

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

Anno 12 - Dicembre 2021 - N. 38

SPECIALE CONVENTION CONFABITARE

3 Dicembre 2021

CASA, WELFARE, SMART WORKING E SOCIAL HOUSING

Come cambiano le città e l'abitare





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%

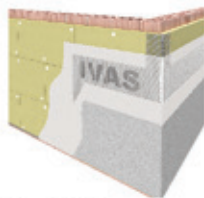


Sistemi a cappotto eco-sostenibili per tutte le necessità

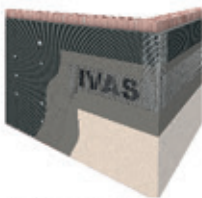
Termok8 è un sistema d'isolamento termico delle pareti verticali opache, identificato dai decreti come intervento trainante **per accedere al Super Ecobonus 110%**. Proponiamo una vasta gamma di sistemi per ogni tipo di necessità: in fase di progettazione è possibile scegliere il più idoneo oppure costruirne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



termok8



bioedilizia



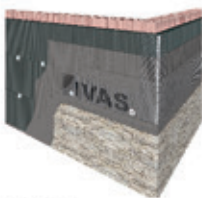
termoacustica



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



ALIQ
gres
porcellanato



NEXOCOVERING®
gres
grande
formato



ALIK20
terracotta

contatti

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



contatti

www.aliva.it
info@aliva.it

SCADENZE FISCALI PERSONE FISICHE 2022

28 Febbraio 2022

Invio dichiarazione tardiva dei redditi (riferiti al 2020)
con sanzione ridotta a 25,00 euro

11 Aprile 2022

Versamento Contributi INPS Colf/Badanti per il I trimestre 2022

30 Aprile 2022

1° Acconto TARI per l'anno 2022

16 Giugno 2022

Acconto IMU per l'anno 2022

30 Giugno 2022

Dichiarazione IMU se dovuta
Pagamento tasse da dichiarazione dei redditi:
saldo 2021 e 1° acconto 2022

11 Luglio 2022

Versamento Contributi INPS Colf/Badanti per il II trimestre 2022

31 Luglio 2022

2° Acconto TARI per l'anno 2022

30 Settembre 2022

Invio dichiarazione dei redditi - modello 730/2022

10 Ottobre 2022

Versamento Contributi INPS Colf/Badanti
per il II trimestre 2022

30 Novembre 2022

Invio dichiarazione dei redditi - modello REDDITI 2022
Pagamento tasse da dichiarazione dei redditi: 2° acconto 2022

16 Dicembre 2022

Saldo IMU per l'anno 2022

31 Dicembre 2022

Saldo TARI per l'anno 2022

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 - Dicembre 2021 - Numero 38

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 dicembre 2021

LE DECISIONI CHE PRENDIAMO OGGI DETERMINANO IL FUTURO DELLE PROSSIME GENERAZIONI.

Scegliere Dolomiti Energia vuol dire ridurre il tuo impatto ambientale con la fornitura di energia elettrica 100% pulita certificata, prodotta da fonti rinnovabili, e di gas naturale le cui emissioni di CO₂ vengono compensate finanziando progetti sociali internazionali.

**SCOPRI I VANTAGGI DELLE OFFERTE
LUCE E GAS DOLOMITI ENERGIA
DEDICATE AI SOCI DI CONFABITARE**

Per info: confabitare@dolomitienergia.it



www.dolomitienergia.it

 **Dolomiti**
energia

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Per la migliore esperienza di vendita della tua Casa, fai la scelta giusta.

Scegli RE/MAX MIND



STRATEGIA AD HOC

Strategia elaborata per ogni tipo di vendita.

VALUTAZIONE PUNTUALE

Il valore della tua casa lo otteniamo bilanciando mercato di zona, domanda di mercato e condizioni del tuo immobile.

TEMPI DI VENDITA OTTIMIZZATI

Con l'Open House i tempi di vendita e la trattativa vengono ottimizzati al massimo.

Per consulenza gratuita e informazioni rivolgersi a Veronica Marino

RE/MAX[®]
MIND

Centro di Intermediazione Immobiliare

Via L. Alberti 76, Bologna

Tel 3519356282 Tel 05119985651—Mind@remax.it

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



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

Casa, welfare, smart working e social housing

Come cambiano le città, l'abitare e il condominio

Confabitare nasce nel 2009. In due anni sale a 20 sedi sul territorio italiano e raggiunge 10.000 iscritti nel 2013.

All'interno di Confabitare prende vita Confamministrare nel 2015, quando Confabitare festeggia l'apertura di 56 sedi e raggiunge 30 mila iscritti.

Nel 2018 le sedi sono 70 e 40 mila iscritti; oggi nel 2021 Confabitare è presente in tutta Italia con 80 sedi e 65 mila iscritti.

Confabitare ha dedicato la Convention Nazionale di quest'anno a tematiche che hanno subito profondi cambiamenti proprio in relazione al fatto pandemico. Alla luce di quanto accaduto e sta accadendo è emerso che il mondo dell'abitare necessita di essere rivalutato tenendo conto delle nuove consuetudini e dei nuovi comportamenti che il corpo sociale ha interiorizzato in questo periodo.

La casa come possibile posto di lavoro, la riscoperta della solidarietà nel vicinato, il tornare a vivere il quartiere e la necessità di riorganizzare le periferie.

La casa è il primo ancoraggio sociale e ha assunto un'importanza ancora maggiore in questi ultimi tempi. La società italiana esprime una domanda articolata di accesso all'abitazione che non sempre incrocia un'offerta corrispondente di soluzioni adeguate.

Sono emersi bisogni nuovi: immobili di proprietà, in affitto, in condivisione; domanda di alloggi sociali e di edilizia

residenziale pubblica, difficoltà di accesso alla casa per i più giovani, esigenze di autonomia abitativa per le fasce di popolazione anziana e per persone con disabilità.

Le scelte per l'abitare devono dare risposta non solo al bisogno di casa, ma devono essere parte essenziale di una politica che vuole realizzare inclusione sociale, azioni efficaci di rigenerazione urbana integrata e di transizione ecologica delle nostre città, a partire dalla riqualificazione energetica e sismica del patrimonio abitativo esistente.

Il Piano nazionale per la Qualità dell'abitare e le altre azioni previste dal PNRR sono un'occasione importante per ridare slancio alle tematiche abitative e per ricostruire finalmente una politica nazionale sulla casa.

La giornata del 3 dicembre, si è articolata dalle ore 14.00 alle 19.00 con diversi tavoli di confronto che hanno trattato il tema Casa, Welfare, smart working e Social Housing.

Inoltre è stato presentato il libro del giornalista Gabriele Canè, "Dove eravamo rimasti", che ha analizzato i cambiamenti sociali legati alla pandemia.

Confabitare in questa Convention Nazionale ha voluto fare un quadro della situazione attuale con personalità di rilievo provenienti dalla politica, dal mondo delle associazioni e dagli ordini professionali, con docenti universitari e professionisti d'eccezione.

Tutti i relatori hanno portato il loro contributo e la loro

NALE CONFABITARE

BRE 2021



esperienza in un dibattito, sul mondo della casa che è stato egregiamente moderato da Saverio Fossati, giornalista del Sole 24 Ore.

Il risultato è stato un incontro di rilevanza nazionale che per la sua importanza e per spessore degli interventi ci ha spinti a creare questo speciale che riporta i punti più importanti della giornata.

La Convention Nazionale di Confabitare per le sue caratteristiche ha ottenuto il patrocinio Unesco,

della Regione Emilia-Romagna, del Comune di Bologna, dell'ordine degli Architetti, dell'ordine degli Agronomi e del Sole24Ore e la concessione di crediti formativi dall'ordine degli architetti, dei geometri, dei periti industriali, degli agronomi e degli avvocati.

Alberto Zanni

Presidente Nazionale Confabitare

Speciale Convention a cura di: Giovanna Borgia, Alberto Bortolotti, Eleonora Carboni

Con il patrocinio di



architettibologna

GRUPPO24ORE



ELENA BONETTI

Ministro per le pari opportunità e la famiglia



Governo impegnato nelle politiche familiari



Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari



"Buongiorno a tutte e a tutti. Un ringraziamento a Confabitare che ha voluto invitarmi per portare un saluto in questa assemblea importante, che tratta temi oggi prioritari nel dibattito pubblico e, soprattutto, nell'agenda del Governo e delle politiche attive che stiamo portando avanti.

La pandemia ha messo in evidenza quanto il ruolo delle donne sia strategico e fondamentale nel tessuto sociale, lavorativo ed economico e quanto sia necessario riprogettare le nostre comunità, i nostri stili di vita, le regole del lavoro, il modo del nostro abitare, per far sì che questo talento possa essere davvero espresso in tutta la sua portata contribuendo a costruire un modello di società più inclusiva, resiliente, uno sviluppo sostenibile per tutte e per tutti.

In questa direzione è importante una riflessione sui carichi di cura familiare e sulla possibilità di una maggiore condivisione, di un riconoscimento del valore sociale che l'esperienza genitoriale e familiare porta.

Allo stesso tempo le nuove regole del lavoro che lo smart working ha imposto, nel settore pubblico e privato, possono rappresentare una grande opportunità per ridisegnare un lavoro che sia davvero armonizzato con l'esperienza integrale di umanità e comunità.

Il terzo grande tema è quello del lavoro femminile, che deve essere potenzialmente liberato e reso possibile anche nella piena conciliazione della scelta della maternità con quella della carriera professionale.

Questi sono temi prioritari per l'agenda del Governo e sono inseriti nella riforma complessiva delle politiche familiari, quella del Family Act, appena approvato alla Camera dei Deputati.

Una riforma in condivisione dei carichi di cura familiare, che investe in infrastrutture sociali ed educative, a sostegno delle famiglie e del lavoro femminile, nel protagonismo dei giovani a partire dall'autonomia abitativa con sostegno agli affitti e all'acquisto della prima casa.

Siamo chiamati a rigenerare le nostre comunità esprimendo una visione in cui tutte le energie possono essere liberate, quelle giovanili e quelle femminili. Il PNRR e i fondi che arrivano dall'Europa con questa finalità saranno un'occasione di svolta per il nostro paese.

Grazie, quindi, per il vostro contributo e buona assemblea **"**.



EMILIANO MANFREDONIA

Presidente Nazionale delle Acli



Integriamo
i nostri
servizi
con quelli
di Confabitare



Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari



“Cari amici di Confabitare, anche noi nella stessa data abbiamo la nostra Conferenza dei Servizi, quindi siamo in luoghi diversi a lavorare per le nostre organizzazioni ed essere sempre pronti a fare bene nello spirito di servizio all'altro.

Il rapporto fra Confabitare e Acli è nato questa estate, abbiamo intensificato i rapporti e speriamo possa nascere una bella partnership soprattutto sui territori.

Abbiamo dei servizi integrati, altri integrabili, sul tema casa e dell'abitare, sul tema dei cittadini e della cura.

Si possono integrare anche le nostre organizzazioni territoriali visto che molte attività sono affini: penso alle locazioni e penso anche a servizi che possiamo offrire ai condomini e ai proprietari degli immobili.

È importante anche la partnership che può nascere dal punto di vista della cura, siamo molto interessati ad alcuni vostri progetti come “La badante di condominio”: noi

lavoriamo tanto sul tema della cura, sia politicamente sia tramite il supporto alle famiglie e alle persone che cercano un posto di lavoro come colf e badanti grazie al lavoro dei servizi di Patronato e anche a quello delle Acli Colf.

Abbiamo altri progetti da realizzare con Confabitare, soprattutto sul tema del supporto all'estero: noi serviamo cittadini italiani immigrati all'estero o cittadini stranieri che hanno lavorato e vissuto nel nostro paese e poi sono tornati indietro, che hanno tante questioni aperte rispetto ai loro immobili che sono qui in Italia.

Già oggi mettiamo in campo alcuni servizi ma siamo disponibili ad aprire le porte della nostra organizzazione nei paesi dove siamo presenti e offrire un servizio integrato grazie alla vostra associazione.

Nelle prossime settimane lavoreremo ad un protocollo anche per presentarlo a quelle organizzazioni che hanno uno spirito comune a noi e dunque sono interessate alla tutela del bene di tutti **”**.



ETTORE ROSATO

Vice Presidente della Camera dei Deputati



Blocco sfratti ci vuole buon senso



Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari



“Mi spiace non essere presente di persona perché avrei partecipato volentieri anche per dire grazie al presidente Zanni e a tutti voi per il contributo determinante che avete dato quest’anno. Lo avete dato al legislatore e al Governo su un tema importante, come quello della casa. Tema importante per gli italiani, più che in qualsiasi altro Paese europeo.

Da noi la casa di proprietà è un bene primario in cui gli italiani investono in maniera preferenziale i loro risparmi, questo è un elemento che è sempre stato all’attenzione del Governo. Abbiamo fatto passi avanti importanti,



dall’abolizione delle tasse sulla prima casa, ai bonus che in questi anni sono stati introdotti in maniera rilevante per salvaguardare il patrimonio edilizio del nostro Paese. I bonus non sono solo uno strumento che rilancia l’economia, ma anche una risorsa utile per la miglior tutela dei propri beni, per la sicurezza anche sismica e per andare in contro alla grande sfida ambientale ed energetica che coinvolge tutti noi.

Questo è un percorso che abbiamo potuto fare grazie ad associazioni come la vostra, che ha saputo stare sempre accanto, lealmente, alle istituzioni.

Ci sono dei temi ancora aperti. Io ne cito uno in particolare, quello degli sfratti. La pandemia ha visto un grande livello di solidarietà cui ha corrisposto un necessario blocco degli sfratti. Da parte vostra c’è stata molta attenzione sul tema degli inquilini, non solo su quello dei proprietari. Oggi bisogna essere consapevoli che un Paese ha bisogno che le regole vengano rispettate: le proroghe sine die del blocco degli sfratti non possono essere uno strumento a disposizione dello Stato per risolvere un problema sociale, scaricando la responsabilità sulle spalle dei proprietari degli immobili. Questo esempio lo dico perché vanno messe in evidenza anche le cose che non vanno e non solo quelle che, al contrario, funzionano.

Gli anni che verranno saranno impegnativi per l’Italia, perché abbiamo un ritardo da recuperare rispetto agli altri paesi e c’è bisogno che le associazioni e le parti sociali contribuiscano a dare all’Italia quella spinta in avanti in termini di riforme, di credibilità e relazioni con chi crede in questo paese per il prossimo futuro. Grazie per quello che avete fatto e grazie soprattutto per quello che insieme potremo fare nel prossimo futuro //.

ANNA MARIA BERNINI

Presidente del Gruppo Forza Italia
al Senato della Repubblica



Da Confabitare per confermare fatti e risultati



“Ringrazio gli organizzatori, il Presidente Nazionale Alberto Zanni e tutti i Presidenti territoriali.

Ringraziamenti non rituali, perché per noi la Convention annuale di Confabitare è un appuntamento imperdibile.

È l’occasione, infatti, per fare il punto della situazione sullo stato di salute del ‘sistema-casa’, ma soprattutto per un “fact checking”: verifica dei poteri, verifica dei ruoli, verifica dei risultati.

Un anno fa, la nostra posizione era un po’ diversa, eravamo orgogliosamente all’opposizione di un governo di cui comprendevamo le difficoltà, vista la pandemia, ma di cui non condividevamo una buona parte delle ricette, anche sotto il profilo immobiliare. Adesso le cose sono cambiate. È cambiato il governo e soprattutto è cambiato il metodo di lavoro.

Ogni settimana ci sediamo intorno a un tavolo con una consapevolezza, quella di dover dare delle risposte il più possibile condivise, di dover trovare tutti insieme delle soluzioni come fanno persone che si rispettano ma che hanno idee diametralmente opposte su tanti temi.

Abbiamo tutti l’urgenza di risolvere immediatamente l’emergenza pandemica e continuare a consolidare la ripresa economica, ma abbiamo anche la consapevolezza che su certe cose la pensiamo in maniera profondamente diversa.

Ci impegniamo a trovare la migliore soluzione o la meno peggiore soluzione possibile a seconda delle prospettive, cercando però di avere presente non solo il proprio fatturato elettorale, ma quello che è utile e opportuno per i destinatari delle norme.

Il settore immobiliare ha sofferto moltissimo e sta continuando a subire

pesanti conseguenze dalla pandemia. Ci sono solamente pochissime isole felici in Italia dove il valore dell'immobile ancora regge, ma la stragrande maggioranza dei locatori e dei proprietari è in affanno. Tra le ragioni di questa situazione di difficoltà vi è certamente anche quella di contributi indiretti di solidarietà economica che sono stati chiesti e compensati solo in parte con la proroga del blocco degli sfratti, con una moratoria sui canoni locatizi, tutto comprensibile in una situazione di emergenza. Ma le "patrimoniali di solidarietà" non possono essere unilaterali, cioè non possono essere chieste a una parte sola. Uno degli aspetti che affronteremo in questo governo riguarda i temi della valorizzazione degli immobili dopo la pandemia e in seguito alla crisi economica che precedeva la pandemia. Una cosa sulla quale abbiamo trovato ampia convergenza nella maggioranza di governo è stata la necessità di proseguire con i bonus casa.

Il Presidente Draghi e il ministro Franco, in un primo mo-



mento più rigido su questo punto, hanno convenuto sull'utilità di queste misure di sostegno, pur non avendo nascosto aspetti di problematicità legati al finanziamento della misura.

Tuttavia per noi la proroga di Super Bonus ed Eco Bonus sono una necessità assoluta, insieme ad un'estensione dell'ambito di operatività di questi incentivi anche al settore commerciale. Ma è per noi soprattutto indispensabile uscire da quella strana interpretazione che fa una distinzione tra villette monofamiliari e bifamiliari, quando sappiamo benissimo che la parola villetta è distorsiva, così come anche il limite di 25.000 euro di Isee, perché vuol dire valorizzare l'eventuale evasore fiscale rispetto a un contribuente che paga fino all'ultimo centesimo e ha un reddito Isee sopra i 25.000 euro.

Grazie ai bonus l'Italia è locomotiva d'Europa, per la prima volta nella storia siamo al primo posto con 15.3 di plus crescita, con diversi punti percentuale di distacco rispetto al secondo posto.

Vi è poi il capitolo della proroga del blocco degli sfratti: una sentenza della Corte Costituzionale ha fatto ordine, nel senso che ha chiarito che la solidarietà economica non può essere sempre dalla stessa parte, quindi troveremo altre forme di compensazione.

Un altro tema che ci sta sempre molto a cuore è naturalmente quello legato all'aumento dei costi dell'energia elettrica; per questo il governo ha già detto che ha intenzione di stanziare nuovi finanziamenti.

Infine, ultimo ma non meno importante, vogliamo anche in questa sede ribadire la nostra posizione molto netta sulle occupazioni abusive: chi occupa case abusivamente, di proprietà o assegnate, è un ladro di casa.

Abbiamo presentato una proposta di legge perché la liberazione della casa avvenga entro tre giorni, modificando alcuni aspetti del codice di procedura penale.

È un tema che ci sta veramente a cuore perché in un momento in cui anche la povertà, assieme al rischio sanitario, è aumentata, questi fenomeni si stanno moltiplicando. Anche su questo tema stiamo cercando la massima convergenza, mettendo da parte la singola soddisfazione elettorale, ma portando dei risultati per il Paese da qui al 2023. Il nostro impegno è quello di essere sempre all'altezza su questi punti, mettiamo a disposizione il nostro know how ai colleghi in questo momento alleati in maggioranza di governo, e a disposizione di tutti voi la nostra competenza e la nostra disponibilità. Grazie //

ELLY SCHLEIN

Vice Presidente Regione Emilia-Romagna



Difficoltà a pagare gli affitti, la Regione c'è

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari



“Buongiorno a tutte e buongiorno a tutti e grazie davvero di questo graditissimo invito da parte di Confabitare per un'occasione di confronto estremamente larga, ampia, importante. Ho il piacere di descrivervi l'impegno della Regione Emilia-Romagna sul versante delle politiche immobiliari.

Ci stiamo concentrando su tre direttrici fondamentali di investimento su cui possiamo e dobbiamo anche lavorare insieme.

Naturalmente la prima è quella che ci ha visto far fronte ad una difficoltà improvvisa, la pandemia, che ha purtroppo acuito tutte le disuguaglianze già esistenti: quelle sociali, quelle di genere, quelle territoriali.

C'è stato un impatto durissimo sui fronti dell'impresa, del lavoro, delle famiglie che già prima versavano in condizioni difficoltose.

Per questo abbiamo voluto reagire ascoltando le tante voci anche dal lato delle politiche abitative: più volte ci siamo incontrati con le vostre rappresentanze con le associazioni dei proprietari per capire come intervenire.

Chiaramente non sempre siamo d'accordo su tutto, ma su una cosa penso conveniamo: la Regione Emilia-Romagna ha investito dall'inizio della pandemia oltre 50 milioni di euro grazie a risorse nazionali e regionali per riuscire a far fronte alle difficoltà nel pagamento degli affitti. Non l'abbiamo voluto fare in maniera standard, bensì prendendo un carico di lavoro aggiuntivo e guardando alle difficoltà riscontrate in situazioni diverse.

Valutiamo tale modalità il modo migliore per riconoscere concretamente e in modo intelligente un contributo che solleva, che emancipa, che mette in condizione di rialzarsi in piedi, tutte quelle famiglie in difficoltà, le quali potranno così pagare il proprio affitto.

Si tratta di un aiuto che previene anche i disagi incontrati dai proprietari stessi.

Abbiamo operato tenendo conto della diversità delle problematiche, perché, se ci pensate, in un territorio come il nostro per molti mesi, a causa della pandemia e delle restrizioni che si sono rese necessarie, si sono accavallate grosse difficoltà dei proprietari che, ad esempio, affittano i propri immobili per affitti turistici e brevi.

Come siamo intervenuti noi?

Abbiamo incentivato, in un modo, senza precedenti, delle rinegoziazioni che mirassero, per quel periodo, a mettere a disposizione del mercato degli affitti a canone concordato, per cinque anni, degli alloggi che stavano ri-

manendo vuoti per qualche mese, creando un problema di mancata redditività anche ai proprietari.

Abbiamo, così facendo, messo insieme le difficoltà degli inquilini, che d'improvviso hanno fatto più fatica a pagare gli affitti, e quelle dei proprietari, che non vedevano entrare un reddito. Abbiamo provato a trovare soluzioni in qualche modo equilibrate che potessero dare il supporto necessario attraverso una collaborazione con i comuni, con i nostri territori e con tutti i nostri interlocutori. La seconda grande direttrice su cui stiamo lavorando - saluto il Presidente Acer qui presente, Alessandro Alberani - è quella dell'investimento sulle manutenzioni degli alloggi popolari.

Anche lì c'è molto lavoro da fare, in una stagione fortunatamente di nuovi investimenti e di centralità della casa. Lo sa bene la Dott.ssa Casagrande, che ho incontrato entrando qui.

Di questo credo vada dato atto al Governo e anche in parte a quello precedente, che aveva a sua volta iniziato alcune operazioni significative con il Ministro Paola De Micheli.

Soprattutto adesso la grande competenza di Enrico Giovannini ha finalmente restituito centralità. Noi come Regione abbiamo iniziato a investire nel 2020 in piena pandemia; ci guardavano come fossimo dei matti.

Ad agosto abbiamo deciso di impiegare 10 milioni di euro, dando 4 mesi per fare lavori e 2, massimo 3 mesi per le assegnazioni; siamo andati ad assumere l'impegno davanti all'Assemblea dicendo che questi 10 milioni ci avrebbero permesso di recuperare 500 di quei 5000 alloggi sui 55000 che sono vuoti, in parte per una naturale rotazione, in parte perché mancavano investimenti sulle manutenzioni.

Cosa abbiamo fatto?

In quei sette mesi grazie al lavoro sui territori dei comuni abbiamo recuperato 731 alloggi, in sette mesi in piena pandemia.

Abbiamo provato, pertanto, a reinvestire in quella misura ad agosto dello scorso anno e questo si coniugherà con i 123 milioni in arrivo grazie al fondo complementare del PNRR cui faceva cenno prima Anna Maria Bernini, un riferimento importante al tema energetico. Investire sull'efficientamento energetico del nostro patrimonio è una soluzione conveniente, perché si risparmia in bolletta e al contempo si riducono le emissioni che alterano il clima, nocive per l'ambiente e per la salute.

Vogliamo investire corposamente anche grazie ai nuovi fondi europei. Voi sapete che l'Emilia-Romagna ha speso al cento per cento le risorse dello scorso settennato. Erano un miliardo 200 milioni. Pensate, nel prossimo settennato avremo oltre 2 miliardi a disposizione.

Quindi ecco ci sarà del lavoro da fare insieme anche sulla modalità con cui riqualificheremo il nostro patrimonio in un'ottica win win anche per i proprietari. Questo sarà interessante.

Chiudo affrontando la terza direzione di marcia: diciamo che è quella su cui davvero vorrei ingaggiare con voi una collaborazione ancor più fruttuosa nei mesi a venire.

Noi ci rendiamo conto che forse, per effetto di alcune cose molto positive che stanno accadendo, le possibilità di bonus e investimenti hanno anche rimesso in moto un settore che era in difficoltà - quello dell'edilizia - senza per questo dover fare nuovo consumo di suolo visto che ci siamo posti giustamente dei limiti alquanto stringenti. Il punto è proprio questo: forse anche per effetto di questi lavori di ristrutturazione, noi stiamo riscontrando una seria difficoltà, in alcune città del nostro territorio nel trovare case in affitto.

Come interveniamo insieme, come ricreiamo un clima di fiducia, quale può essere il ruolo anche del pubblico nella regione Emilia-Romagna e dei suoi comuni per creare anche quelle condizioni di fiducia, di garanzia e di intermediazione che possano riportare all'affitto anche medio-lungo una parte di questo patrimonio privato in questo momento vuoto, magari perché qualcuno ha ereditato e non ha le risorse per rimettere a posto l'abitazione, magari perché qualcun altro non si fida perché ha paura di cosa poi potrà accadere qualora vada male un rapporto contrattuale.

Ecco discutiamone perché stiamo facendo un'enorme fatica in troppi territori. Abbiamo fatto un patto per il lavoro e per il clima mettendo insieme Confindustria, Legambiente passando per i Sindacati, le Università, i comuni, tutto il sistema regionale.

Vogliamo fare anche un patto per la casa, in cui il protagonismo dei proprietari, la loro voce e le loro esigenze possano avere pieno spazio trovando una sintesi virtuosa con quelle che sono le voci degli inquilini, degli altri nostri interlocutori, dei comuni.

Cerchiamo di capire come collaborare: noi come Regione vi confermiamo la nostra totale disponibilità al fine di trovare un punto di equilibrio per ricostruire le basi che permettano naturalmente anche a voi di lavorare bene insieme e di riuscire a far fruttare anche il patrimonio che abbiamo e che avete a disposizione.

Grazie per il lavoro già svolto assieme in questi mesi, continueremo ad investire, ascoltandoci reciprocamente e focalizzandoci su come affrontare le difficoltà che verranno a crearsi.

Siamo convinti che il diritto alla casa sia davvero un diritto universale e da assicurare a tutte e a tutti.

Grazie //

FRANCO MIRABELLI

Vice Presidente del Gruppo Pd
al Senato della Repubblica



Canoni di affitto accessibili, un'esigenza urbana



"Grazie davvero dell'invito e dell'opportunità. Credo che tutte le iniziative come questa - che pongono una questione importante come quella della casa per la vita di tante persone e costringono anche la politica a misurarsi con questo problema - debbano essere valorizzate. Viviamo una fase storica dove ci sono stati e ci sono mutamenti molto importanti. La pandemia ha cambiato e cambierà il modo di essere delle nostre città e il nostro modo di viverle. Certamente lo smart working non scomparirà e molti degli uffici saranno ridimensionati; parti di città dovranno cambiare. Quando parliamo della formulazione della legge sulla rigenerazione urbana al Senato, parliamo anche di questo: bisogna sapere che le città devono mutare perché cambierà lo stile di vita e il modo di lavorare. Lo stesso dicasi per il mercato del lavoro: il vecchio modello per cui si comprava la casa vicino al posto di lavoro dove si sapeva che si sarebbe stati per tutta la vita è un modello che non c'è più. Allora, forse, anche la risposta che si dava un tempo, quella dell'80% di famiglie che in nome del medesimo modello acquistano la casa non funziona più: bisogna ragionare su risposte diverse. Noi dobbiamo sapere che c'è anche un altro grande tema attualmente esposto bene dal moderatore di questa Convention, Saverio Fossati, un tema che riguarda la difficoltà della stragrande maggioranza delle famiglie di lavoratori dipendenti con salari medi, di trovare sul mercato case in affitto e ancora di più case da acquistare, soprattutto nelle grandi aree urbane. Su questo la politica deve dare rispo-

ste. In altre parole, come riusciamo a rispondere a una domanda di abitare che non trova più soddisfazione? I giovani che vivono a casa sino ai 30, 35 o 40 anni coi genitori perché non sono nelle condizioni di trovare una casa, costituiscono un problema sociale molto serio. La politica insieme alla proprietà deve seriamente far fronte a questo disagio facendo uno sforzo generale: la risposta è l'affitto a canoni accessibili e concordati. Quest'ultimo, infatti, risponde a tante esigenze pensate per gli studenti nelle città universitarie, alle persone che vanno a lavorare in un posto per due - tre anni e che poi si trasferiscono in altre sedi. Pensate ai livelli di reddito necessari per avere o affittare una casa in molte città. Il tema dell'affitto è fondamentale. Nella legge sulla rigenerazione urbana, noi possiamo mettere come impegno prioritario il garantire in quei progetti abitazioni a canoni accessibili. Una parte dei grandi progetti di trasformazione urbana, dovrà essere dedicata alla creazione di alloggi con canoni accessibili.

Penso che dovremo fare un'alleanza seria con la proprietà, e la politica deve essere in grado di dare incentivi molto significativi, garanzie sull'affitto garantendo anche che la casa, alla fine del contratto, possa essere liberata. Quest'ultimo punto l'abbiamo affrontato in parte con la legge, per molti versi contestata e inapplicata, sull'emergenza abitativa del 2015, in cui si affermava che se una persona vive in una casa dove non dovrebbe stare, non dovrebbe avere diritto alle utenze e quindi neanche alla residenza. Servono incentivi ai proprietari per mettere in affitto le abitazioni, come servono anche garanzie per gli stessi in modo tale che nel momento in cui vogliono rientrare in possesso del bene lo possano fare. Credo che dobbiamo collaborare su questi due punti per trovare soluzioni che guardino agli altri Paesi europei dove, come sapete, l'affitto costituisce il 60 - 70 % delle modalità di abitare. Bisogna guardare alle esigenze dell'oggi: valorizzare e incentivare l'affitto sostenendo la proprietà. Grazie //



ANDREA DE MARIA

Segretario della Camera dei Deputati



Il valore dell'associazioni in tempo di crisi



“Buon pomeriggio a tutti. Voglio per prima cosa ringraziare Confabitare per il lavoro molto prezioso che fa in tutto il Paese. Permettetemi di dire quanto fatto in particolare qui a Bologna. Bologna è la mia città, anzi con precisione anche nel mio collegio elettorale.

Con Alberto Zanni abbiamo una lunghissima amicizia, ci siamo conosciuti in un consiglio di quartiere nel 1985; il nostro è un rapporto davvero lungo, sì di lavoro, ma anche di amicizia e stima personale. La vostra realtà a Bologna, dalle radici particolarmente profonde, svolge un'attività davvero molto importante; per questo vi voglio davvero ringraziare.

Vorrei fare due considerazioni generali che riguardano anche la stagione che stiamo vivendo, questa drammatica sfida del Covid che tutti noi, ognuno nel suo ambito di responsabilità, siamo chiamati ad affrontare e superare.

La prima cosa che vorrei sottolineare è che è evidente, di fronte a questa crisi, il valore dei corpi intermedi.

La nostra società sta affrontando meglio il Covid grazie al protagonismo delle realtà che organizzano, che associano, che fanno comunità, che tengono le persone insieme rappresentandone gli interessi e che diventano anche un interlocutore stabile delle Istituzioni. In questo voi siete una realtà di grande interesse, perché protagonista di un lavoro di rappresentanza sindacale e di servizi ai propri soci. Ma anche con una volontà importante di dialogo con le Istituzioni.

Confabitare®
Associazione Proprietari Immobiliari

tuzioni, fate proposte di progetto come anche in questa Convention.

Il fatto che ci siano solidi soggetti strutturati come voi che rappresentano le persone e danno solidità al paese, in questo momento credo sia di fondamentale importanza. La seconda cosa, anch'essa legata alla fase che stiamo vivendo tutti, si traduce in cosa voglia dire occuparsi di patrimonio immobiliare.

smo

C'è un nesso fortissimo tra l'intervento per qualificare il patrimonio immobiliare e i grandi obiettivi che ci stiamo ponendo tutti, ad esempio quello della qualità am-

bientale. La messa a norma di un immobile dal punto di vista del consumo energetico è un contributo importantissimo che ha un grande obiettivo di promozione della qualità ambientale.

Allo stesso modo la rigenerazione urbana rappresenta un sostegno efficace per contrastare le situazioni di degrado e promuovere la sicurezza.

Di conseguenza diciamo che il pa-

trimonio immobiliare è sì un valore per la persona che lo possiede, ma è anche una inestimabile dote collettiva che merita di essere dentro i progetti di Governo che si introducono. Rilevante è il tema di come prolunghiamo nel tempo e qualifichiamo i bonus che sono stati messi in campo.

La casa di proprietà, poi, è un punto di forza e di qualità della vita della stragrande maggioranza delle famiglie Italiane. Ecco, io lo dico anche da persona appartenente a una forza riformista: non è vero che c'è solo una parte debole, tra chi è proprietario e chi è affittuario di un immobile.

Per questo è fondamentale garantire anche i diritti del proprietario dell'immobile, il quale in alcuni casi è in realtà la parte più debole. Penso che una politica equilibrata debba affrontare così il tema.

Bisogna tenere presente che quella maggioranza in Italia che è proprietaria di immobili dev'essere un punto di riferimento per la politica ed è anche un punto di stabilità e coesione sociale per l'intero paese.

Qui si inserisce un discorso che riguarda la legalità; è qui presente Alessandro Alberani, il nostro bravissimo presidente dell'Acer di Bologna.

Io sono orgoglioso di dire che nella nostra città l'occupazione abusiva di case pubbliche non c'è più.

Per le case di proprietà pubblica il rispetto della legalità difende i diritti dei più deboli perché chi è nelle graduatorie e ha diritto ad un alloggio e lo trova occupato, vede violato un suo diritto.

In Italia, anche in Emilia Romagna, c'è il grandissimo problema delle infiltrazioni criminali.

Per questo il punto della legalità e del rispetto delle regole è fondamentale.

Chiudo dicendo che per me siete un interlocutore prezioso con cui c'è uno scambio continuo di informazioni e confronto, che siete importanti quale grande soggetto collettivo che organizza una parte importante delle nostre comunità.

Credo che dobbiamo collaborare per potere consentire davvero al nostro Paese di uscire nel modo giusto da una sfida così difficile come quella che stiamo vivendo.

Grazie //



ALESSANDRO ALBERANI

Presidente ACER Bologna



La demografia deve essere un elemento per fare politica abitativa



“ Ringrazio Alberto Zanni per l’invito. La passione che ha messo in questi anni in questa città è una cosa rara! Si possono fare le cose perché si debbono fare, ma si fanno le cose anche perché ci si crede e lui è una persona che ci ha sempre creduto, ha messo passione e la passione è l’elemento fondamentale per portare avanti le proprie idee.

Poi si può discutere, si possono avere posizioni differenti, si può non essere d’accordo, ma quando trovi di fronte un interlocutore come lui, (l’ho trovato quando ero Segretario Cisl Bologna e responsabile del Sicut poi da presidente Acer), non puoi non notarne i meriti.

Credo che Confabitare gli debba molto e che questa Convention Nazionale sia la dimostrazione di come a Bologna sia sempre stato un punto di riferimento per il settore dell’abitare.

C’è un grande patto che lega le case popolari al privato; sembrano mondi distanti, diversi; invece non è così. Per esempio quando do una casa ad un affittuario, vorrei che mi venisse ridata come l’ho consegnata; voglio assegnare delle case popolari brutte, ma darle confortevoli e belle, ma pretendo di riaverle come le ho date.

Pretendo e auspico che l’affitto venga pagato tutti i

mesi. Ho trovato una morosità enorme in questa azienda e ho recuperato molte risorse in cinque anni! L’ho fatto da sceriffo? Assolutamente no! Ho fatto un elenco: da una parte c’erano i furbi e su quelli ho detto ai miei avvocati di picchiare duro; dall’altra parte c’era chi aveva perso il lavoro, chi faceva fatica arrivare alla fine del mese, e ho detto facciamo un patto insieme: non ce la fai subito a darmi quello che non hai pagato? Ci mettiamo d’accordo, ti vengo incontro!

Secondo me la legalità ha valore solo se la mettiamo insieme alla solidarietà, non dobbiamo essere degli sceriffi, ma dobbiamo colpire i furbetti e dobbiamo accompagnare chi ha delle difficoltà.

Ho trovato molte case occupate, sono andato dagli occupanti e gli ho detto: voi fate lotte politiche per occupare la casa, sapete che c’è una vecchietta che sono dieci anni che è nelle liste d’attesa, che in modo umile aspetta di avere la casa? Tu non stai colpendo ACER , stai colpendo lei, stai colpendo l’operaio che aspetta la casa regolarmente!

Il pubblico poi deve essere efficiente: ho trovato un’azienda che aveva un deficit economico, e questo non va bene, perché è il vero pilastro delle partecipate e delle aziende pubbliche l’efficienza.

Quando ho dovuto affrontare nell'azienda il tema del dello smart working, ho detto: lo smart working È una possibilità, una opportunità, ma se devo avere degli strumenti per il controllo perché ci vuole efficienza, bisogna risanare i bilanci, perché se li risano porti l'azienda a fare quello che ha fatto cioè far girare più risorse per i ripristini.

Siamo passati in cinque anni da 15 milioni di euro di ripristini a 28 milioni, e questo vuol dire avere fatto più manutenzioni e fatto più assegnazioni.

Abbiamo aperto le buste della gara d'appalto pubblica per l'ecobonus, ero terrorizzato, perché il governo ha fatto grandi investimenti, ma non ci sono i materiali, non si trovano gli ingegneri.

Ero preoccupato, ma abbiamo fatto il bando per 52 milioni di euro.

La prima volta è andato a buca, la seconda volta per fortuna la busta era una busta di qualità.

Oggi c'è da tremare perché abbiamo il PinQua, i fondi complementari, il PNRR, i fondi della Regione, il Super Ecobonus e dall'altra parte abbiamo un mercato che non è probabilmente preparato da un punto di vista delle materie prime, delle professionalità e dell'organizzazione stessa del mercato, a reggere questo.

Sapete cosa può succedere quando ci sono queste situazioni? Che mi arriva un'azienda che dice di fare benissimo i ponteggi; chiedo da quando li fa i ponteggi, risponde da 20 giorni, e non hanno dei lavoratori su quei ponteggi.

Si parla sempre, in tema di legalità, delle occupazioni abusive, ma voglio parlare del massimo ribasso, voglio parlare della sicurezza nei cantieri, della sicurezza nelle case. Abbiamo messo a posto i CPI, abbiamo fatto educazione dentro le case popolari per combattere il fenomeno degli incendi.

Credo che la legalità diventi fondamentale anche nelle politiche degli appalti. Se voi passate da via Serra Albani, lì prima c'era un buco, abbiamo fatto un appalto, adesso la palazzina è già al quarto piano, nasceranno quasi 40 alloggi di case popolari.

Il primo appalto l'aveva vinto un'azienda che non mi convinceva, sono andato a guardare la black list e ho scoperto che l'azienda che aveva vinto non mi convinceva. Abbiamo bloccato tutto per fortuna l'abbiamo scampata perché era un'azienda in odore di Mafia poi abbiamo vinto anche in Cassazione.

Sapete che quando qualcuno di illegale entra nel mercato, dà molta corda anche agli altri, ma se c'è rigore sulle politiche degli appalti, anche tutti quelli che commettono irregolarità hanno paura di venire nei territori e questa è una sfida importantissima.

Le missioni e i pilastri non possono essere solo i ripristini, le manutenzioni e le assegnazioni, ma è importantissimo anche il sociale. Vi racconto questo caso perché è emblematico: il Covid ha creato nelle case popolari una situazione difficilissima, provate a pensare, ci sono tantissimi ragazzi nelle case popolari, che non andavano a scuola e cosa facevano alcuni di loro nelle corti?

Creavano delle bande, schiamazzavano e creavano tensioni sociali. Poi c'era anche un altro mondo, i più di 2 mila anziani sopra gli 80 anni che vivono nelle nostre case.

Durante il Covid ho chiesto ai miei dipendenti di telefonare a tutti, prima per sapere se avevano bisogno per interventi sulla casa, poi per la spesa; le telefonate le ho fatte anch'io e vi assicuro ho scoperto il mondo della solitudine.

Una cosa problematica è come la demografia venga spesso dimenticata dalla politica.

Si progetta solo con la demografia: si deve sapere che questa è una società che invecchia, che ha dei nuclei numerosi che vengono da altri paesi e quindi la demografia deve essere un elemento per fare politica abitativa a tutto campo nel pubblico e nel privato.

Il sociale è fondamentale.

Sono andato nelle case popolari abitate da non autosufficienti e non c'erano i maniglioni nelle docce; aver inserito in cinque anni i maniglioni, ha cambiato la vita di molte persone, aver tolto le barriere architettoniche, avere fatto formare i miei ingegneri al CAAD (centro ausili della usl), per fare delle case senza barriere, vuol dire dare dignità a chi vi abita, lo può fare il pubblico e lo può fare il privato.

La dignità è il collante e la parola chiave per fare politiche abitative.

Quindi vi auguro su questa parola "dignità" che Papa Francesco ha richiamato in uno dei suoi primi incontri dal titolo terra casa lavoro di costruire il futuro e recentemente nella presentazione dell'enciclica "Fratelli tutti, nessuno deve rimanere da solo": terra, casa e lavoro sono, gli elementi fondamentali per costruire il futuro.

Grazie //

GAETANO VASSALLO

Presidente Nazionale ASSOCASA
Sindacato Inquilini



C'è bisogno di abitazioni sane a prezzi accessibili



“Voglio portare il saluto del sindacato inquilini Assocasa, che da oltre quattro anni lavora sui territori con Confabitare per creare quelle opportunità di cui si è appena parlato.

Il Welfare è un problema che investe sicuramente il sindacato inquilini e il sindacato inquilini non poteva non essere presente.

Mi complimento con il presidente dell'Acer di Bologna, già del Sicut, Alessandro Alberani, una realtà bellissima che tutti quanti vorremmo che fosse esportata in Italia, ma le situazioni nel sud Italia sono di natura molto diversa. Abbiamo problemi proprio di qualità dell'abitare, in quelle che sono le case pubbliche, dei comuni, degli Ater, Aler e degli altri istituti, che mancano completamente di manutenzione. Abbiamo delle situazioni disastrose per quanto riguarda le occupazioni abusive, perché non c'è una legge che effettivamente tuteli né gli istituti, né principalmente i privati. Istituti e comuni possono in autotutela fare ordinanze di sgombero e metterle in esecuzione, il privato invece è di estrema difficoltà, perché la semplice sanzione dell'art. 633 del codice penale che prevede il massimo di due anni per l'occupazione, serve a ben poco. Se un magistrato non dà immediatamente la possibilità di uno sgombero coatto e di un possibile sequestro dell'immobile, probabilmente un proprietario privato aspetta anni prima di veder riconosciuto il proprio diritto.

Ci sono delle grandissime difficoltà per quanto riguarda i territori, perché non si fanno dei seri accordi e dei seri patti territoriali, per-

ché se i patti territoriali andassero a rispecchiare perfettamente quella che è la condizione di mercato, noi potremmo sicuramente avere la possibilità di trovare più alloggi disponibili a dei prezzi calmierati, a delle condizioni che sicuramente favorirebbero gli stessi proprietari a metterle sul mercato.

Se non c'è questa chiara condivisione, se non c'è questa corrispondenza col prezzo di mercato, spesso i proprietari preferiscono tenere vuoti gli immobili in attesa che possano servire ai propri figli o a chi sarà.

L'importanza della proprietà come quella dell'inquinato serve a rendere disponibili sul mercato le abitazioni e a renderle disponibili a prezzi sicuramente più accessibili.

Nell'immediato noi abbiamo due elementi che possono essere sicuramente riferibili al Welfare sull'abitare e sono il contributo all'affitto e il fondo per la morosità incolpevole.

Il contributo all'affitto spesso viene erogato a distanza di tempo, quando praticamente non c'è più quella immediatezza e quella necessità per l'inquilino. Il fondo per la morosità incolpevole presenta un'altra problematica: molti fondi ritornano praticamente alla fonte, perché bisogna

aspettare tra l'altro che il proprietario abbia una sentenza esecutiva, e quindi deve anticipare altri soldi. Diciamo che la farraginosità di questi interventi, anche su quelli che sono stati individuati effettivamente come Welfare legato all'abitazione, fa sì che alla fine si abbia un piccolo ritorno rispetto a quello che si sarebbe potuto avere.

Visto che si parla tanto di bonus, di superbonus, di eco-bonus e quant'altro, abbiamo mai affrontato il problema di quelli che sono gli alloggi e i quartieri dove c'è una promiscuità tra pubblico e privato? Che cosa succede in quei casi, le persone che hanno acquistato e che non godono dei benefici di quanto può godere il pubblico danno la possibilità di fare i lavori? Si accollano cifre che non hanno? Dobbiamo anche capire perché spesso e volentieri l'inquinato deve purtroppo prendere delle posizioni diverse da quelle della proprietà.

A Napoli e in tutto il sud, c'è un abusivismo edilizio di piccola entità che mette assolutamente nell'impossibilità di poter godere del Superbonus, per cui alla fine ne potranno usufruire solo coloro che probabilmente avevano meno di tutti bisogno di contributi. Grazie //



MORENO MARANGONI

Presidente AIR ITALIA

Associazione Agenti Immobiliari Riuniti



Rigenerazione urbana e legislat questo l'impegn degli agenti immobiliari



“ Desidero ringraziare Confabitare ed il presidente Alberto Zanni per l'invito a questa convention, e ringrazio tutti i partecipanti a questo evento, tra l'altro c'è l'emozione oggi di essere in presenza, visto che ormai da quasi due anni, anzi forse di più, non riusciamo a trovarci vis à vis per discutere di temi come questi.

Oggi sono qui in veste di rappresentante di AIR Italia, che mi piace presentare come una startup delle associazioni degli agenti immobiliari, proprio perché in questi anni abbiamo investito molto in quello che è un percorso formativo di elevatissima qualità.

Il problema Covid, che ha indubbiamente pesato su molti settori, ci ha portati a trasformare la strada formativa che la nostra associazione aveva già deciso di seguire in precedenza, in un'autostrada formativa a 360° formando i nostri iscritti su temi importanti di natura giuridica, urbanistica ecc... fino ad analizzare tutti gli aspetti che riguardano poi gli utenti, ovvero i nostri clienti.

Le persone che si rivolgono a noi lo fanno per i più disparati motivi, ad esempio, tra chi si appropria all'acquisto di un immobile, troviamo anche chi è in una situazione di impellenza di natura abitativa in quanto incontra difficoltà a trovare un'immobile in locazione e quindi chiede aiuto all'agente immobiliare.

Dall'altra parte abbiamo i locatori, che in questa situazione di molta domanda e poca offerta chiedono diverse garanzie, ed è qui che ini-

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

zia un percorso particolarmente difficile per l'agente immobiliare che deve selezionare e in qualche modo anche stare attento a non discriminare il potenziale conduttore.

Un altro tema di particolare rilevanza è l'invecchiamento della popolazione che dal dopoguerra ad oggi ha investito sul mattone - da sempre considerato bene rifugio - e che oggi lascerà ai figli anche più di qualche immobile. Diventa cruciale il ruolo dell'agente immobiliare che dovrà essere in grado di offrire soluzioni alle persone che si troveranno ad ereditare e gestire queste proprietà.

Altro tema importante è la rigenerazione urbana: viviamo in un paese che nel dopoguerra ha costruito tantissimi immobili di pessima qualità e che sono inseriti all'interno di contesti urbani importanti, urbanizzati, con i servizi di ogni genere. Dobbiamo trovare il sistema per demolire

completamente queste strutture e riquificarle, non basta una ridipintura o un cappotto esterno o continuare con il "consumo di suolo". Infine, in questo panorama generale, ci scontriamo costantemente con una burocrazia con norme urbanistiche vecchie che contrastano con le attuali esigenze abitative e non agevolano di conseguenza la rigenerazione immobiliare.

Tutto questo mette in luce il ruolo fondamentale dell'agente immobiliare che oggi più che mai è il professionista di riferimento in grado di coordinare le esigenze dei vari attori della filiera.

La nostra associazione promuove la cultura e la sensibilizzazione verso queste tematiche ed è per questo che si avvale del rapporto strategico di Confabitare.

Concludo rinnovando i ringraziamenti e seguo con attenzione il prosieguo dei lavori //



VINCENZO VECCHIO

Presidente Nazionale APPC

Associazione dei Piccoli Proprietari di Casa



La legalità presuppone norme chiare, applicabili facilmente



Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari



“ Ringrazio Alberto Zanni che ho avuto modo di conoscere in maniera particolare in una grande avventura che abbiamo condotto insieme a Gaetano Vassallo su Bergamo. La nostra avventura è stata il ripristino della legalità democratica che vede tutte le istituzioni al tavolo delle decisioni importanti per gli inquilini e per i proprietari da cui eravamo stati esclusi.

Gli accordi territoriali sono accordi a cui devono partecipare tutte le associazioni rappresentative. La legalità a Bergamo è stata ripristinata, grazie Alberto Zanni per avermi dato una mano, grazie a Gaetano per aver collaborato in questo.

Si è parlato del Superbonus e poco fa il presidente dell’Acer ha ribadito la difficoltà nel trovare imprese, ma questa difficoltà la stiamo incontrando tutti, dalla piccola proprietà ai condomini, e la si sta incontrando perché questa normativa è stata frutto di una fantasia economi-

ca, di una scarsa conoscenza dei principi dell’economia. Quando si sente dire che basta aumentare la domanda perché l’offerta si adegui, siamo alla follia totale dal punto di vista dei concetti economici, questo è vero se abbiamo di fronte un’offerta elastica, però noi abbiamo sul mercato tantissime richieste per ponteggi, materie prime, professionalità, e però non si trovano ingegneri strutturisti, non si trovano termotecnici, per non parlare della manodopera qualificata, che non c’è, e non si crea in 15 giorni.

Non vorrei che alla fine di tutta questa avventura poi aumentassero, come si ricordava prima, gli incidenti sul lavoro, perché l’incidente sul lavoro nasce dalla scarsa esperienza, della scarsa formazione, dall’improvvisazione; a tutto questo poi si aggiunge quella che è una tragedia nostra Italiana: la bulimia normativa.

Se ci limitiamo al Superbonus, dall’agosto dell’anno scorso a oggi, se volessimo stampare le circolari, le faq e le contro circolari, un camioncino medio non sarebbe sufficiente.

Io ho insegnato diritto ed economia, vi assicuro se oggi dovessi andare a insegnare ancora ai miei studenti di terza quarta e quinta ragioneria, troverei difficoltà a indicargli solo qual è la gerarchia delle fonti, dovrei dire prima c’è l’agenzia delle entrate, poi ci sono le faq dal governo e poi in fondo ci sono delle norme oscure, fatte male, incomprensibili. Si è persa la tecnica normativa, ecco questo è fondamentale.

La legalità presuppone norme chiare, presuppone norme applicabili facilmente, norme che si adattano alla realtà che è in continua evoluzione, tutti i giorni, l’abbiamo visto con le assemblee condominiali online, c’è voluto quasi un anno per realizzare questa soluzione importantissima che ha permesso anche di limitare l’espansione del Covid.

Concludo ringraziando Alberto Zanni per avermi invitato e credo che le nostre associazioni abbiano un comune obiettivo che è quello di far sì che tutti abbiano la possibilità di avere, col giusto prezzo dell’affitto, una casa. Oggi il problema della donna separata, del marito solo, dell’anziano che non riesce a pagare l’affitto, è caricato sul piccolo proprietario che quindi non riesce a disporre della propria abitazione. Questo è un problema che va socializzato, non può essere a carico dei singoli.

Non possiamo scaricare sulla piccola proprietà i problemi sociali //”.



CHIARA BRAGA

Deputato e Responsabile
del settore infrastrutture e casa del PD



Promuoviamo le comunità energetiche e supportiamole con le rinnovabili



“Voglio ringraziare il Presidente Alberto Zanni e Confabitare per l'opportunità di confronto che non inizia oggi. Il Partito Democratico ha avviato proprio in questa settimana un momento di discussione all'interno nell'ambito del percorso delle Agorà democratiche proprio sul tema della casa. Ringraziamo Confabitare per aver partecipato e aver dato il suo contributo.

Credo che serva esattamente l'approccio con cui ci invitate a ragionare su questo tema, cioè un approccio che guarda in faccia alle esigenze della società in questo momento, una società trasformata dalla pandemia, che lascia sul tappeto una serie di questioni irrisolte e mette anche le politiche della casa davanti alla necessità di trovare risposte a bisogni che si sono palesati, che probabilmente esistevano già da prima, ma che non riuscivamo a leggere nella loro reale dimensione e urgenza. Ci sono dati che evidenziano come è aumentato il numero di persone che faticano ad accedere ad una casa a costi sostenibili.

C'era anche la necessità di dare una risposta a chi dalla casa, magari dalla propria casa o dalla casa ereditata, trae una parte di reddito fondamentale per il sostentamento delle proprie famiglie.

C'è bisogno di far incrociare in modo efficace come giustamente ha posto la Vicepresidente Schlein, la domanda e l'offerta di casa, che oggi si parlano ancora troppo poco, perché abbiamo una struttura ancora molto rigida e forse anche alcuni strumenti che

non sempre rispondono ad un'esigenza così articolata e così complessa. Per noi è molto importante riuscire a dare una conferma alla nostra volontà di accompagnare una ripresa anche di iniziativa nazionale, politica del governo, sulle politiche della casa.

È stato intrapreso un lavoro dal Ministero delle Infrastrutture, riattivando un'attività importante e dando continuità al progetto sulla qualità dell'abitare.

Quelle risorse hanno incrociato un bisogno e una presenza di progettualità molto forte nei comuni, negli enti locali, sono stati finanziati 159 progetti che dovranno essere realizzati in tempi molto rapidi, che hanno il tema della casa e della qualità degli spazi urbani al centro della loro impostazione.

Ci sono altre risorse che vengono dal PNRR come è stato ben ricordato, voglio ricordare piani urbani integrati, che riguardano le città metropolitane.

Poi ci sono i bonus edilizi, oggetto di una discussione ampia tra le forze politiche, il parlamento e il governo.

Su ciò occorre garantire che quelle risorse ingenti, che sono risorse pubbliche, raggiungano il loro risultato prioritario che è quello di sostenere il settore dell'edilizia e realizzare gli obiettivi di carattere ambientale e di inclusione sociale, che sono le caratteristiche del PNRR.

Poi c'è il tema della riqualificazione energetica: i bonus sicuramente sono uno strumento importante, ma anche altre forme come quelle delle comunità energetiche, la possibilità di attivazione delle "rinnovabili" come possibile strumento per aggredire il tema della povertà energetica, che riguarda molte piccole proprietà e affittuari che devono essere sostenuti economicamente.

Noi abbiamo presentato con i senatori del Partito Democratico degli emendamenti nella manovra di bilancio per accompagnare la fase di partenza delle comunità energie-

tiche, che poi si sostenteranno da sole, ma per partire hanno bisogno dell'accesso agli strumenti di garanzia finanziaria.

C'è un tema di trasformazione fisica delle case delle nostre città, che si lega con la riqualificazione e la rigenerazione urbana.

Dare una legge più efficace per accompagnare i processi di trasformazione urbana e urbanistica, in un'ottica integrata.

È una questione sociale, ossia leggere i bisogni dell'abitare con le lenti dell'oggi, che richiede anche strumenti e risposte positive.

Penso che questo confronto nel rispetto delle posizioni e della necessità di contemperare esigenze diverse sia un valore aggiunto in questa fase.

Noi vogliamo metterci la nostra attenzione, la nostra iniziativa politica e di innovazione degli strumenti delle politiche dell'abitare e quindi vi ringrazio per questa occasione di confronto e quelle, non dico quotidiane, ma quasi, che abbiamo per ragionare su questi temi //



BRANDO BENIFEI

Capogruppo PD
al Parlamento europeo



L'Europa riparte con next genera portando a soluz i problemi che c' già prima della p



“ Grazie per l'invito, grazie a Confabitare per il lavoro di confronto che abbiamo fatto insieme in questi mesi, in questo periodo così difficile che ha visto un impegno anche da parte dell'Unione Europea nel decidere misure per la ripartenza che ovviamente devono riguardare anche il settore di cui oggi voi discutete e che rappresentate.

Il piano di ripresa, il **Next Generation EU**, ha al suo centro l'idea di far ripartire il nostro paese e l'Europa e utilizzare questa occasione per aggiustare questioni, temi, punti di vista, problemi che ci portavamo da prima della pandemia.

Sarà molto importante lavorare nei prossimi anni perché ovviamente parliamo di più di 200 miliardi di euro per il nostro paese e dunque ci vorrà del tempo per mettere in campo l'intero piano, ma penso che rispetto a questioni come il diritto alla casa, il sostegno per le azioni sull'abitare, il tema delle ristrutturazioni, il nodo del rapporto fra la città e i proprietari di casa si possa fare un ottimo lavoro.

Ci sono tanti temi su cui c'è bisogno di lavorare, riuscendo a incrociare, una volontà di riforma che il nostro paese sta manifestando su tanti fronti, e che attraversa per ovi motivi quelli di vostro interesse, con uno sforzo di investimento e di spesa che deve essere indirizzato a obiettivi importanti, alcuni dei quali sono ben noti. Obiettivi sociali, ma anche della transizione ecologica e digitale, aspetti che sono fondamentali quando parliamo della casa. Nel lavoro concreto ci confrontiamo e siamo in contatto costante con Confabitare.

tion, ione erano andemia



Porto la conferma di un impegno di tutte le forze politiche al parlamento europeo perché il piano di ripresa sia finalizzato anche per i temi a voi cari, perché se il Next

Generation EU sarà un successo, l'impegno comune verrà ripagato con risultati in termini di ripartenza che devono ovviamente riguardare anche voi. Grazie //



ALBERTO ZANNI

Presidente Nazionale Confabitare



Un modo diverso di vivere la casa, la nostra scommessa sociale



“Ringrazio tutti i presenti per essere intervenuti così numerosi a questo appuntamento molto importante, la Convention Nazionale che Confabitare organizza ogni anno.

Ringrazio tutte le autorità, i parlamentari e i rappresentanti delle altre associazioni che daranno il loro importante contributo in questa lunga giornata di lavoro che è contemporaneamente una giornata di festa.

Ringrazio a nome di tutta la nostra associazione, Saverio Fossati, grande moderatore della giornata.

Vorrei iniziare con una frase storica di Enzo Tortora, “dove eravamo rimasti?” Siamo rimasti all’ultima convention proprio alla fine di novembre del 2019, quindi due anni fa, abbiamo fatto giusto in tempo a festeggiare i 10 anni dell’associazione e poi si è bloccato il mondo.

Vederci oggi è tutta un’altra emozione sicuramente rispetto a quelle che sono le piattaforme come Zoom o altri tipi di comunicazione.

In questi due anni è cambiato tutto, anche nel campo immobiliare, lo vedremo più tardi quando si parlerà del libro scritto da Gabriele Canè che s’intitola proprio come la frase che ho citato inizialmente e che tratta questi cambiamenti.

Son cambiate anche le abitudini domestiche.

Le nostre abitazioni che prima erano normali luoghi dove ci trovavamo la sera con le nostre famiglie, per cenare e dormire, sono diventati improvvisamente e contemporaneamente un ufficio, un luogo di lavoro, un luogo di studio, il ristorante della famiglia e anche il luogo dove la famiglia si ritrova.

I più fortunati hanno potuto svolgere queste mansioni nei luoghi adeguati, penso chi dovendo lavorare da casa aveva una stanza dedicata, penso allo smart working, ma anche alla DAD.

Purtroppo, ci sono state molte situazioni in cui c’è stato chi era costretto a studiare in corridoio o sulla tavola della cucina, ciò è dipeso dalla metratura dell’appartamento, ma anche dalla struttura.

Non è un caso che appena si sono riaperte un po’ le porte del mercato e dell’attività, si sia registrata una grande ricerca di alloggi, sicuramente più grandi per metratura, ma possibilmente con accessori come terrazzi ampi e spaziosi e abitabili, oppure giardini privati; quindi, la possibilità di avere uno sfogo all’esterno anche in caso di ritorno del lockdown, poiché non è escluso che si possa verificare nuovamente.

Con la Giunta Nazionale di Confabitare abbiamo voluto dare un senso diverso a questa Convention Nazionale, potevamo trattare tanti argomenti, visto che in questo

periodo le tematiche relative al settore casa ed edilizia non mancano.

Ma abbiamo voluto dare un taglio più sociale, ovvero la casa non solo come valore economico, non solo come valore commerciale, ma la casa come ambiente, come contenitore di persone che debbono vivere negli stessi spazi. Quindi un aspetto più sociale della casa e del condominio, visto che in questi anni si è rivalutato tanto il tema di Welfare Condominiale partendo dalle esigenze dei condomini di vivere la socialità del condominio.

Oggi con questi tre tavoli di lavoro, con la partecipazione di grandi esperti del settore, che ringrazio anticipatamente perché porteranno il loro importante contributo, andremo ad approfondire queste tematiche: vi sarà il tavolo dedicato allo smart working, quello relativo alla Casa e l'ultimo dedicato al Welfare e al Social Housing.

A proposito di Social Housing porto un dato che mi ha

colpito, ovvero che negli stati europei mediamente c'è un investimento sul Social Housing pari al 2% del PIL in Italia siamo allo 0,3% quindi siamo molto inferiori rispetto alla media europea. Anche qui bisognerebbe iniziare una riflessione a livello parlamentare, governativo, regionale e comunale.

Un altro dato su cui riflettere è che l'edilizia residenziale pubblica in Italia registra i livelli più bassi rispetto alla media europea.

Bisogna ragionare su questo tema per aiutare quelle famiglie che sono in certe fasce di povertà e che hanno bisogno di trovare una casa. In questo modo si può evitare anche di scaricare il Welfare Sociale sulle spalle dei proprietari, perché il blocco degli sfratti ha fatto proprio questo. Ringrazio tutti i partecipanti ai tavoli che seguiranno e che porteranno il loro importante contributo.

Grazie //



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



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



TAVOLO

SMART WORKING

Le trasformazioni delle esigenze del mondo del lavoro e le conseguenze sull'abitare. Come conciliare vita e lavoro e come evitare emarginazione e precarietà



Moderatore: Dott. SAVERIO FOSSATI, *Il Sole 24 Ore*

On. CESARE DAMIANO, *Presidente Associazione Lavoro&Welfare, già Ministro del Lavoro*

Prof. MASSIMILIANO COLOMBI, *Docente di Sociologia Polo Teologico Marchigiano*

On. MARTINA NARDI, *Presidente X Commissione Camera dei Deputati*

Dott.ssa IVANA VERONESE, *UIL, Segretario Confederale, Politiche Abitative, Diritto alla Casa*

Dott.ssa LAURA MARIANI, *CGIL, Segretario Confederale, Responsabile Nazionale delle Politiche abitative e per lo sviluppo urbano*

Dott. GIULIO ROMANI, *CISL, Segretario Confederale, Dipartimento Democrazia Economica Fisco e Rappresentanza*

Dott. GABRIELE CANÈ, **Dove eravamo rimasti**, *Editrice Minerva, Presentazione del libro a cura dell'autore*

CESARE DAMIANO

Presidente Associazione Lavoro&Welfare,
già Ministro del Lavoro



Il lavoro e le sue regole, una tutela anche per i proprietari



“Un caro saluto a tutte e a tutti. Giustamente vi interrogate su come costruire le case del futuro, visto che il lavoro cambia: era tutto in presenza, ora spesso è a domicilio.

Vorrei occuparmi anche di quelli che le case le costruiscono, cioè i muratori. Sono Presidente della commissione lavori gravosi, sto facendo una battaglia su questo punto, mi ha incaricato di questo il Ministro Orlando e come commissione abbiamo individuato nuove categorie da inserire nella cosiddetta APE sociale, il governo ha

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

accettato questa graduatoria, quindi siamo passati dalle vecchie 67 categorie a 215.

Abbiamo inserito conduttori di impianti per il primo trattamento dei minerali, calderai, battilastra, soffiatori di vetro e tanti altri, si tratta di lavori pesanti e gravosi, operai. I muratori erano già inseriti nelle prime 67 categorie.

A quali condizioni possono andare in pensione con 63 anni e 36 di contributi?

L'APE sociale non è un anticipo sulla pensione, è un assegno che accompagna la pensione.

Sono 1500 euro lordi mensili, vuol dire 1150 euro netti. Noi chiediamo come commissione che quei 36 anni di contributi diventino 30.

A me piacerebbe, da proprietario di appartamenti, che ci preoccupassimo anche di come si costruiscono questi appartamenti, con quali regole. Sappiamo che nell'edilizia una parte di lavoro è in nero.

Arrivare a mettere insieme 36 anni non è facile e sappiamo anche, lo dice l'Inail, che aumentano le malattie professionali, gli infortuni e le morti sul lavoro, proprio grazie al boom di crescita economica, in particolare al 110%.

Si muore cadendo dalle impalcature, allora forse bisogna preoccuparsi di come si costruiscono le case, a quali condizioni. Mi piacerebbe che il pensiero che voi esprimete di natura sociale, arrivasse anche a comprendere questo punto, e mi pare che questo sia un elemento di forte socialità, vale a dire la trasparenza nel come adottare i giusti contratti e le giuste tutele ed avere macchinari progettati non solo per aumentare la produttività e togliere fatica, ma anche per garantire l'integrità psicofisica di chi utilizza quel macchinario. Sarebbe utile avere nei cantieri dei dispositivi microchip, le safety, nel casco, nell'imbragatura, nel guanto, nella scarpa antinfortunistica. Il monitoraggio costante dell'utilizzo di questi dispositivi può salvare delle vite, diminuire la possibilità di incorrere in un incidente e le morti stanno purtroppo aumentando.

All'inizio quando lo smart working (son stato nella passata legislatura relatore di questo disegno di legge), o "lavoro agile" è stato introdotto legislativamente, c'è stato un atteggiamento molto tiepido, non è stato utilizzato se non in alcune nicchie, poi c'è stata la pandemia, ma non confondiamo il lavoro da remoto con lo smart working, sono due cose diverse: il lavoro obbligato da casa,

non c'entra niente col lavoro agile, il lavoro agile è una modalità mista, vale a dire, parte in presenza e parte in distanza.

Vuol dire un cambiamento di mentalità dei dirigenti e dei proprietari delle imprese che devono fidarsi del lavoratore che non hanno sotto il controllo visivo, vuol dire cambiare la mentalità del lavoratore, vuol dire che nell'epoca del PNRR, di questa potente transizione ecologica, digitale, infrastrutturale, lo smart working può diventare, per quella parte del mondo del lavoro che lo può utilizzare, come il lavoro intellettuale, di concetto, di natura tecnica, che può essere svolto a distanza, può diventare davvero, nell'era della nuova digitalizzazione, nella pubblica amministrazione e nel privato, un propulsore, mutando profondamente le dinamiche dell'organizzazione del lavoro. Quindi superiamo la visione emergenziale perché non sarà eterno questo momento.

Quel che conta è una nuova modalità organizzativa che cambierà nel profondo, ed è evidente che l'abitazione, il luogo in cui viviamo, avrà bisogno di un ripensamento profondo, perché lo smart working è dilatazione degli spazi della modalità organizzativa dell'impresa, non è soltanto una formula di ammodernamento.

Lo smart working è un processo di radicale trasformazione del modello organizzativo e di conseguenza il modello sociale, cioè la capacità di far convivere il lavoro di cura con quello professionale e quindi di concepire la casa in maniera diversa.

La Silver Economy riguarda 300 milioni di potenziali utenti di fascia medio alta dell'occidente capitalistico, Europa e Stati Uniti, un nuovo mercato che incorpora il tema della socialità come un'esigenza primaria che si lega all'andamento della nuova demografia e all'invecchiamento attivo della vita. Un ripensamento culturale, politico e di prospettiva è necessario. Io mi auguro che tutti gli stakeholder acquistino nuovamente quello che abbiamo perduto: l'orizzonte.

Non più lavorare giorno per giorno, ma alzare lo sguardo, correlarci a quello che capiterà, da qui alla metà di questo secolo, tra pandemie, crescita, decrescita, uguaglianze, disuguaglianze, nuove necessità di cura e di accompagnamento delle persone in una vita che dovrebbe essere più felice e più lunga e più duratura //

MASSIMILIANO COLOMBI

Docente di Sociologia
Polo Teologico Marchigiano



Il degrado di un manufatto corrisponde al degrado di una comunità



“Grazie per l’invito. Fare i bilanci in questo tempo prefigurando gli orizzonti è un errore da evitare. L’incertezza che abbiamo davanti è una caratteristica costante, non se ne andrà, siamo in un guado in cui l’altra sponda è abbastanza invisibile e sconosciuta.

Molte generazioni anche di coloro che fanno il mio lavoro soffrono questa incapacità di sostare nell’incertezza. Un grande studioso come Edgar Morin dice il “tempo del pensiero del complesso, che congiunge piuttosto che disgiunge, un tempo in cui occorre sperimentare uno stile ricorsivo che torna più e più volte sulle questioni e dove il cambiamento sono le biografie delle persone che vivono su questo pianeta, non è un oggetto astratto”.

È molto interessante il sottotitolo di questa Convention - Casa Welfare Smart Working e Social Housing, il rischio è di affrontare questi temi separatamente, il vantaggio è chiederci qual è quel filo rosso che ci dice come stiamo dentro questi cambiamenti accettando questa parzialità delle nostre conoscenze.

Cos’è successo a casa? Dobbiamo fermare il pensiero automatico, non bisogna usare le retoriche che dipingono a tinte unite il contesto, quando ci si chiese cos’è cambiato in quali casi, di quali famiglie, di quali lavori, di quali contesti e in quali giorni?

Un grande pensatore italiano che vive a Parigi, Emanuele Coccia, che è stato invitato da Macron a partecipare ad un gruppo dei dieci pensatori, per guardare al futuro, pubblica in questo momento un libro che si chiama “La filosofia della casa” e in cui scrive: “la casa

prima di essere un artefatto architettonico è un artefatto psichico e ha che fare con la nostra identità, ha a che fare con il fatto che noi possiamo dire IO e che per dire IO abbiamo bisogno degli altri”.

Ci sono state anche delle opportunità con questa pandemia: ci eravamo dimenticati ad esempio alcuni pezzi, che la casa è convivenza, vivere - con.

Non è un caso che la Biennale di Architettura di Venezia di quest'anno sia stata intitolata “Come Vivremo Insieme”.

C'è una differenza fra lavoro da casa imposto e per scelta. Stare a casa per scelta o convenienza, penso a quando facciamo lezione o facciamo delle riunioni tra colleghi o nei gruppi di ricerca o un lavoro imposto che non può essere diversamente: è agile o non è agile?

Dipende dal contesto in casa, il lavoro da casa non può essere agile se non si ha un'assistenza adeguata quando si hanno a casa i figli o i propri genitori anziani. È chiaro

che se si ha un'assistenza a domicilio adeguata il lavoro a casa è molto diverso e può essere agile.

In questo senso Alberani propone una chiave interessante: “qual è la dimensione della convivenza che noi riusciamo a progettare dentro la progettazione dell'abitare”. Stiamo parlando di setting definitivi o momentanei e ricorsivi?

Stiamo parlando di un lavoro definitivamente da casa, un lavoro che si compone di tempi diversi, o ad esempio per i nomadi digitali, c'è tutto il tema di come scegliere la casa in una vita mobile: non una casa di proprietà ma che garantisca l'accoglienza, le infrastrutture per lavorare, ma anche una mobilità.

Come passiamo dalla casa all'abitare, dal contenuto ai processi, dal fabbricato alle relazioni, dall'individuo alla comunità. L'esempio che ha portato Alberani ci pone un problema: il valore di quel fabbricato aumenta o diminuisce al variare del capitale sociale di quella comunità? Quanti sono i lavoratori che vivono in una casa Acer nelle condizioni di poter fare il lavoro da casa?

Non è che per caso la periferia della casa coincida con la periferia delle condizioni lavorative e anche con la periferia delle famiglie?

Per me è significativo che sia un'associazione che oggi ci convoca a parlare di questo tema, per questo ringrazio Alberto Zanni che con questo invito mi fa collegare ai Mondi Vitali di Ardigò, mobilità e parecchio cuore.

C'è uno spazio che stiamo sperimentando con altri soggetti: esiste una progettazione dell'abitare che aiuta a cogliere le sfide di questo abitare evoluto di cui stiamo parlando, che mette insieme tutte le professioni apparse in questo nostro dibattito, ma anche persone che propongono infrastrutture sociali, propongono attività di costruzione di comunità, perché molti studi ci dicono che il degrado del manufatto è corrispondente al degrado della comunità, e c'è una relazione fra questi due punti. Le mancate assunzioni di responsabilità ci dicono qualcosa sulla qualità della convivenza.

Su questo esempio c'è una grande disponibilità a poter proseguire questo confronto, sapendo che oggi dire smart significa dire sostenibile, sostenibile da un punto di vista economico, sostenibile da un punto di vista sociale, uno smart che significa sostenibile anche da un punto di vista ambientale e dal punto di vista dei valori, lo smart non è per tutti.

Grazie e buon lavoro di cuore //.



MARTINA NARDI

Presidente X Commissione
Camera dei Deputati



Voi siete
gli esperti
e noi vi
dobbiamo
ascoltare





“ Grazie per l’invito e per la relazione che avete con noi deputati, perché è molto importante avere sempre un approfondimento con un settore che voi conoscete meglio di noi. Stiamo vivendo un momento particolare della storia del mondo, noi siamo dentro la transizione, dentro un momento di grande cambiamento, il cambiamento dipenderà dalle azioni, dalle leggi che introdurremo.

La pandemia da una parte ci ha consegnato una situazione completamente mutata, e la consapevolezza di una crisi climatica ci pone di fronte a delle domande epocali, di cambiamento radicale delle nostre abitudini e quindi della nostra vita e del nostro lavoro.

Se i nostri paesi e le nostre città saranno migliori o peggiori dipenderà tantissimo da riflessioni come questa, che saremo in grado di introdurre, e dalle scelte che come comunità, quindi non solo come Parlamento e come Stato, ma come comunità proveremo ad attuare. Come diceva Alberto Zanni, la pandemia ha fatto sì che le nostre case diventassero non solo luoghi di convivialità, di riposo, di relazione familiare, ma diventassero anche tante altre cose: scuole, uffici, ristorazione e cura in termini più complessivi.

Oggi le case che abbiamo, che magari abbiamo scelto perché vicine al luogo di lavoro, piuttosto che vicine al centro della città o vicino ai mezzi di trasporto, magari oggi potrebbero non avere quei valori che ci farebbero scegliere lo stesso luogo, la stessa abitazione.

Ora si apprezzano maggiormente gli spazi aperti, la relazione con il verde, la relazione con il fuori, quindi non solo un dentro, non solo una casa interna, ma anche qualche cosa che sappia comunicare con l’esterno, col fuori.

Questa situazione ci ha fatto capire e verificare la qualità della nostra abitazione, perché stando a casa in maniera costretta per tanto tempo, ci ha fatto prendere molta più coscienza di tanti aspetti della struttura come l’efficienza energetica del nostro fabbricato, ci ha fatto prendere coscienza della qualità dell’aria nella quale stiamo, perché tutti abbiamo notato ad esempio un cambiamento vero.

Quando si usciva fuori, si apriva la finestra, si andava in farmacia, fare la spesa, respiravi! Avevi un altro rapporto con la qualità dell’aria, che si traduce con la qualità della vita, allora ecco perché stiamo dentro questo cambiamento.

Dalla Commissione che mi onoro di presiedere sto no-

tando quanta mobilità c’è in Italia di trasferimenti di residenza, è un dato abbastanza rilevante per capire le abitudini degli Italiani e per capire ad esempio quanto lo smart working, cioè la possibilità di lavorare comunque in un luogo diverso dal luogo di lavoro, abbia fatto ipotizzare anche il cambiamento radicale di vita delle famiglie.

La pandemia da una parte, la modalità di lavoro che non è più quella determinata dal luogo fisico del posto di lavoro, sta modificando anche la geografia italiana e alcune aree, come le zone interne del paese che nel corso degli anni hanno subito uno spopolamento, oggi vedono invece un ripopolamento che si può interpretare come un tentativo di cambiare la qualità della vita.

Lo smart working ha segnato un grande cambiamento rispetto alle questioni economiche riguardanti i centri cittadini. Le aziende di trasporto pubblico si dovevano preoccupare la mattina di portare le persone dalle periferie al centro città, migliaia e migliaia di persone, e quelle migliaia e migliaia di persone prendevano il caffè, molto probabilmente mangiavano un panino, si fermavano in città e facevano acquisti.

Con lo smart working questa cosa non avviene, non c’è una grande mobilità verso i centri, anzi i nostri centri sono pressoché vuoti, ancora oggi, nonostante siamo tornati a una vita regolare, e questo ha portato con sé una criticità delle aree centrali delle città, di tutte le città d’Italia, con un riverbero abbastanza importante e impegnativo, soprattutto per il commercio cittadino, perché anche il commercio con la pandemia e la modalità diversa della vita si sta reinventando.

Ciò ci chiama a un confronto corale. Non è solo una questione normativa perché è una vicenda di grande portata, perché attiene alla trasformazione che tutti stiamo vivendo, e le domande che ci poniamo in assemblee come questa sono utili, anche a chi come me è chiamato a svolgere un ruolo di rappresentanza pro-tempore nel corso della vita. Mi piacerebbe ascoltare una serie di suggerimenti e di risposte in modo tale da poter contribuire poi alla costruzione di questo mondo nuovo, se siamo dentro al cambiamento, dobbiamo saperlo governare altrimenti il cambiamento avverrà comunque, però ci travolgerà perché non governato.

Le scelte arriveranno di default indipendentemente dalle nostre volontà, quindi è bene che invece ci entriamo dentro e proviamo a costruire risposte //”

IVANA VERONESE

UIL – Segretario Confederale
Politiche Abitative – Diritto alla Casa



Abbiamo già consumato abbastanza suolo, è ora di rigenerare



“ Durante la pandemia abbiamo fatto home-working, non smart working.

Vedevamo, infatti, persone collegate dai tavoli della cucina, dai tavoli del salotto, con la sedia più comoda che avevano in casa ma non adeguata in termini di salute e sicurezza sul lavoro.

È chiaro però che in emergenza ci si arrangia un po' come si può. Io credo che ci sarà sicuramente un ritorno in presenza ma, nelle aziende, ci sarà anche un buon numero di persone che continueranno a lavorare un po' fuori dall'azienda (casa o altro luogo) e un po' in ufficio.

Lo smart working nella realtà non vuol dire casa, può essere anche un altro luogo che non sia la casa ma, per noi, è importante questa alternanza azienda – fuori dall'azienda, per una questione di socializzazione.

Sento dire spesso che lo smart working aiuta molto la conciliazione vita-lavoro ma, chissà perché, lo aiuta prevalentemente per le donne.

Noi sappiamo, infatti, come in Italia il carico familiare di cura è sulle spalle delle donne.

Dipende anche da noi riuscire a mettere in campo le migliori soluzioni e tutele.

La nostra preoccupazione è che in qualche modo lo smart working, per le donne, non si trasformi in un parcheggio, perché di fatto quando si è fuori dall'ambiente di lavoro, si è fuori dalle dinamiche di sviluppo, di carriera e di progetti interni dell'azienda.

Quindi è un equilibrio su cui dovremo lavorare.

È evidente che se si pensa a una nostra casa del futuro, anche con l'esperienza che molte lavoratrici e lavoratori hanno fatto, si pensa a una casa polifunzionale e cioè con degli spazi dove un adulto possa lavorare, il ragazzo fare didattica a distanza e quindi, con degli spazi sufficienti per tutti, in modo che ognuno possa svolgere la sua attività in tranquillità.

Come diceva l'Onorevole Nardi, sarà fondamentale uno spazio verde, un terrazzo, un giardino. Bisognerà pensare anche a degli spazi di coworking, di socialità,



all'interno dei condomini del futuro. Va investito molto su un piano di rigenerazione delle strutture urbane, perché dobbiamo pensare anche all'esterno delle abitazioni: illuminazione pubblica che vuol dire anche sicurezza per tante donne.

Da poco la Uil ha pubblicato un'analisi sulle aree interne d'Italia, dove la connessione non arriva, dove ci sono dei problemi strutturali importanti.

È importante l'ambiente dove si abita, ma è anche importante il quartiere dove si vive, cosa trovo fuori dalla mia abitazione.

Lo smart working ha portato molte ragazze e ragazzi che erano andati all'estero a tornare nel loro Paese di origine, potendo lavorare da casa.

Speriamo che questa esperienza possa continuare.

Noi stiamo discutendo con le controparti datoriali, assieme al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, un accordo sullo smart working che tratta anche di sicurezza sul lavoro come ambiente in cui si lavora.

Abbiamo un tema che è quello di avviare anche un piano di case sociali.

Abbiamo bisogno di avere una visione a lunga distanza, che non parli solo di case, di abitazioni, ma parli di quello che c'è fuori anche dall'ambiente dove si vive e nei quartieri.

Abbiamo **presentato ieri, come Uil, la piattaforma terzo millennio**, in un quartiere periferico di Roma, Tor Bella Monaca, dove è evidente che c'è un estremo bisogno di riqualificare le nostre periferie per ridare proprio anche speranza e futuro ai tanti nostri giovani che si trovano sicuramente in una condizione differente da quella delle generazioni precedenti.

Le famiglie sono cambiate, non ci sono più tante famiglie numerose, quindi, deve cambiare anche la nostra capacità di fotografare la nostra società.

Non possiamo permetterci di continuare a consumare suolo, abbiamo un problema di rigenerare quello che abbiamo e renderlo sicuramente più sicuro e più idoneo.

Grazie //

LAURA MARIANI

CGIL - Segretario Confederale
Responsabile Nazionale delle
Politiche abitative e per lo sviluppo urbano



Ricostruire non è solo un'operazione immobiliare ma in profondamente nel sociale



“ **A**ll'improvviso modalità di vita e modalità di lavoro possono cambiare repentinamente e può quindi cambiare repentinamente e avere forti ripercussioni il rapporto che siamo abituati a vedere col tempo, coi luoghi, con gli spazi, con la quotidianità e questo un po' perché abbiamo anche tutti paura che eventi possano ripercorrere dei dati negativi che ci sono stati.

Ma sostanzialmente perché cambiano modalità di vita e lavoro. Nel nostro paese prima della crisi Covid-19 lavoravano da remoto 500 mila persone, con la pandemia sono diventate 8 milioni, c'è stata una lenta ripresa delle attività e quindi un ritorno in presenza, ma l'osservatorio smart working del Politecnico di Milano ci dice che anche dopo la pandemia molti lavoratori avranno la possibilità e lo faranno, di lavorare in modalità ibrida, quindi in presenza e da casa.

4 milioni e mezzo che sono comunque sette volte i dati precrisi e questo pone alcuni temi e alcuni problemi: un tema è la sicurezza dei luoghi di lavoro, l'altro è la privacy, quindi il protocollo su cui si sta lavorando, perché il ruolo della contrattazione in questo è fondamentale.

Come si fa a lavorare da casa? Perché oggi c'è tutto un discorso fra spazi esterni, spazi interni, spazi intermedi, le città che si devo-

no riadattare, reggere agli impatti, alla crisi, la città dei 15 minuti. Nomisma nell'ultimo osservatorio ci dice che le compravendite stanno aumentando, contrariamente a periodi precedenti, e 3 milioni di persone manifestano l'intenzione di cambiare abitazione e di cambiarla come sostituzione della prima casa, quindi verso un'

e
cide

abitazione che abbia più metratura e più segmentazione, con un certo tipo di spazi. Ciò sta succedendo per la volontà di migliorare la condizione abitativa, relativa

alla possibilità e capacità di lavoro e per la forte suburbanizzazione, cioè le persone tendono ad andare fuori dai centri abitati.

Per noi c'è il problema di tutti quelli che la prima casa non la possono comprare, tutti quelli delle case lacp, i 600 mila che sono in lista d'attesa per le case lacp, i 7 milioni di giovani che vivono ancora in coabitazione con i genitori e hanno fino a 39 anni, tutte le persone anziane che sono paradossalmente proprietarie di casa, ma per le quali la condizione reddituale è fuori asse rispetto a quella proprietaria, perché spesso non hanno le condizioni reddituali per sostenere le spese dell'abitazione.

Noi abbiamo un mercato proprietario un po' deformato e un mercato dell'affitto troppo carente, che quindi non è in grado di dare risposte, ma allora com'è possibile intervenire?

I tempi sono troppo stretti. È in atto un processo di rigenerazione con l'obiettivo di sviluppo sostenibile, dobbiamo aver chiaro che il nostro vivere deve essere legato a percorsi che si devono vedere in modalità di vita privata e mo-

dalità di lavoro, anche nei programmi che ci sono adesso, che spero ci siano nel futuro, dove le componenti di welfare ed innovazione sociale, devono essere prioritarie per rispondere alle necessità di vita e di lavoro.

Pensiamo agli immobili dismessi che potrebbero rientrare a patrimonio della comunità, ci sono tutti quelli dell'Agenzia delle entrate non censibili.

WWF ha cercato di censire gli immobili demaniali e si parla di metri cubi, su metri cubi, su metri cubi di caserme, di aree industriali dismesse, con aree di pertinenza, che non hanno più un assetto reale al livello proprietario, che non si sa più come riconvertire e che, io credo, in un processo rigenerativo, debbano necessariamente rientrare nel potere delle amministrazioni locali e delle comunità locali, per coniugare servizi abitativi.

Deve essere centrale il tema della residenza sociale in tutti i progetti che verranno messi in campo che devono essere vincolanti, stabiliti con soglie minime, per dare almeno risposte minime al fabbisogno territoriale che è differente, peraltro, tra territorio e territorio; quindi, tutto quello che è già costruito, da cui si deve partire e poi arrivare con i processi di generazione, deve essere messo a sistema.

Alcuni temi attengono come dire la tecnica, alcuni però attengono la politica, quindi una norma già ben pensata, ragionata, discussa sulla rigenerazione urbana oggi è fondamentale, noi abbiamo fatto audizioni, ci siamo presentati, abbiamo fatto opposizione, è importante perché si rischia che qualcosa che aspettiamo da tanto tempo, che deve

guidare il processo di ricostruzione diventi solo un altro modo per incentivare operazioni immobiliari che non è il percorso che in questo momento ci si chiede di intraprendere //.



GIULIO ROMANI

CISL - Segretario Confederale – Dipartimento
Democrazia Economica Fisco e Rappresentanza



Un esempio da seguire: l'autom non ha cambiato solo i mezzi, ma il loro possesso



“ Grazie a tutti. Siamo in un periodo, al di là della pandemia, al di là di tutto, di transizione digitale, ambientale, sociale e lavorativa. Si tratta di una transizione sola, che deve armonizzare tutte quelle in atto.

La funzione dell'abitazione è profondamente cambiata, non soltanto perché oggi deve diventare polifunzionale rispetto alle esigenze dei nuovi sistemi e metodi lavorativi come lo smart working.

L'abitazione ha cambiato ruolo nella vita delle persone dal punto di vista familiare, perché ha una diversa collocazione nel tempo per le persone. Le famiglie non durano più 50 anni come una volta, il lavoro non è più stabile, né come incarico, né come località, la mobilità è diventata un elemento strutturale alla continuità lavorativa.

Tempo fa la casa era di proprietà, si faceva il mutuo, il lavoro era stabile, il divorzio prima non c'era e una volta che è stato introdotto non era ancora così tanto praticato e la mobilità era una cosa molto complessa, molto difficile, a cui si resisteva con grande forza, prendere un aereo era una cosa molto complicata e anche molto costosa.

Il mondo è cambiato e l'abitazione non può più essere quella di prima: la casa di tutta la vita. Questo, lo dico anche da esperto del settore per miei trascorsi professionali, pone un problema di natura finanziaria, che incombe nel paese, perché noi finanziamo con finanziamenti di lungo, anzi lunghissimo termine, una volta erano 15 anni, adesso sono diventati 35. Investimenti di tempo, che

oggi rischiano di essere brevi e quindi stiamo creando dei fenomeni disarticolanti rispetto alla salute del sistema bancario, al sistema finanziario nazionale, che non è un elemento di poco valore ciò che questo comporta. La casa non è più quella di prima, non serve più per fare quello che si faceva prima, non ha gli stessi tempi di utilizzo e le stesse modalità.

Anche il possesso della casa è cambiato: la vecchia proprietà col mutuo potrebbe non essere esattamente la forma più adeguata per il nuovo modo e i tempi di utilizzo della casa.

Siamo in una transizione in cui dobbiamo capire socialmente come riusciamo a cambiare la nostra società e farla evolvere, dobbiamo capire ambientalmente come questo sia possibile, dobbiamo capirlo dal punto di vista lavorativo e quindi dobbiamo mettere tutti questi elementi insieme, per poter capire anche dove abiteremo, come abiteremo, perché poi, visto che si vive da qualche parte, tutto ciò che si fa è comunque connesso alla nostra vita e questo diventa determinante.

Credo che ci sia un tema, che è quello dello smart working, che fa parte di questo panel, che riguarda non soltanto le modalità che noi dovremmo contrattare, credo fondamentalmente che per quanto una legge possa es-

sere utile, poi occorra un accordo su quello che stiamo facendo. Poi occorrerà tanta contrattazione perché le situazioni, i luoghi di lavoro, le tipologie sono profondamente diverse e ci sarà sempre più espansione di lavoro da remoto, e non solo per il comparto intellettuale: con una stampante 3d si può fare il lavoro manifatturiero da remoto, i minatori cinesi lavorano da remoto e non è un lavoro intellettuale nell'accezione che noi conosciamo. Quindi è un tema che dobbiamo affrontare con la contrattazione, e ciò deve includere non solo le regole, le tutele e le modalità di retribuzione, ma anche per ciò che prima non c'era nella contrattazione.

La pari opportunità diventa la possibilità di lavorare con determinate situazioni ambientali anche da remoto: riscaldamento acceso, luce accesa, aria condizionata. Poi c'è anche una questione di contrattazione rispetto a questioni che non abbiamo mai affrontato in queste ore. Nel Consiglio dei ministri si sta parlando del tema del caro bollette, del costo dell'energia, e si è capito perfettamente che lavorare da casa o lavorare in azienda, per il lavoratore cambia anche da questo punto di vista, in quanto nel sostenere i costi il lavoratore si sostituisce all'azienda.

C'è tanto da fare nella contrattazione, ma c'è tanto da fare anche nella progettazione, perché bisogna utilizzare i vuoti, ma bisogna ripensare a come i vuoti che vengono riutilizzati vengono impiantati in una società che si struttura in modo diverso. Prima si faceva riferimento ai condomini dove si possono mettere le postazioni di lavoro, ma non in tutti si può fare, non solo per limiti strutturali, ma anche sociali. C'è da ripensare complessivamente il quartiere, da fare un progetto complessivo di comunità che fa risanamento e riprogettazione dei quartieri. La possibilità di avere una ristrutturazione continua, per gestire la transizione ambientale, che avrà bisogno di miglioramenti continui via via che ci saranno novità da quel punto di vista.

Noi crediamo che il mercato così com'è ora non possa rispondere a questa esigenza; il soggetto che fa un mutuo a 30 anni e che fa fatica a pagarlo, poi ogni cinque anni non potrà sostenere i costi per adeguare gli impianti.

Dobbiamo riprogettare anche le modalità, cito ad esempio un mercato molto più semplice di quello immobiliare e molto più facile da gestire, quello automotive, che non ha cambiato soltanto le automobili, ma anche il modello di possesso delle automobili //

otive

anche



GABRIELE CANÈ



Dove eravamo rimasti

Editrice Minerva



“ Qui siamo nel cuore del problema del mondo che stiamo vivendo, perché la casa è il cuore di questo problema, prima era il cuore della famiglia e adesso è diventato il posto di lavoro, il luogo di studio, dove si disfano le famiglie, poiché delle volte stare troppo assieme, non sempre funziona ...

Nel libro, ho cercato di raccontare come eravamo prima. Abbiamo pensato che il lockdown fosse una parentesi, poi invece c'è stato un trascinarsi di quello che è stato un cambiamento, che sarà sempre più consistente. In questa Convention finora, ho sentito tutto quello che noi scriviamo e soprattutto leggiamo, riguardo alla ricerca di case più in periferia, di case con un giardino, con una terrazza, perché quando si è chiusi in casa, anche una terrazza può essere una fonte di evasione.

Ho sentito che i prezzi non stanno crescendo troppo, cosa che per me che sono più inquilino che proprietario è bene, anche perché stiamo andando incontro a una forte inflazione.

Il vero problema che noi abbiamo adesso è che siamo molto più vaccinati contro il virus che contro l'inflazione, qui ci sono tantissime persone, vedo che non l'hanno mai vissuta l'inflazione, ci sono dei nativi degli anni '70, quindi non possono ricordarsi quando noi più anziani abbiamo preso un mutuo al 16 - 18%, perché l'inflazione era più del 20%, adesso è anche inutile raccontarlo perché è come raccontare il Medio Evo.

L'inflazione è una variabile che non sarà indipendente nella nostra

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

vita. Una volta che i prezzi aumentano, poi non riprendono a calare; cito le benzine come i beni di consumo. Mi fa piacere quello che ho visto: dei giovani che cercano casa. Da noi cercare casa e comprare casa è un po' un'ossessione, paesi un po' più non dico avanzati perché siamo avanzati anche noi preferiscono l'affitto. Io vivo in affitto per scelta.

Sono uno incentivatore all'affitto, ma vedo che anche i miei figli tendono a comprare.

Ringrazio Alberto Zanni, di avermi voluto invitare tra di voi esperti. Nel libro ho parlato dei nonni, ho parlato della casa, ho parlato dello smart working, ho parlato di tante cose, ovviamente ne ho parlato non certo come esperto. Molti nonni sono morti, più del solito perché il Covid ha spazzato via una bella fetta di quella generazione che dava un enorme aiuto alle famiglie. Perché un asilo, anche comunale, costa, e il nonno è una risorsa. Tanti nonni sono finiti con la prima ondata, e proprio per questo si è venuto a creare un diverso approccio nei confronti del nonno, e adesso ci sono più accortezze per la sua salute,

in quanto i nonni sono fondamentali nella vita domestica. Fondamentali nella casa in tutti i sensi, perché spesso sono quelli che contribuiscono a comprare la casa, e quindi non hanno solo una funzione didattica, pedagogica o di assistenza.

Credo che purtroppo anche il ruolo del nonno sia cambiato, sostituito in questo caso all'interno della casa dallo smart working, perché il genitore è più spesso a casa e ha meno spesso bisogno.

Il fatto che la casa sia vissuta e pensata in modo diverso secondo me è un dato abbastanza strutturale, un dato che resterà, cercheremo tutti di avere più respiro, più spazi, più aperture, perché se ci dovesse mai ricapitare, come probabilmente ricapiterà, in un mondo di pandemie, non vogliamo più ritrovarci blindati in 60 metri quadri, senza uno sfogo.

Quindi credo che in questo momento la casa sia ancora più di prima un bene primario, non solo appunto per la famiglia, ma anche per il lavoro e lo studio.

Grazie //



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

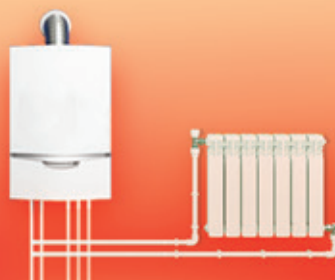
Messaggio pubblicitario:
prima della sottoscrizione leggere il set informativo presso MODUS INSURANCE & CONSULTING S.R.L.
PET_MODUS - Modus Insurance (modusassicurazioni.it)





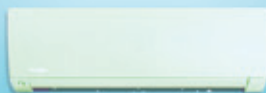
GREEN ENERGY®

ecobonus



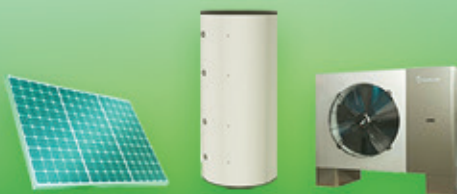
65%

ecobonus



50%

superbonus



110%



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

051 323976



TAVOLO **CASA**

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



Moderatore: Dott. SAVERIO FOSSATI, *Il Sole 24 Ore*

Dott. MIRCO MION, *Presidente Agefis*

Dott. LUCA DONDI, *Amministratore Delegato Nomisma*

Arch. MARCO FILIPPUCCI, *Presidente dell'Ordine degli Architetti di Bologna*

Prof. ANDREA CIARAMELLA, *Dipartimento di Architettura Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito, Politecnico di Milano*

Dott.ssa GENNY CIA, *Ricercatrice Real Estate Center del Dipartimento ABC del Politecnico di Milano*

Prof. MAURIZIO D'AMATO, *Politecnico di Bari, Estimo e Valutazione Immobiliare*

FEDERICA DEL CONTE, *Assessore Urbanistica Comune di Ravenna*

MICHELE ROVERI, *Architetto, Project Director at MCA (Mario Cuccinella Architects)*

Avv. BRUNO CINANNI, *Presidente del Centro Unesco di Bologna*

MIRCO MION

Presidente Agefis



Casa: nuove esigenze dell'abitare post pandemia e nuove tendenze del mercato immo



“ Ringrazio Confabitare e ringrazio il Presidente Nazionale di Confabitare, Alberto Zanni per essere stato così gentile ad avere invitato anche la nostra organizzazione Agefis, l'associazione dei geometri fiscalisti, ad essere presente a questa importante Convention.

Dopo la stasi del periodo peggiore della pandemia, nel corso del 2020 si è assistito ad un periodo di fermento e di ripresa, ciò è vero per le compravendite e anche per gli interventi di ristrutturazione.

Cito un dato dell'Agenzia delle entrate recentissimo, di ieri, di 172.272 rogiti registrati dall'osservatorio sul mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, nel terzo trimestre del 2021, che registra un incremento del 21,9% rispetto allo stesso periodo del 2020, ma ancora più significativamente un aumento del 25,5% rispetto al periodo del 2019, cioè nel periodo pre pandemia.

Sul fronte di riqualificazione vale la pena di ricordare l'esperienza del Superbonus 110% e delle detrazioni ordinarie, sfruttate mediante cessione del credito d'imposta e sconto in fattura, per un controvalore totale di 19 miliardi di euro dall'introduzione di questa possibilità ad opera del decreto rilancio, di cui 6 miliardi e mezzo per il 110% e 12,7 per gli altri bonus. Se queste sono le

coordinate di tipo quantitativo, le rilevazioni di mercato hanno dimostrato come la pandemia abbia modificato a livello qualitativo la composizione degli investimenti e della domanda ad essi sottesa.

La maggiore centralità della casa ha favorito gli appartamenti di dimensione medio grande a discapito di mono e bilocali, così come le dimore dotate di spazi esterni e giardini, la persistenza di queste tendenze andrà tuttavia misurata nel medio periodo, anche in funzione delle dinamiche che si consolideranno nel mercato del lavoro. Proviamo a porci alcune domande: lo smart working sarà un fenomeno strutturale e se sì, di quale entità? La mobilità cittadina ne uscirà condizionata? Ci sarà davvero un movimento dalle grandi città ai piccoli centri? E, per ultima, con la ripresa dei viaggi e della mobilità studentesca, mono e bilocali saranno veramente penalizzati?

Sono questioni che oggi non trovano una risposta e che andranno affrontate e riesaminate periodicamente tenendo conto del passaggio da un regime ancora emergenziale a un regime di normalità o come si usa dire più comunemente, di nuova normalità.

In questo contesto, facendomi portatore dell'associazione che presiedo e che rappresenta la figura del geo-

metra fiscalista, debbo rilevare che la normativa di riferimento ha assistito a una fortissima divaricazione: in un primo ambito si è assistito a misure di carattere straordinario volte ad attenuare l'impatto della crisi economica innescata dalla pandemia e a favorire la ripresa.

Pensiamo al credito d'imposta per le locazioni commerciali, varato nel 2020 e più volte prorogato oppure al contributo a fondo perduto a favore dei locatari, che hanno ridotto il canone agli inquilini, peraltro uno strumento poco usato dai proprietari, tant'è che il contributo è stato riconosciuto in misura piena del 50% come aveva previsto un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate o possiamo fare riferimento al già citato Superbonus 110%.

In un secondo ambito sono rimaste sostanzialmente invariate una serie di altre disposizioni normative che potrebbero essere meglio adeguate per assecondare il cambiamento in atto, se è vero che un numero significativo dei 22,46 milioni di lavoratori dipendenti Italiani, fonte statistiche fiscali del 2021, ha sperimentato e tuttora sperimenta lo smart working, è parimenti vero che l'intera disciplina fiscale riguardante gli immobili ad uso promiscuo è limitata ai contribuenti che possono essere configurati come professionisti o come percettori di reddito di lavoro autonomo, si tratta di una limitazione che aveva senz'altro una propria logica di fondo nella misura in cui il lavoratore dipendente prestava sempre la propria opera presso la sede dell'impresa, mentre il lavoratore autonomo poteva anche scegliere di eleggere il proprio domicilio o parte di esso, al proprio luogo di lavoro, scaricandone fiscalmente parte dei costi secondo le regole che disciplinano tal istituto. Tuttavia, c'è da domandarsi se tale distinzione oggi, in questo contesto di nuova normalità, abbia ancora significato.

L'anacronismo della disciplina fiscale attuale diventa evidente se si rammenta che gli immobili ad uso promiscuo sono gravati di una specifica penalizzazione, quando vengono fatti oggetto di interventi di recupero edilizio, agevolati da parte dell'articolo 16 bis del TUIR, parlo della detrazione del 50%.

In queste ipotesi, infatti la detrazione si applica in misura dimezzata sulle spese di riqualificazione proprio per dare conto del fatto che l'unità accatastata come abitativa, parlo del gruppo catastale A escluso l' A/10,

non è integralmente utilizzata a fini abitativi. Il fatto è che nel contesto di questa nuova dimensione lavorativa, la stessa dicotomia a casa dal lavoro si fa più sfumata. Considerazioni analoghe possono essere fatte in relazione alle operazioni di frazionamento e fusione immobiliare, che in alcuni casi potrebbero servire ad adeguare il contesto abitativo alle rinnovate esigenze di dimora e di attività lavorative sorte nel contesto pandemico. Facciamo due ipotesi opposte: il frazionamento di un'unità abitativa di grandi dimensioni per ricavare uno spazio dedicato al lavoro, oppure la fusione di due unità di piccole dimensioni per realizzare un'unità di maggiori dimensioni in cui espletare più agevolmente le proprie attività quotidiane, lavorative incluse. In un caso o nell'altro tali operazioni non risultano oggi favorite dalla normativa che le considera alla stregua delle consuete operazioni immobiliari del contesto pre-pandemico, facendo riferimento allo stato di fatto pre lavori, la fusione beneficia di un limite di spesa agevolata è raddoppiato in caso di lavori, mentre il frazionamento, se lo vedrebbe dimezzato.

Un ultimo aspetto per il quale la normativa non mostra segnali, riguarda il recupero delle cosiddette aree interne: dall'avvio della pandemia ad oggi è spesso fiorita una narrativa che ha sottolineato un ritorno in auge dei piccoli centri e dei borghi e in generale delle aree meno collegate, si tratta di zone ancora oggi caratterizzate da una scarsa vitalità del mercato immobiliare, da quotazioni immobiliari modeste e da flussi di investimento che tutte le evidenze disponibili, inducono a ritenere marginali.

L'impressione è che se davvero il legislatore volesse cogliere l'opportunità, aperta dalla fase di cambiamento attuale, per rilanciare tali aree, dovrebbe fare molto di più sotto il profilo dell'incentivazione.

L'autonomia negoziale privata non può certo essere forzata, ma è chiaro che uno o due giorni di smart working su base settimanale ben difficilmente potrebbero motivare il trasferimento di un lavoratore in un piccolo centro.

L'impressione è che il mercato e le prassi di imprese e lavoratori, abbiano compiuto senz'altro un passo in avanti in una nuova direzione, quali passi verranno compiuti in seguito e quanto la normativa fiscale li asseconderà, è ancora tutta cosa da vedere.

Vi ringrazio //

LUCA DONDI

Amministratore Delegato Nomisma



Mercato degli immobili florido anche grazie al sostegno del sistema bancario



“ Ringrazio Confabitare e il Presidente Nazionale Alberto Zanni.

Sono successe diverse cose che hanno trasformato il mercato dell’abitare, in particolare sono nate nuove esigenze e sono emerse alcune carenze delle abitazioni che occupiamo.

Questo ha favorito un aumento della domanda di interesse sul mercato, che nasce appunto dalla constatazione di inadeguatezza del nostro patrimonio abitativo e delle residenze di molti di noi.

Ciò ha comportato la ricerca di maggiori spazi, di dotazioni e accessori, di giardini, terrazzi, di maggiore tecnologia, di tutta una serie di elementi che erano già presenti nel pre-pandemia, ma che in qualche modo sono stati accelerati in termini di intensità della domanda.

Tutto questo deve avvenire in un contesto infrastrutturato. Si è coniato il termine “la città dei 15 minuti”, che sta ad indicare sostanzialmente il cambiamento delle modalità di fruizione dell’ufficio e di fruizione della città.

Si cerca quindi un contesto infrastrutturato, molto spesso prossimo alla città o nelle parti estreme della stessa.

La domanda di abitazioni è prevalentemente costituita da sostituzione e acquisto di prima casa.

La componente di investimento è cresciuta, ma in maniera molto più contenuta. La domanda si localizza prevalentemente in periferia e nei comuni di cintura.

Questi sono elementi che coniugano un’accessibilità dal punto di vista economico, con una migliore, in molti casi, dotazione dal punto di vista infrastrutturale e tecnologico delle abitazioni, molto spesso perché si tratta di abitazioni realizzate più di recente rispetto alle localizzazioni centrali.

Secondo una nostra rilevazione, sono circa 3,3 milioni le famiglie Italiane che oggi sono alla ricerca di un’abitazione. Istat fornisce numeri analoghi, con una componente di domanda certa della propria intenzione, molto consistente, addirittura in crescita.

È interessante notare la componente rilevante rappresentata da giovani. Fino a qualche tempo fa pensavamo che i giovani fossero meno interessati all’acquisto della casa e che fossero ormai abituati a un concetto di casa come bene di consumo e non come bene di investimento o da acquistare. In realtà non è proprio così.

Complici le incentivazioni che sono state varate, anche i giovani sono interessati fortemente all’acquisto immobiliare. La componente di under 36 è consistente, sono

infatti circa 500 mila i nuclei under 36 alla ricerca di un'abitazione oggi in Italia.

Questo è un elemento che credo faccia riflettere anche sulla consistenza e sulla capacità di durata di questi fenomeni che oggi stiamo registrando. Il driver principale è la situazione economica.

Abbiamo constatato delle inadeguatezze, c'è un clima di fiducia che spinge a fare investimenti e acquisti di un certo tipo, c'è grande ottimismo rispetto alla capacità di crescita del Paese nel futuro, il tempo dirà se è un ottimismo eccessivo, però questo oggi è un elemento abilitante e incentivante della domanda immobiliare.

Non siamo diventati improvvisamente ricchi, la capacità reddituale delle famiglie è pressoché inalterata rispetto a quella degli ultimi anni. Lo si vede in termini di metri quadrati acquistabili con una annualità di reddito.

Ecco che il sistema bancario è l'altro elemento abilitante. Da una parte la crescita complessiva del Paese e il clima di fiducia, dall'altra il sistema bancario che ha concesso credito e ha deciso di scommettere sulla capacità di rimborso delle famiglie italiane.

Tali fenomeni si sono tradotti in un aumento significativo delle compravendite: quest'anno chiuderemo sopra le 700 mila compravendite, è un dato nettamente superiore a quelle che erano le prospettive del 2019 per quest'anno.

Prima della pandemia immaginavamo per il 2021 un dato più basso rispetto a quello che verifichiamo oggi.

Il credito ha avuto un ruolo fondamentale.

Le erogazioni sono tornate ai livelli pre-pandemia: lo scorso anno per effetto di una componente di sostituzione molto consistente, quest'anno, invece, sono i mutui che vanno ad alimentare il mercato residenziale.

I fenomeni di spostamento verso la periferia hanno determinato, per la prima volta da molti anni, una maggiore reattività dei prezzi nelle localizzazioni periferiche rispetto a quelle centrali.

Questo è un fenomeno nuovo, che modifica il rapporto tra centro e periferia. Nel corso degli ultimi 15 anni, infatti, i prezzi delle abitazioni delle zone centrali sono cresciuti sempre di più - o comunque sono calati di meno - rispetto a quelli delle zone periferiche.

Nell'ultimo anno e mezzo è successo il contrario. Non c'è una differenza abissale, ma è un fenomeno molto interessante da monitorare, che in qualche modo segue uno spostamento della domanda.

Sul fronte dell'offerta, si registra un'enorme carenza di nuove realizzazioni, che negli ultimi 15 anni sono state molto modeste. È vero che abbiamo costruito troppo e male negli anni del precedente boom edilizio, ma è altrettanto evidente che oggi c'è una sottodotazione in termini di offerta.

Tutto ciò che è attualmente sul mercato, in termini di nuovo, molto spesso non è adeguato dal punto di vista delle dotazioni e delle caratteristiche tecnologiche, rispetto a quelle che sono le esigenze della domanda.

Quindi bisogna porsi il problema di come aumentare l'offerta, compatibilmente con tutti gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo.

Pertanto la rigenerazione urbana è un tema che necessariamente deve essere posto al centro dell'attenzione. Bisogna chiedersi come mai si sia fatta così poca rigenerazione e quali siano gli elementi che oggettivamente ostacolano una maggiore diffusione della rigenerazione rispetto alle esigenze che il mercato manifesta.

I prezzi stanno crescendo in maniera lenta e graduale, forse non con altrettanta reattività rispetto all'intensità della domanda e delle compravendite.

Questo perché i prezzi sono calati relativamente poco nelle fasi negative. I valori in Italia hanno storicamente andamenti differiti rispetto alla manifestazione di intensità della domanda, poiché tengono forse troppo nella fase in cui il mercato cala e sono meno reattivi nelle fasi di ripresa, scontando la capacità di resistenza che hanno mantenuto nel corso delle fasi recessive.

Oggi siamo di nuovo in una fase espansiva che ci porterà su tassi di crescita nell'ordine del 3%. Saranno leggermente superiori l'anno prossimo, quindi non ci sono pericoli di bolla immobiliare.

È però evidente che si sia inaugurata una nuova fase: il sostegno di questa condizione passa dalla continuità del credito e, soprattutto, dalla prospettiva economica del Paese, che oggi è buona. Bisognerà vedere se lo sarà altrettanto in futuro.

Grazie //

MARCO FILIPPUCCI

Presidente dell'Ordine degli Architetti
di Bologna



Mercato degli immobili florido anche grazie al sostegno del sistema bancario



“ Ringrazio Confabitare per l’invito, ma soprattutto per il fatto di aver coinvolto un panorama molto vasto di soggetti che si occupano di questi processi.

Sono convinto che la condivisione delle informazioni che passano attraverso chi studia questi processi possa fare in modo che si migliori il processo edilizio abitativo e quello che è il contesto urbano più in generale.

La domanda rispetto a una progettazione o comunque l’individuazione di immobili che abbiano requisiti del tipo di cui parliamo è sicuramente aumentata, è aumentata però su un tessuto urbano che è quello che era prima, quindi difficilmente si va a riscontrare una maggiore quantità di immobili che hanno quelle caratteristiche.

L’aspetto della qualità architettonica dello spazio pubblico in cui viviamo è uno degli elementi fondamentali per cui riconosciamo di valore un posto.

Per 30 anni probabilmente, in Italia non si è fatto quasi nulla, su questi temi, da parte degli enti pubblici, poca innovazione e ma anche poca quantità, demandando tutto o quasi all’ambito privato, che ha scelto in autonomia come intervenire e il risultato l’abbiamo visto tutti.

Da poco riscontriamo un’attenzione diversa da parte del pubblico rispetto agli interventi di edilizia, ma anche di spazio pubblico. Non c’è critica, perché non abbiamo costruito una cultura della do-

manda, tutti noi non siamo stati educati a pretendere la qualità urbana.

Se andiamo in qualsiasi paese nord europeo riscontriamo che la gente apprezza quello che qualitativamente è migliore, quindi dobbiamo far sì che l'attuatore piuttosto che il progettista, riescano a stimolare una domanda migliore.

Più la domanda è culturalmente elevata, dal punto di vista di pretesa della qualità architettonica, più in qualità di architetti riusciamo a dare una risposta migliore rispetto a quella che sarà la nostra città.

ema

Si tratta di un punto fondamentale, e per arrivare a questo, e cercare di capire come funziona la cultura della domanda, bisogna trasferire conoscenza rispetto a

questo, a Bologna ciò è stato fatto negli ultimi anni, e credo che il Comune in questo abbia merito.

Comune e Università hanno collaborato per la costituzione della Fondazione Innovazione Urbana che ha lavorato molto sugli aspetti partecipativi e ha sostanzialmente fatto sì che processi di trasformazione urbana, grandi e piccoli (piccoli spazi pubblici o grandi interventi urbani), fossero soggetti a condivisione e co-progettazione, così sia l'attuatore che il promotore hanno percepito qual è la domanda.

Hanno trasferito conoscenza attraverso un'attività seminariale, collaborativa e di workshop, attraverso la quale è stato fatto comprendere a chi partecipava, quali potevano essere gli aspetti migliori per costruire la migliore domanda.

Questo format di indagine lo si può trasferire anche sul privato, non per forza lo dobbiamo fare solo sul pubblico, potrebbe essere un processo di grandissima innovazione, se l'attuatore privato individuasse e anticipasse il suo intervento con un processo partecipativo rispetto al tessuto in cui il suo intervento si va a realizzare, proprio per capire qual è la domanda e poter rispondere al meglio.

Perché generare interesse rispetto a un luogo o un intervento vuol dire avere una risposta precisa, chiara e rispondente alle necessità.

Sono convinto che non si attivino grandi processi di rigenerazione urbana in Italia, perché abbiamo un problema di micro frazionamento della proprietà: abbiamo milioni di appartamenti, ma non abbiamo grandi proprietà immobiliari e questo ovviamente ci porta a un'impossibi-

lità di agire su grandi porzioni di territorio in maniera univoca.

Mettere d'accordo 500 proprietari immobiliari è ovviamente impossibile, rispetto a un processo rigenerativo che possa essere anche di tipo sostitutivo.

In Olanda e in tanti altri paesi europei vengono fatti questi interventi, vengono costruite delle residenze temporanee proprio per ospitare chi temporaneamente attende la realizzazione dei nuovi edifici e comparti che li ospiteranno.

Nuovi edifici o interi quartieri che sostituiscono i precedenti migliorandoli rispetto alle esigenze del nostro tempo.

In Italia non c'è la mentalità che porta le persone a lasciare la propria casa per due anni e vivere in una residenza temporanea per consentire una rigenerazione del quartiere.

Non c'è perché spesso non c'è certezza dei tempi e questo ovviamente non facilita il percorso.

Queste problematiche ovviamente comportano difficoltà nell'attivazione dei progetti di rigenerazione che necessariamente si collocheranno solo nei luoghi in mano a grandi proprietà immobiliari.

Quindi probabilmente è fattibile in zone artigianali, ex artigianali o produttive in genere, che sono in mano a unici proprietari immobiliari.

Credo che sia fondamentale che i processi di trasformazione del territorio debbano essere fatti con processi di condivisione, con attività di tipo cooperativo, quindi pensare il territorio per tutte le persone che lo abitano.

Noi abbiamo città pensate per un certo tipo di lavoratore: quello che prende la macchina e va a lavorare.

Non abbiamo città per lavoratori di altra natura, ma neanche per le persone diverse dal lavoratore suddetto: le nostre, per esempio, non sono città per i bambini, mamme o altri cittadini poco attenzionati negli anni.

È così che bisogna pensare alle città accessibili e inclusive, una città per tutti una città che guarda alle pari opportunità anche nella sua progettazione urbana.

Anche la progettazione deve fare uno sforzo importante per la trasformazione del nostro territorio, in un momento in cui il PNRR e il Next Generation EU mettono a disposizione milioni di euro, ripensare la progettazione e il suo processo deve essere uno dei cardini del ripensamento delle nostre città //

ANDREA CIARAMELLA

Dipartimento di Architettura Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito, Politecnico di Milano



Nel mercato immobiliare la locazione ha un futuro e garantisce la mobilità



“ Ringrazio Confabitare per il cortese invito. Parlare del mercato della casa in un paese come l'Italia è sempre complicato.

Ogni volta che a Milano vedo realizzare delle iniziative residenziali di nuovo tipo che escono sul mercato a prezzi che variano dai 5-6 mila euro al metro quadrato in su, mi chiedo: chi le compra? Eppure non fanno in tempo a essere completate, che sulla carta vengono acquisite in maniera rapidissima. In grandi centri che, ancora a mio giudizio, manterranno la loro capacità di attrazione, c'è un orientamento all'acquisto della casa come investimento. Il mattone agli Italiani è sempre piaciuto e tendenzialmente mi sembra di poter dire che questa cosa continua a esistere. Non siamo un paese in crescita e in espansione, abbiamo una quota di over 65 che tende a crescere.

Un quarantenne è tendenzialmente un potenziale acquirente e un settantenne non è un acquirente di sicuro, perché la casa tende a lasciarla, e se noi guardiamo questo rapporto dal 2030 in avanti, addirittura al 2050, questo rapporto sarà sostanzialmente di 1 a 1 e quindi la mia domanda è: chi se la compra la casa in un paese fatto di molti owner e pochi buyer?

Probabilmente quello a cui assisteremo potrà essere la crescita e lo sviluppo di iniziative residenziali destinate non alla vendita, ma alla locazione, una tipologia che nel nostro paese non è mai esistita, che in alcuni paesi in realtà ha favorito molto anche la mobilità nell'ambito del lavoro, perché oggi un giovane che voglia spostarsi per lavoro fa fatica a trovare una casa di qualità, magari realizzata recentemente, in loca-

zione, trova solitamente case vecchie, affitti spesso un po' drogati soprattutto nelle grandi città.

Penso che un'evoluzione del mercato possa essere quella delle iniziative residenziali nuove, destinate alla locazione: grandi gruppi di proprietari e investitori.

Hines che è un grande sviluppatore americano, ma anche Gruppo Generali che è sempre stato un grande proprietario e sviluppatore di iniziative immobiliari, stanno realizzando iniziative in questa direzione, credo che questo possa essere un risultato molto positivo.

In questo momento fare delle previsioni anche su come si modificheranno le nostre città credo che sia complicatissimo perché prevedo ancora un periodo di due o tre anni di sperimentazione, non è un caso che oggi al tavolo smart working inevitabilmente si sia parlato anche di politiche della casa e noi che dobbiamo parlare di casa alla fine facciamo delle considerazioni anche sui luoghi di lavoro, perché proprio questa contaminazione tra spazio e tempo del lavoro e della casa saranno oggetto di sperimentazione per due o tre anni. Sicuramente le aziende hanno fatto una scelta: in ufficio non si andrà più per sempre.

Leggevo i dati di una ricerca recente fatta da Unispace che è una società di progettazione che ha sede in tutto il mondo. Su 3 mila intervistati solo il 20% ha dichiarato che l'azienda prevede il rientro in ufficio a tempo pieno, quindi vuol dire che l'80% di queste persone lavoreranno sicuramente, almeno una buona parte del loro tempo da casa e, quindi, essa stessa sicuramente deve essere ripensata ”.

GENNY CIA

Ricercatrice Real Estate Center
del Dipartimento ABC del Politecnico di Milano



Quale casa per quale utente? Una domanda abitativa che richiede un'offerta personalizzata



“Le attuali e prospettive tendenze demografiche, le modifiche della struttura economico-sociale, l'impatto e le conseguenze delle nuove consapevolezze e del sistema valoriale, l'imprescindibile condizione che viviamo oggi nell'emergenza sanitaria e la necessità di presa in carico di nuove e già conosciute fragilità hanno determinato un decisivo impatto sulla domanda abitativa e sul modo di vivere la casa.

Questi eventi si traducono in una frammentazione della domanda abitativa in termini di modi e di aspettative di vita e in una domanda abitativa che richiede un'offerta personalizzata. La casa oggi, non è più considerabile solo come un immobile. Oggi la domanda richiede una casa efficiente in termini di prestazioni e di costi, il fulcro attorno al quale costruire servizi condivisi, creare collaborazioni e relazioni, costruire comunità. Il nodo della cd. infrastruttura sociale.

Dai risultati delle nostre ricerche e dai progetti di ricerca applicata si rileva un'estensione del confine dei servizi (Pavesi, 2020). Il raggio di azione dei servizi ripercorre la dimensione della casa, la dimensione del condominio fino a raggiungere la scala urbana. E in termini di varietà, non sono più solo necessari servizi strettamente connessi alla casa – ma si assiste ad una domanda di servizi che rientrano a pieno titolo nei servizi di welfare.

Nelle nostre recenti ricerche, finalizzate alla definizione

di modelli e processi di rigenerazione del patrimonio immobiliare in grado di creare impatto sociale, tra cui il progetto *“SociABilitA – Generare valore sociale nell'abitare e nelle prospettive di rigenerazione urbana”* progetto di ricerca promosso da Legacoop Abitanti, Legacoop Sociali con Finabita e con il sostegno di Coopfond (Resp. Scientifico: Prof. A.S. Pavesi); e il progetto *CO.MIX – Co-generare mixitè inclusive nella città*, in partenariato con il Comune di Lucca, Fondazione Casa Lucca, Human Foundation, A.N.F.F.A.S. Onlus di Lucca, Arcidiocesi di Lucca – Ufficio Pastorale Caritas, FINABITA - Legacoop Abitanti, Fondazione Finanza Etica, Lucca Crea Srl finanziato dal Fondo Innovazione Sociale (Resp. Scientifico: Prof. A.S. Pavesi), si sperimentano modelli di abitare collaborativo avviati attraverso percorsi di partenariato pubblico privato e privato sociale. In questi ambiti la co-progettazione diviene lo strumento funzionale alla messa a terra di progetti di infrastruttura sociale (portfolio di servizi di interesse generale) capaci da un lato di intercettare il reale bisogno grazie all'azione degli enti del Terzo settore, dall'altro di garantire la sostenibilità economica-finanziaria (spesso fragile in queste iniziative) grazie alla possibilità di intercettare leve finanziarie alternative, coerenti con le caratteristiche dell'intervento. Pertanto, vengono a definirsi modelli di attuazione capaci di coniugare le istanze di sostenibilità economico-finanziaria, sociale, tecnica e di governance”.

Prof. MAURIZIO D'AMATO

Politecnico di Bari
Estimo e Valutazione Immobiliare



Nel clima di incertezza parametrriamo le analisi al contesto specifico



“ Il cambiamento che si sta osservando non è qualcosa che è nato a causa della pandemia, era già una tendenza, solo che la pandemia ha dato il colpo finale perché questi trend esplodessero.

Per citarne alcuni: l'aumento dello shopping online, che è un problema per chi possiede i locali commerciali. Il cambiamento degli spazi dedicati all'ufficio: stanno avanzando modelli che combinano il lavoro con spazi di vita reale, quindi momenti conviviali insieme all'ambiente tradizionale di lavoro, anche con la presenza di cucine all'interno degli ambienti di lavoro.

Secondo l'indagine mostrata nelle slide solo il 22% degli intervistati vede il Covid come qualcosa protratto nel tempo, gli altri si limitano ad aggiustare i canoni di locazione.

Si acquistano ormai meno le mura e più le attività gestite e chi opera per la gestione immobiliare tende a centralizzare il controllo.

Nei contesti di incertezza si vuole avere più controllo e cito un esempio: mentre prima i contratti di locazione li affidavo a tre avvocati diversi ora, siccome voglio il con-

trollo della situazione, tendo ad avere un unico avvocato che gestisce tutti i contratti. Si favorisce l'uso delle tecnologie per la profilazione del cliente: addirittura, in alcuni ristoranti, anche con le telecamere che controllano quello che succede materialmente all'interno del ristorante.

Le lobby degli hotel stanno subendo dei colpi molto forti e si sta cominciando a lavorare su applicazioni che profilano meglio il cliente per poter raggiungere e adeguare l'offerta ricettiva alle esigenze specifiche degli stessi.

Le analisi che si possono fare sono ovviamente condizionate dal clima di incertezza, quindi bisogna fare molta attenzione al contesto generale, e devono essere prese con le cautele del caso.

Non si può pensare a investimenti a lungo termine, ma bisognerebbe navigare a vista; sviluppando piccole operazioni di investimento immobiliare per le quali si abbiano dei ritorni non dico certi, ma che abbiano una produttività concreta.

Al momento attuale il clima di incertezza esiste, quindi dobbiamo semplicemente parametrare le nostre analisi al contesto specifico evitando magari fughe in avanti ottimistiche “.

La vera energia risparmiata è quella non consumata

Casa+++
IL VALORE È DI CASA

**SUPERBONUS
110%**



CONFORT ABITATIVO
Intervento
sull'involucro edilizio



EFFICIENZA IMPIANTISTICA
Centrale termica
e sistemi intelligenti



ENERGIA A COSTO ZERO
Fonti energetiche
rinnovabili

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

COMAT
SERVIZI ENERGETICI

SPECIALISTI DELL'ENERGIA INTELLIGENTE

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

www.comatservizi.it

FEDERICA DEL CONTE

Assessore Urbanistica, Edilizia Privata,
Rigenerazione Urbana, Lavori Pubblici, Patrimonio,
Subsidenza e Servizi Geologici Comune di Ravenna



Rigeneriamo le città partendo esigenze dei citta e dando support su più fronti



“ Ringrazio Confabitare e il Presidente Zanni per l’invito. Per chi si trova ad amministrare una città credo che una delle sfide più grandi sia proprio quella di dare una risposta ai bisogni della comunità, ricercando anche negli strumenti pianificatori quelle soluzioni che possano rispondere a esigenze e richieste che arrivano dai cittadini.

Ciò va fatto concretamente con strumenti che siano effettivamente semplici, applicabili, flessibili e che siano sostenibilmente economici per chi attua questi interventi, questa credo che sia una delle sfide più importanti che stiamo affrontando nel nostro mandato.

Ravenna è un comune capoluogo, una città media, una città dell’Emilia Romagna.

Tutti i comuni dell’Emilia Romagna oggi sono chiamati a rivedere profondamente la propria pianificazione nel rispetto di quella che è la nuova legge regionale sul consumo di suolo e sulla rigenerazione urbana, quindi il tema è proprio quello di costruire strumenti che vadano a favorire e attivare la rigenerazione urbana degli spazi già “consumati”, aree già costruite che si trovano in uno stato di inutilizzo, degrado e abbandono; questa situazione è stata accentuata dalla possibilità di edificare aree vergini e ambiti agricoli piuttosto che le aree dismesse.

Oggi dobbiamo guardare alla rigenerazione urbana con una grande delicatezza, ponendo grande attenzione allo spazio pubblico e alla

qualità dell'abitare, dettata anche da nuove esigenze che l'emergenza pandemica ha messo in evidenza, condivido le parole sul tema dell'architetto Marco Filippucci, Presidente dell'Ordine degli architetti di Bologna.

dalle
dini

Con Ravenna abbiamo avviato il percorso che ci porterà all'approvazione del nuovo piano urbanistico generale il PUG, prima della pandemia, ma siamo stati travolti dal Covid e questo ci ha portato ad ulteriori riflessioni.

O Il PUG avrà due grandi aspettative: da un lato quella di dare una risposta all'amministrazione in termini di piano strategico, quindi di piano capace di proporre strategie volte anche ad attrarre fondi e finanziamenti che sono necessari per sviluppare la rigenerazione e che ci porteranno ad attrarre quei fondi del PNRR etc. che sempre di più i comuni devono guardare e cercare di ottenere proprio per concretizzare i propri piani di sviluppo.

Dall'altro, stiamo cercando di costruire quegli strumenti che consentano a chi interviene, di costruire una città nuova, rigenerata, che garantisca alcuni livelli fondamen-

tali che noi abbiamo ricercato anche promuovendo un percorso di partecipazione.

Siamo partiti chiedendo ai nostri cittadini cosa desideravano maggiormente nelle loro case, nella loro città, negli spazi pubblici e abbiamo individuato tre grandi temi che devono trovare risposta negli ambiti della rigenerazione della città: quello della sostenibilità ambientale ed energetica, legata quindi ad una risposta che vuole creare spazi che danno soluzioni a quelle che sono le isole di calore, alla permeabilità dei suoli, alle infrastrutture verdi e blu, all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili e a maggiori dotazioni di edilizia sociale, di case accessibili a tutti; il raggiungimento di questi obiettivi porterà a sviluppare capacità edificatorie e la sostenibilità economica dell'intervento.

Molti degli interventi vengono sviluppati da privati, dunque diventa fondamentale definire quelli che sono i principi e gli obiettivi che vogliamo ottenere per la comunità a fronte di una sostenibilità economica dell'intervento, stiamo cercando di strutturare un nuovo piano che dia risposta concreta alla sostenibilità economica negli interventi di rigenerazione degli spazi pubblici e privati.

Un altro tema fondamentale per chi vuole rigenerare sia nell'ambito degli interventi diretti, ma anche in comparti è la semplificazione della strumentazione urbanistica e la messa a disposizione di strumenti digitali efficaci, come possibilità di presentazione delle pratiche online, ma anche accesso agli atti veloce e rapido con archivi digitalizzati, "non perdere tempo" in questi passaggi è molto importante per l'attivazione dei processi di rigenerazione.

Infine un altro aspetto su cui un'amministrazione deve fare i conti e che noi proponiamo è quello della defiscalizzazione e quindi di intervenire con riduzioni forti sul costo di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione, in relazione a quelli che sono i livelli di intervento che vengono attuati nella città e quindi dalla ristrutturazione, fino arrivare alla rigenerazione urbana crediamo che sia importante incentivare il privato anche con queste forme, proprio per evitare che si continui a preferire la costruzione in ambiti liberi, piuttosto che in ambiti già costruiti, soggetti a bonifiche e soggetti a costi che sono sicuramente molto più impattanti //



MICHELE ROVERI

Project Director at MCA
(Mario Cuccinella Architects)



La casa deve ritornare ad essere un valore sociale



“Un ringraziamento a tutti in particolare dall’arch. Cuccinella. Il tema della casa è ovviamente per noi molto importante se lo leghiamo all’attuale crisi pandemica da cui noi non siamo ancora usciti, crediamo infatti che questa abbia sostanzialmente accelerato sviluppi già partiti. Prima del Covid, lo diceva anche il Presidente Zanni nel suo discorso introduttivo, le nostre case erano sostanzialmente vissute di passaggio, di corsa, io oso dire anche di più: ci dormivamo solamente. Il benessere e i ritmi di lavoro ci hanno portato a questo, e se ci pensate è paradossale, perché quantomeno in Italia ad oggi, comprare una casa o affittarla è ancora l’investimento più importante che una persona o un nucleo familiare fa, quindi andarci solo per dormire è veramente una cosa su cui dobbiamo riflettere.

Poi è arrivato il Covid e con la pandemia da metà marzo 2020, siamo stati circa 60 giorni chiusi in casa, ognuno di noi ha preso realmente coscienza della propria abitazione, alcuni di noi hanno anche capito che non gli piaceva fino in fondo, altri che serviva la famosa stanza in più, poi l’importanza dello spazio esterno, del giardino, eccetera, ma abbiamo anche assistito a manifestazioni straordinariamente belle, significative, impattanti.

Abbiamo visto persone ricorrere al proprio terrazzo, al proprio piccolo giardino a confrontarsi con il proprio vicino di casa dal terrazzo, per tornare a quella specie di socialità urbana che c’era stata tolta.

Questo significa che tanti improvvisamente hanno ripreso coscienza dell’importanza dello spazio esterno della città, dell’architettura, degli spazi e del senso della città che è quello di vivere insieme.

Noi dobbiamo accettare questa coscienza come una sfida, noi come progettisti particolarmente, e il progetto che vi porto è interessante perché porto un nostro intervento nel quartiere 6 di Milano, un complesso multifunzionale dove ci sono due lotti residenziali: uno direzionale e uno commerciale; la cosa interessante è che in questo complesso con il nostro committente Borio Mangiarotti, siamo riusciti a intraprendere un percorso di progettazione all’interno del quale abbiamo portato avanti, insieme alla committenza, l’importanza di lavorare sulla qualità degli spazi interni delle residenze, cercando una nuova dinamica nella qualità di questi spazi, mirando al valore aggiunto nella stanza in più, nello spazio dove poter lavorare, dove poter gestire dei momenti di condivisione interna e non solo. Abbiamo anche lavorato sulla qualità, soprattutto degli spazi condominiali, degli spazi esterni

ma anche di quelli interni che sono posti ai piedi di questi edifici. Per noi era importante garantire un rapporto fisico e visivo con un grande parco centrale che è un elemento fondamentale che fa parte di questo progetto. È stato progettato prima dell'arrivo del Covid, nel 2017, ed è in fase di costruzione, sarà finito al termine del prossimo anno.

Questi interventi riusciranno finalmente a dare quel valore aggiunto alle nostre case che con la pandemia è diventato ancora più importante: deve ritornare ad essere un valore sociale.

Per noi è molto importante comunque non sottovalutare altre tematiche che vanno in parallelo al tema del pensare alla casa post Covid.

Ci viene spesso chiesto nei nostri interventi, come sarà la casa del futuro? Come saranno gli edifici del futuro? Noi abbiamo il 50% del nostro patrimonio immobiliare in Italia che ha bisogno di un riammodernamento, di una

ristrutturazione, metteteci il termine che volete, ma così com'è non va bene, noi da oggi come progettisti, e operatori del settore dobbiamo pensare ad edifici flessibili, dall'alto contenuto di riciclato. La parola sostenibilità noi l'abbiamo molto, in MCA è uno dei nostri elementi base della progettazione. Cominciamo a parlare soprattutto di alto contenuto di riciclato, di flessibilità di materiali a secco, di poter cambiare dall'oggi al domani senza grossi impatti sull'ambiente. Dunque non solamente la giusta organizzazione interna degli spazi, ma anche la destinazione d'uso, questo è molto importante.

Tutte le volte che facciamo medio-grandi interventi come questo, attiviamo la progettazione partecipata, parliamo con chi deve vivere, con chi deve lavorare, con chi transita con la macchina in questi spazi, in questo modo aiuteremo oltre che alla visione post Covid anche la visione di una città più integrata e più riqualificata, che possa veramente guardare alla città del futuro //



BRUNO CINANNI

Presidente del Centro Unesco di Bologna



I portici di Bologna come patrimonio grande ritorno e ma le associazioni continuare a valo



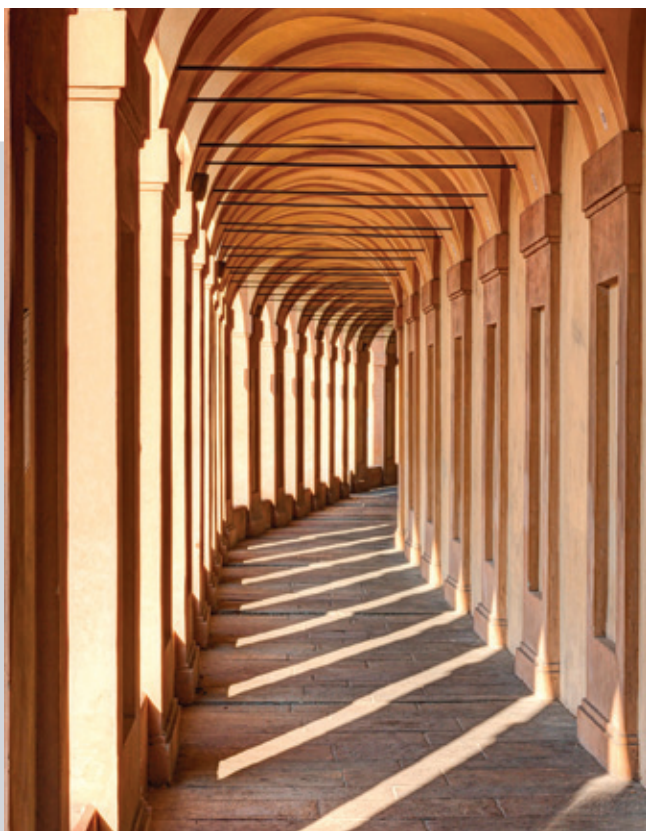
“ Porto i saluti del Centro UNESCO di Bologna al Presidente e al Vicepresidente di Confabitare e a tutti voi. Parlerò di quella che è la valorizzazione che l’UNESCO dà ai propri siti anche in tema di abitazioni.

Dal 1979, quando c’è stato il riconoscimento del primo sito UNESCO in Italia, le incisioni rupestri della Valcamonica, al 28 luglio di quest’anno quando siamo riusciti, finalmente, dopo tanti anni di lavoro, a far riconoscere i Portici di Bologna come Patrimonio Mondiale dell’Umanità.

Il riconoscimento dei Portici di Bologna come Patrimonio Mondiale dell’Umanità è stato un punto di arrivo veramente importante, non solo per il prestigio che un simile riconoscimento può dare alla città, ma anche per quelli che sono i valori che vengono attribuiti agli immobili.

Pensiamo che in tutte le città dove c’è un riconoscimento come Patrimonio Mondiale dell’Umanità le valorizzazioni sono mediamente incrementate del 27% con punte anche di oltre il 30%. l’Italia ha uno dei patrimoni immobiliari più importanti del mondo e mediamente più cari, non a caso siamo anche la prima nazione al mondo come numero di siti Unesco: ben 59!

a Unesco: economico, devono rizzarlo



Sono veramente un'enormità rispetto alle altre nazioni che ci seguono.

La considerazione non è di secondaria importanza, perché quello che sembra essere solo un prestigio, diventa anche un riconoscimento economico notevole.

Il brand UNESCO vale per ogni sito come se si investissero 10 milioni di euro in pubblicità, quindi adesso la città di Bologna, che ha avuto questo prestigioso riconoscimento, avrà un rientro in termini di turismo, d'immagine e di ritorno vario, come se si investissero a livello internazionale ogni anno 10 milioni di euro.

C'è anche un turismo immobiliare di questo tipo, che porta mediamente 50 milioni di persone in giro per il mondo ogni anno a visitare i siti UNESCO. Bologna già dal 2006, data in cui c'è stato l'inserimento nella tentative list e quindi non era ancora un vero patrimonio Unesco, ma ambiva ad esserlo, ha catturato, se così possiamo dire, un turismo pari a circa 4 milioni di persone all'anno, che sono venute a visitare Bologna perché iscritta nella tentative list.

Questo numero è destinato ad aumentare in maniera considerevole, ma noi tutti abbiamo potuto toccare con mano come in questi anni ci sia stato un grande rifiorire qui a Bologna delle varie attività, soprattutto delle attività turistico-ricettive, quindi abbiamo visto il nascere di bed and breakfast, l'apertura di tantissime strutture alberghiere, nuovi Hotel e strutture ricettive e un incremento del commercio in vario modo.

È su questo che abbiamo lavorato e su cui si deve ancora lavorare, perché naturalmente questo è stato anche il frutto di una serie di tavoli di intese e protocolli di intesa con le varie associazioni.

Non lo consideriamo un punto di arrivo, ma un punto di partenza e un punto su cui la città deve lavorare unitamente alle varie associazioni come Confabitare, che ha proprio questa vocazione della valorizzazione del patrimonio immobiliare e quindi una possibilità di incrementare quella che sarà l'importanza che la città può continuare ad avere //.



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



- **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



TAVOLO

WELFARE E SOCIAL HOUSING

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



Moderatore: Dott. SAVERIO FOSSATI, *Il Sole 24 Ore*

VITO LACOPPOLA, *Assessore Emergenza Abitativa Comune di Bari*

Dott.ssa BARBARA LEPRI, *Vice Presidente Legacoop Abitanti*

Dott.ssa BARBARA CASAGRANDE, *Direttore generale Edilizia Sociale, Politiche abitative Riqualificazione urbana, Ministero delle Infrastrutture*

VALERIA GIGLIOLI, *Assessore Politiche della casa Comune di Lucca*

EMILY CLANCY, *Vice Sindaco Comune di Bologna*

MARCO BERTUZZI, *Vice Presidente ACER Bologna*

Dott.ssa ROSANNA FAVATO, *Amministratrice unica ASP Città di Bologna*

Dott. VALENTINO MINARELLI, *Segretario Generale SUNIA Emilia Romagna e membro del Direttivo Nazionale SUNIA*

Avv. DORIANA DE SIMONE, *Consigliere dell'Ordine degli Avvocati di Bologna*

VITO LACOPPOLA

Assessore Emergenza Abitativa
Comune di Bari



Housing sociale di secondo livello per garantire una casa a tutti



“ Ringrazio Confabitare, il Presidente Zanni e tutti gli organi direttivi di Confabitare per il gentile invito. Vi porto il saluto del nostro Sindaco e presidente ANCI, Antonio Decaro che ha voluto che portassi un messaggio di ringraziamento nei confronti di Confabitare per tutta la collaborazione offerta dalle sedi territoriali durante il periodo pandemico.

Bari è una città metropolitana storicamente dall’alta tensione abitativa e dall’alto disagio abitativo: abbiamo circa 1.500 famiglie in attesa di assegnazione di alloggio popolare e abbiamo 300 famiglie in emergenza abitativa, ovverosia al di fuori delle graduatorie pubbliche, ma comunque rientranti per il disagio abitativo nella categoria.

Famiglie di sfrattati, famiglie con sgomberi esecutivi in atto, famiglie che vivono in alloggi impropri, famiglie che vivono, ahimè, in alloggi occupati abusivamente, anche a livello stradale quindi in piani pilotis trasformati in abitazione.

Questa è una piaga della della nostra città che in questi anni abbiamo cercato di combattere assegnando circa 300 nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma ciò non è ancora sufficiente perché appunto i numeri che vi ho detto sono di gran lunga superiori.

Bari è una città pilota per l’housing sociale, ha visto un impor-

tante intervento del fondo Esperia di Cassa Depositi e Prestiti che ha realizzato Parco Gentile: un tentativo di ricucitura urbanistica tra un insediamento di edilizia residenziale pubblica totalmente avulso dal contesto urbanistico e sociale della città, e la città stessa, ponendo appunto questo intervento di housing sociale con circa 230 alloggi al confine dello stesso, ma come collegamento e ricucitura col tessuto urbano.

È un intervento riuscito, che ha visto 230 famiglie di quella fascia grigia, quei nuclei familiari che non rientrano nei presupposti dell'edilizia residenziale pubblica per reddito, ma nello stesso tempo non possono permettersi di contrarre mutui per l'acquisto di una casa. Un mercato per un mondo di mezzo, chiaramente calmierato e convenzionato con gli enti locali. Bari è convenzionato con la Regione Puglia e il Comune di Bari.

Su Bari stiamo cercando di porre in essere un sostegno al disagio abitativo con gli strumenti della morosità incolpevole, ovverosia quegli strumenti che grazie ai fondi nazionali che pervengono ai comuni, tramite le regioni, ci permettono di aiutare quelle famiglie che per la perdita del lavoro o per una contrazione dei propri redditi, sono cadute in disgrazia e non pos-

sono più permettersi il pagamento di un canone di locazione.

Qui l'ente locale, con lo strumento della morosità incolpevole, interviene fornendo un contributo al proprietario, laddove il proprietario voglia continuare il rapporto locatizio. Partendo da questo tipo di intervento, che è strutturato a livello nazionale a Bari si sta cercando di fare un housing sociale di secondo livello. Visto l'alto numero di unità immobiliari sfitte in determinati quartieri ad alta densità abitativa, ma comunque inseriti nel contesto urbano, si sta cercando di portare avanti una forma di housing sociale di secondo livello, ovvero chiedere ai proprietari privati di voler mettere sul mercato le proprie unità immobiliari a prezzi calmierati, con una garanzia parziale da parte dell'ente locale stesso, perché questo ci permetterebbe di dare alloggio a tante famiglie che non possono contrarre un mutuo o sottoscrivere un contratto di locazione. È un tema sul quale si sta lavorando nel post pandemia e sul quale ci stiamo impegnando per andare innanzitutto a riempire questi quartieri che non sono periferici, ma nella cinta urbana quasi centrale o semicentrale che vedono un altissimo numero di unità immobiliari private sfitte, proprio perché non si riesce a trovare il contraente dotato delle garanzie necessarie per poter chiudere il contratto.

Credo che la strada dell'housing sociale sia una strada che possa essere vista non solo nell'ottica dell'edificazione di nuovi alloggi a prezzi calmierati, ma soprattutto per un riutilizzo delle unità immobiliari già esistenti e sfitte, quindi libere.

Questa è l'idea che stiamo cercando di portare avanti su Bari compatibilmente con tutti gli ostacoli di natura burocratica, ma siamo ottimisti per il buon esito del progetto. Contestualmente stiamo attuando ben 15 progetti a bando regionale, sul progetto "Sicuro Verde, e Sociale", quindi mi riferisco al PNRR nazionale, col quale la regione Puglia ha avuto una dotazione di circa 112 milioni di euro, nei sei anni tra il 2021 e il 2026 e sui quali stiamo puntando per riqualificare le nostre zone di edilizia residenziale pubblica, sotto l'aspetto della sicurezza e dell'efficientamento energetico e, soprattutto, sulla vivibilità degli spazi pubblici circostanti e pertinenziali //



BARBARA LEPRI

Vice Presidente Legacoop Abitanti



Costruzione sociale per nuove strutture abitative



“ Ringrazio il Presidente Zanni per questa opportunità, rappresentare Legacoop Abitanti in questo contesto per noi è estremamente importante.

Legacoop abitanti riunisce 624 cooperative su tutto il territorio nazionale che si occupano di abitare da oltre 100 anni, per cui è un'esperienza rilevante.

In questi anni la consapevolezza che la casa sia un ancoraggio essenziale alle forme dinamiche di welfare, per noi ormai è diventato centrale come tema.

Per questa regione il coordinatore Legacoop abitanti ha proposto questa ricerca con il contributo di Coopfond che è il fondo di sostegno di Legacoop, un percorso attraverso Nomisma, per capire su cosa sarà orientato principalmente il nuovo abitare.

Un'indagine Next-Housing fatta col contributo di Nomisma per far emergere nuovi modelli abitativi, perché è emerso quanto le esigenze dell'abitare si stiano modificando e quindi occorre che anche noi stessi agiamo in questo contesto, proponendo esperienze che possano essere appetibili per la nuova domanda.

Noi abbiamo pensato innanzitutto ad un mix di funzioni che possano comprendere l'abitare insieme, assieme alla cooperazione sociale, per tutti i servizi legati alla persona e alla cooperazione legata alla cultura, perché comunque l'abitare è essenzialmente, anche e soprattutto, legato alla cultura ed alla ricerca.

È emerso che 3 milioni di famiglie oggi vivono un forte disagio abitativo, oltre il 13% delle famiglie residenti in Italia. Un milione di famiglie vive in condizioni di forte difficoltà, oltre 5 milioni di persone hanno un sovraccarico di costi per l'abitare il che significa che le spese dell'alloggio rappresentano più del 40% del proprio reddito.

Non è da meno il fatto dei nuovi anziani. Voi sapete che la popolazione in Italia sta invecchiando, siamo la seconda nazione al mondo con il maggiore numero di anziani e oggi il 24% è interessato a cambiare la propria abitazione, ha un'elevata disponibilità al trasferimento, immagina nuove prospettive abitative e soprattutto riferite a spazi con ampie aree comuni dove la socialità e le attività e servizi, possano integrarsi anche con un abitare intergenerazionale dove c'è la presenza di giovani e famiglie.

A fronte di questi dati è evidente come il solo rapporto tra domanda e offerta sia assolutamente riduttivo, si tratta di pensare in termini di costruzione sociale, dove occorre intercettare i segnali che ci vengono mandati da queste nuove esigenze, per poter evolvere e proporre delle soluzioni alternative.

Da tempo la cooperazione di abitanti, che rappresenta appunto un'offerta, tra l'altro, di alloggi in locazione, quindi molte delle cooperative che noi rappresentiamo offrono alloggi in locazione permanente, gestiscono oggi un patrimonio di oltre 9.600 abitanti, tra cui anche un 30% di alloggi del fondo FIA. Vito Lacoppola, assessore al Comune di Bari, ha parlato del progetto Esperia al quale noi abbiamo partecipato.

Registriamo dei tassi di morosità intorno al 2%, un'occupazione degli alloggi pari al 100% e un utilizzo efficiente di tutti gli strumenti che la politica mette in campo per l'efficienza del patrimonio abitativo, quindi efficienza energetica, efficienza attraverso il conto termico, attraverso le detrazioni fiscali per la riqualificazione, che sono avvenuti proprio in questi ultimi anni, quindi anche qui agiamo all'interno di tutto il piano di sostenibilità ambientale.

La regione Emilia-Romagna sta attuando la propria politica anche attraverso il patto per il lavoro e per il clima. Noi riteniamo che ci sia una risposta parziale a questa domanda abitativa sostenibile.

Riteniamo che attraverso il programma innovativo per la qualità dell'abitare debba essere affiancato anche un pacchetto che riguardi l'edilizia residenziale sociale, che è quella fascia grigia che non viene intercettata dall'ERP e che non può permettersi comunque di acquistare l'alloggio, perché è vero che nelle indicazioni di Nomisma l'orientamento dei giovani è quello dell'acquisto della prima casa, ma se non hai un lavoro certo e una famiglia che ti supporti questo oggi non è possibile.

Abbiamo registrato diverse difficoltà nella gestione dei processi, in quanto i percorsi che vengono messi in atto anche attraverso il PNRR necessitano comunque di un forte partenariato tra pubblico e privato.

Occorre che il pubblico e il privato possano insieme aiutare a intercettare questa domanda e rispondere a queste nuove esigenze abitative.

Noi siamo molto impegnati sui progetti di rigenerazione urbana, uno dei limiti di questi temi è sicuramente la scarsa flessibilità e gli alti costi che la rigenerazione urbana comporta, e occorrono strumenti per una governance che è allargata e plurale appunto, perché deve comprendere i bisogni sia dei privati, che di una parte di soggetti pubblici, non da meno gli ACER che ad esempio vengono rappresentati dal collega Alberani che è intervenuto oggi.

Quindi la nostra offerta per l'abitare, come Legacoop Abitanti è quella di offrire attraverso l'esperienza e l'analisi, strumenti di co-progettazione, come il progetto Sociabilità sviluppato attraverso il progetto Tiresia del Politecnico di Milano e il Real Estate Center che ha coinvolto 80 cooperative. Si tratta anche di valutare l'impatto nei processi di rigenerazione urbana sulla socialità.

Noi coordiniamo fortemente i progetti dell'abitare attraverso la nostra società Finabita: una società che attualmente è impegnata nel progetto a Milano dell'area Expo dove attraverso la progettualità che Finabita riesce a mettere in campo, si è creato un gruppo di lavoro tra progettisti, soggetti della cooperazione e soggetti pubblici che mettono insieme delle sinergie per attivare processi di rigenerazione efficaci su quel territorio di Milano, attraverso un mix che possa offrire una proposta abitativa con servizi sociali e culturali all'area. Poi ci proponiamo anche per progetti di New European Bauhaus sull'abitare giovanile //

BARBARA CASAGRANDE

Direttore generale Edilizia Sociale
Politiche Abitative Riqualificazione Urbana
Ministero delle Infrastrutture



Dobbiamo essere costruttori di comunità assieme alle associazioni



“ Ringrazio il presidente di Confabitare, Alberto Zanni, da parte del Ministro Enrico Giovannini e da parte mia.

Ho avuto il piacere di conoscere Zanni al ministero, quando è venuto in un importante momento di audizione e di confronto in cui ha fornito il contributo di Confabitare alle politiche del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili.

Il tema della casa è preso di nuovo in grande considerazione, non solo da questo ministro, ma già dal ministro precedente.

Lo dice l'allegato infrastrutture al DEF: “nell'immaginare l'abitare noi non vogliamo essere costruttori di edifici, ma costruttori di comunità”, quindi nel riportarvi le parole che il nostro ministro ha voluto inserire nell'importante documento programmatico, sto condividendo la ratio che sottende i provvedimenti che adottiamo.

Si capisce ciò anche dalla modifica del nome del ministero, che non è soltanto terminologica, il ministero si chiama oggi delle infrastrutture e mobilità sostenibili, perché anche le infrastrutture devono essere sostenibili e la direzione generale si chiama non dell'edilizia

semplicemente, ma dell'edilizia statale, delle politiche abitative, della riqualificazione urbana e degli interventi speciali.

Noi dobbiamo parlare di casa, quindi, in un contesto che è quello della rigenerazione urbana, l'abitare non è - già da diversi anni - l'appartamento in cui mi abito, ma è l'abitare sociale, dove io condivido il mio modo di vivere dentro spazi comuni e condivisi.

Ecco che quando si immaginano le politiche del ministero, si immaginano in questo contesto.

Il PinQua, programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare è nato con la ministra Paola De Micheli come programma nazionale e a causa della pandemia ed è diventato un programma con risorse comunitarie. Da 800 milioni, adesso ne abbiamo 2,8 miliardi.

Il Programma prevede che noi recuperiamo gli immobili di edilizia residenziale sociale, ma in un contesto di rigenerazione urbana: dobbiamo eliminare il degrado di alcune aree.

È sicuramente un programma sull'abitare, perché come outcome all'Europa dobbiamo dare almeno 10 mila alloggi che devono essere recuperati, ma c'è anche lo spazio pubblico intorno, dobbiamo dare almeno 800

mila metri quadri di aree per il verde pubblico, di aree recuperate per vivere la comunità.

È un programma inserito nella M5 del PinQua, nella missione coesione sociale.

Nella M2, missione verde sociale sicuro, abbiamo il programma, da 2 miliardi per l'efficiamento energetico e il miglioramento di classe sismica degli ERP.

Quindi, stiamo lavorando nella direzione generale della casa su due programmi di PNRR che cubano 5 miliardi, che sono molto importanti per le interlocuzioni che abbiamo con i vari livelli di governo.

Oltre a questo, il ministero sta rivalorizzando il CIPU, il vecchio comitato interministeriale delle politiche urbane. Si è modificato il dpcm e ripartirà questo comitato in cui è importante la partecipazione di tutti i soggetti attori che sono sulla casa e sull'abitare.

Il ministero poi ha anche altri fondi che esistono da diverso tempo: è stato pubblicato il rapporto ASVIS annuale del 2021 dell'Alleanza Italiana per lo Sviluppo Sostenibile, lì si ricordano i programmi periferie, i programmi per 20.000 alloggi in affitto. È stato citato da qualcuno il FIA, Fondo Investimenti per l'Abitare; inoltre è stato emanato recentemente un decreto interministeriale MIMS/MEF sul partenariato pubblico e privato nell'edilizia.

Le misure sono tante: il Social Housing è un ambito di abitare a cui prestiamo attenzione già da prima del momento pandemico, che adesso è valorizzato.

Nel PinQua sono stati valutati positivamente progetti che prevedevano le aree di coworking proprio per la situazione pandemica, condomini che nel recuperare gli spazi hanno la ludoteca, hanno un parco giochi, dove addirittura è stata valutata positivamente la gestione di questi spazi, perché al centro ci deve essere la comunità dei cittadini.

Quando hanno proposto di creare in un'area vicino ad un piccolo auditorium dove un'associazione si occuperà di fare, per un triennio, dei programmi di educazione alla teatralità degli adolescenti per allontanarli dalle tossicodipendenze, questo è stato valutato positivamente.

I programmi che noi facciamo, in quella che è la competenza del ministero, hanno l'obiettivo di arrivare al coinvolgimento dei cittadini, qui ci serve l'associazioni-

smo, qui ci servono le associazioni come Confabitare che porta una componente importante a dialogare con noi, perché quando rigeneriamo un'area poi quella diventa un'area appetibile anche per il privato.

L'apporto pubblico, nel momento in cui riqualifica una zona lo rende interessante anche per chi deve fare degli investimenti privati e sono importanti le confederazioni sindacali.

Si sta lavorando al Senior Housing, abbiamo lavorato tanto per anni con la legge la 338 sulle residenze universitarie, insieme anche al MIUR, adesso è partito un tavolo di coordinamento a Palazzo Chigi tra il Ministero della Salute, perché quando si parla di terza età sicuramente la salute è un tema, e Ministero del Lavoro e Politiche Sociali per tutte quelle che sono le iniziative sociali riferite alla senilità.

In quel tavolo c'è anche il ministero delle infrastrutture e mobilità sostenibili per l'abitare e la qualità dell'abitare della terza età c'è anche il ministero del sud, perché non ci dimentichiamo che molte di queste misure sono dedicate prioritariamente per legge il 34 per cento delle risorse, devono andare al sud e il 40 per cento di quelle di PNRR.

Qui siamo in una regione dove il PinQua ha presentato moltissimi progetti di eccellenza che verranno finanziati. Il Sud ha bisogno di un'attenzione particolare e il dicastero deve fornire.

Il momento che noi viviamo sulla casa e sull'abitare non è semplice, è complesso.

Semplice viene dal latino *semel plexo*, se piego una cosa una volta sola e metto una pallina all'inizio della piega, la pallina segue semplicemente quell'unica piega.

Il momento che noi viviamo sulla casa e sull'abitare non è semplice, è complesso, è un origami, io piego tante volte questo foglio e quando lo apro ho tutti i livelli di governo sull'abitare che prevede la carta costituzionale, ho le regioni che fanno la politica sull'abitare e ho i comuni che fanno la gestione, e ho gli Acer che fanno il loro ruolo.

Il ruolo del dicastero che rappresento è proprio quello di fare delle politiche insieme a tutti questi interlocutori e all'associazionismo privato, per riuscire ad avere lo strumento della consapevolezza, che sentivo prima citare da Laura Mariani, nella gestione della complessità //

VALERIA GIGLIOLI

Assessore Politiche della casa
Comune di Lucca



La casa? Accompagna all'autonomia molte persone



“ Ringrazio Confabitare per l'invito. Lucca è una città di 90.000 abitanti, è una città che ha delle caratteristiche estremamente positive dal punto di vista della qualità della vita e la nostra è un'amministrazione che è terza in Italia per capacità di spesa,

Per noi la casa è un elemento imprescindibile che riguarda le persone e la loro possibilità di portare in autonomia un contributo alla comunità in cui vivono.

È un punto di partenza fondamentale per l'esercizio dei diritti di cittadinanza che proprio come comune noi siamo chiamati dalla costituzione a tutelare, da lì può partire un percorso di autonomia di esercizio dei diritti che comprende alcuni diritti fondamentali come quelli al lavoro, quello alla salute etc.

Per quanto riguarda la casa abbiamo fatto la scelta di portare la parte dell' ERP nelle politiche sociali, perché quello che abbiamo pensato è che avere una casa in molte situazioni può voler dire avere un tetto sopra la testa, quindi i nostri strumenti sono differenti, non solo il bando per l'assegnazione degli alloggi, non solo contributo affitto, non solo la morosità incolpevole, ma anche interventi di supporto per la marginalità, per l'accoglienza, azioni dedicate per i giovani, i giovani NEET, Not in Education, Employment or Training, e le persone con disabilità.

Il Covid è stato un catalizzatore, ci siamo trovati di fronte

una situazione che è esplosa, ma che ci raccontava un persistere di disuguaglianze. Abbiamo vissuto una crisi economica che ha portato molte persone a rivolgersi a noi, con il Covid questi numeri sono esplosi ed erano chiaramente legati, almeno nella nostra città, a dinamiche di precarizzazione del lavoro e ai cambiamenti sociali che ne sono conseguiti.

Vi do qualche numero per darvi un'idea.

Su 90mila abitanti noi abbiamo distribuito a 2.700 famiglie circa, i buoni spesa. Quello che colpisce è che sia nella misura straordinaria del buono spesa, che nella misura straordinaria del contributo affitto, oltre il 60% delle persone che avevano richiesto e ottenuto questo tipo di supporto, aveva meno di 39 anni.

Dal primo luglio 2021 al 15 novembre 2021 al segretariato sociale, che ora è la porta d'accesso ai servizi, abbiamo avuto quasi 500 persone che rappresentavano 500 nuclei familiari, che si sono rivolti a noi per la prima volta nella loro vita.

Quindi la situazione è decisamente complessa.

Gli strumenti ordinari sono stati potenziati. Nel 2020, nonostante la situazione di difficoltà finanziaria, abbiamo ampliato le famiglie raggiunte con il bando affitto, perché abbiamo allargato la fascia dell'Isee, quindi siamo arrivati fra il bando straordinario e quello ordinario a erogare contributi per l'affitto, a più di mille famiglie.

La morosità incolpevole è stata potenziata, l'assegna-

zione degli alloggi è proseguita: abbiamo un bando del 2019 con 513 famiglie in graduatoria. Qui faccio un appello al direttore generale del ministero: abbiamo bisogno di nuovi alloggi. Abbiamo partecipato al PinQua, con gli alloggi di risulta copriremo un quarto della graduatoria e siamo veramente determinati nel reperimento delle risorse, infatti abbiamo preso le risorse regionali, quelle del PNRR, abbiamo messo dei nostri fondi e stiamo cercando di lavorare anche sul 110%.

A Lucca purtroppo, non funzionano molto bene i bandi per l'inventuto, che la regione Toscana fa frequentemente con grande attenzione, perché Lucca è una città estremamente appetibile dal punto di vista immobiliare, sia per gli italiani che per le persone che vengono dall'estero per la sua posizione e per il suo patrimonio culturale, quindi su questo servono strumenti nuovi.

Abbiamo partecipato al PinQua, siamo fuori di poco a seguito anche di quel taglio che c'è stato di 477 milioni delle risorse nazionali, ma speriamo che quando si assesterà la graduatoria ci sia un modo per ottenere una partecipazione.

Non possiamo più permetterci un sociale come quello di una volta, cioè non possiamo più permetterci un welfare che pensi di intervenire quando le cose sono successe, oppure che si dedichi a una fascia particolare di cittadini, che sia cronicamente in sofferenza, oppure che faccia da ente riparatore di una società che produce disuguaglianze.

Noi abbiamo bisogno di strumenti, di personale, abbiamo bisogno della possibilità di analizzare le necessità, di fare prevenzione e di andare a capire quali sono le dinamiche che producono disuguaglianza per provare a disinnescarle. In questo senso la casa diventa il fulcro di un percorso di accompagnamento all'autonomia di molte persone che si sono trovate, nonostante appartenenze sociali di medio alto livello e una preparazione culturale non indifferente, a reddito zero. Questo è un dato di fatto.

Crediamo che sia importante diversificare. Per questo noi abbiamo lavorato non solo sulla casa, ma abbiamo lavorato sugli enti del terzo settore, sia con la marginalità, che sull'abitare. Con una fondazione che si occupa appunto di casa e con associazioni pubbliche come la Croce Rossa, la Croce Verde, la Caritas e in questo modo, non soltanto ampliamo gli interventi e facciamo innovazione, ma facciamo anche partecipazione!

Siamo riusciti a innescare un processo per cui c'è tutta una città che dice chiaramente che nessuno deve rima-

nere indietro, e questa è una cosa che veramente scalda il cuore di questi tempi. Ci sono stati interventi sul carcere, un campetto polivalente, c'è il piano freddo, ci sono i dormitori, ci sono stati i servizi di emergenza per il Covid, ci sono tutta un'altra serie di interventi che vanno a coprire quell'idea di tetto sopra la testa che dicevo prima. L'aspetto che però stiamo cercando di affrontare, con più forza è quello di innovare, ci sono due progetti, in particolare, di cui vorrei provare a parlarvi.

Noi collaboriamo con il Politecnico di Milano in un progetto che si chiama Co.MIX, legato al FIS in cui nelle strutture che sono nate grazie al bando periferie, realizziamo interventi per un lavoro di dedicato ai giovani che non studiano o lavorano, e per le persone con disabilità, quindi articoleremo degli interventi per innescare politiche di recupero dell'autonomia attraverso il lavoro, attraverso la formazione e riportando il comune anche nelle periferie da cui si era progressivamente ritirato con la perdita delle circoscrizioni.

L'altro progetto a cui tengo moltissimo, e su questo stiamo ancora lavorando, ma se si dovesse concretizzare rappresenterebbe davvero per me la realizzazione di un sogno oltre che una realizzazione innovativa: stiamo lavorando ad un progetto che se portato a termine ci permetterà di realizzare un intervento in un ex monastero nella zona che si chiama Vicopelago, un monastero in cui ha vissuto a lungo la sorella di Giacomo Puccini, in cui probabilmente il maestro ha preso ispirazione anche per la sua Suor Angelica.

Qui vogliamo realizzare una parte di Social Housing, una parte di alloggi e una parte di Cohousing per persone anziane, utilizzare il parco per lavorare con cooperative di agricoltura sostenibile nel chiostro, con l'orto botanico, recuperare le colture storiche e nella parte delle celle della chiesa e del coro, valorizzare l'eredità pucciniana che nella nostra città è particolarmente sentita.

Siamo a buon punto, perché l'ordine ha accettato la nostra offerta e questo ci ha permesso, con la firma di un preliminare che dovrà essere perfezionato, di incamerare un milione e mezzo di risorse che la Regione Toscana ci mette a disposizione.

Quindi penso sia fondamentale innovare, provare a essere creativi, individuare nuove soluzioni e soprattutto cercare di non fermarsi al soddisfacimento di un bisogno immediato, ma provare a creare un contesto in cui l'autonomia si possa costruire e possa crescere //

EMILY CLANCY

Vice Sindaco Comune di Bologna



Il cohousing per cambiare prospettiva intorno all'abitare



“Vi ringrazio per l’invito. Il Social Housing è un tema importante su cui come Comune di Bologna vogliamo puntare molto nei prossimi anni.

Bologna è la città dell’abitare cooperativo, perché le cooperative di abitanti, in particolare a proprietà indivisa, esistono sul nostro territorio proprio come modello storico di abitare collaborativo, da oltre un secolo.

Pensate che il patrimonio delle Coop a proprietà indivisa nella nostra città supera i 3.000 appartamenti e arriva a 5 mila abitanti, la maggior parte di questi condomini ha degli spazi comuni e dei progetti di auto aiuto, di solidarietà fra i residenti e questo diciamo è il DNA di Bologna in cui si è sviluppata una riflessione sull’abitare collaborativo, che ora prova a guardare naturalmente al presente, anche al futuro e alla solidarietà in chiave moderna, come stanno facendo altre città in Europa.

Penso a Barcellona, dove i recenti progetti di cohousing sono associati proprio alla cooperazione indivisa.

Come Comune di Bologna siamo stati tra i primi ad esplorare le possibilità offerte dal modello abitativo del Cohousing e l’obiettivo è proprio creare un valore sociale nello scambio, nella reciprocità, nell’ottica di mutualismo e di solidarietà, pratiche ecologiche e anche risparmi economici, quindi davvero una visione nuova dell’abitare in un paese come l’Italia, così caratterizzato invece da una cultura che pensa solo alla proprietà privata, in cui oltre l’80% degli abitanti del nostro paese possiede una casa.

Il Comune di Bologna ha portato avanti in partnership con ASP città

di Bologna, il progetto di Porto 15, attraverso due milioni di investimento economico e un cofinanziamento del dipartimento della gioventù della presidenza del Consiglio dei ministri.

Porto 15 è finalizzato a un Cohousing pensato per i giovani sotto i 35 anni, sottolineo questo dato perché se guardiamo ancora una volta al dato culturale del nostro paese la maggior parte delle persone sono proprietari di casa, ma non la maggior parte delle persone under 35, questi fanno molta fatica ad accedere a una casa o anche ad affittarla a prezzi che siano sostenibili: come amministratori e amministratrici dobbiamo naturalmente ricordarcelo.

Abbiamo definito a livello regolamentare e normativo il concetto di abitare collaborativo e solidale, partendo proprio dopo l'esperienza del modello di Porto 15.

Questa è una Convention Nazionale, quindi non tutti conoscono il modello Bolognese, dunque ora vi illustro i criteri che noi abbiamo scelto per definire il Cohousing: i nuclei familiari coinvolti devono essere almeno 5, possono essere formalmente costituiti in associazione o in altre tipologie di enti senza scopo di lucro, questi enti devono dotarsi di una carta di valori, di un regolamento e quindi qua si va a creare il senso del vivere insieme, dandosi delle regole per la propria micro comunità, gli edifici realizzati devono essere progettati secondo alti standard di sostenibilità ambientale ed edilizia sostenibile, dobbiamo

necessariamente guardare al futuro in questo senso e tutelare il nostro pianeta.

Il 20% della superficie calpestabile deve essere adibita a spazi di uso collettivo; quindi, spazi proprio pensati per l'attività comune, per un nuovo modo di vivere insieme, inoltre abbiamo anche pensato di modificare il nostro regolamento sulla TARI escludendo proprio quelle superfici comuni dal computo della determinazione della tassa dei rifiuti.

Noi come Comune di Bologna, nei prossimi anni, vogliamo incentivare esperienze, progetti e cantieri che vadano in questa direzione, penso ad esempio all'edificio di Viale Lenin 14. Un altro esempio su cui lavoreremo nei prossimi anni sarà l'ex Clinica Beretta in via Fondazza.

Di fronte all'enormità dei problemi abitativi, sociali ed ecologici che affrontiamo come città queste esperienze possono sembrare di nicchia, ma in realtà sono molto importanti dal punto di vista di modello di abitare che possono generare.

Un Cohousing ben fatto può davvero cambiare la prospettiva intorno all'abitare, abbiamo bisogno di moltiplicare esperienze di questo tipo.

Come possiamo collaborare insieme? Perché siamo qua? Perché è importante incontrarci?

Penso all'opportunità di bandi dell'amministrazione comunale, a cui è importante partecipino enti privati, proprio come nel caso di Viale Lenin 14. Invito in proposito chi fosse interessato a fare manifestazioni d'interesse.

Penso alla possibilità di recuperare immobili pubblici: poc'anzi si citavano i finanziamenti che arriveranno nei prossimi anni, quei finanziamenti saranno soprattutto tesi alla ristrutturazione degli immobili già esistenti, quindi se abbiamo bisogno di aumentare gli alloggi condivisi l'appello della Dott.ssa Giglioli, Assessore alle Politiche della Casa al Comune di Lucca, abbiamo bisogno proprio di nuovi immobili da poter ristrutturare, c'è un cambio di marcia rispetto a quando si dismetteva la proprietà pubblica per valorizzarla e magari monetizzarla.

Non dobbiamo svendere metri quadrati di edilizia, ora il valore sociale sta nel cercare di acquisirne degli altri, da altri enti, da ristrutturare, da destinare alla proprietà indivisa, da valorizzare con esempi di Cohousing.

I tempi richiedono davvero uno sforzo di generosità e soprattutto di fantasia da parte di tutti gli attori coinvolti. Questo è l'appello che mi sento di portare almeno dall'amministrazione di Bologna.

Vi ringrazio per questa riflessione //



MARCO BERTUZZI

Vice Presidente ACER Bologna



Gli edifici riqualificati fanno vivere meglio le persone



“ Ringrazio il Presidente Zanni per l’invito. Ho la fortuna di parlare dopo la mia Vicesindaca che, come avete sentito, ha già le idee parecchio chiare su quello che deve essere l’orizzonte dei prossimi cinque anni delle politiche abitative a Bologna e noi come ACER ne siamo uno strumento.

Quando la dottoressa Casagrande prima citava tutti i numeri, io ho iniziato a traballare sulla sedia pensando a tutte queste risorse e a come gli enti locali nei vari livelli, come giustamente lei ha richiamato, devono poterle mettere in atto.

Dover mettere a frutto tutte queste risorse, con un contesto di mercato in cui il Superbonus 110% ha creato un disequilibrio di valore, entro il 2026 è una grande sfida e una grande preoccupazione.

Bisogna riconoscere però che sono delle belle opportunità perché erano tanti anni che non si vedevano così cospicue risorse destinate alla casa.

Il fondo complementare per la città metropolitana di Bologna dovrebbe essere intorno ai 40 - 42 milioni di euro dei complessivi della Regione Emilia-Romagna; significa che noi da Imola alla montagna fino a Molinella, l’ultima parte della pianura, prima di Ferrara, dovremmo essere in grado di mettere a frutto tutte queste risorse sull’edilizia pubblica.

Il contesto sociale in cui facciamo questi interventi come operatori delle ACER è un contesto particolare, vi fornisco qualche numero

per darvi un'idea: parliamo di 15.296 nuclei, pari a circa 37 mila persone che ci abitano, la stragrande maggioranza degli interventi viene fatta con le persone all'interno, ora vi sembrerà una banalità, ma non lo è. A noi è capitato spesso che in alcuni interventi le persone non aprissero la porta far entrare le imprese a cambiare gli infissi, ritardando i lavori. Lo dico perché c'è sempre il 2026 come termine, bisogna pensare che entreremo nella casa e quindi nella vita delle persone.

Sarà una sfida anche quella di utilizzare queste risorse per cambiare in meglio lo status abitativo. Il canone medio delle nostre case popolari è di 122 euro, il canone minimo è di 50 euro al mese, il resto è energia. Riuscire a ottenere il Superbonus 110% in queste condizioni di mercato significa poi alla fine lasciare qualche risorsa in più nelle tasche delle persone, che oggi viene spesa per i servizi accessori come l'energia.

Dei 15 mila nuclei, 1.966 nuclei hanno al loro interno un anziano ultra ottantacinquenne, questo nella città metropolitana di Bologna. In alcuni casi la persona anziana che ha più di 85 anni è anche sola.

Il 63% di chi risiede nelle case ACER è residente proprio a Bologna.

Il 14,6 % di questi anziani nella città di Bologna è segui-

to dai servizi sociali, il che vuol dire che c'è già un tema sociale fortissimo all'interno dell'edilizia residenziale pubblica e questo per le sfide politiche del futuro e anche per noi, che siamo operatori del mercato, è un tema importante.

Un altro aneddoto per farvi comprendere il contesto: subito dopo il lockdown le chiamate all'ufficio disciplina, per tensioni, piuttosto che per problematiche interne ai nostri alloggi, hanno superato le chiamate manutentive, cosa che non era mai successa, se si pensa che il patrimonio pubblico è datato anni '50, '60 e '70 e quindi è un patrimonio che ha bisogno di manutenzione, il dato è da tenere in considerazione.

Ora siamo già tornati nella normalità, le chiamate manutentive hanno di nuovo superato le chiamate per i dissaccordi.

C'è un tema esponenziale anche di conflittualità che soprattutto dopo il lockdown è esploso in maniera significativa.

Tornando al 2026, per riprendere quanto diceva la dott.ssa Casagrande: serve il Ministero, serve la Regione, servono i Comuni e poi serve anche l'ACER per poter mettere a frutto gli interventi.

Grazie //



ROSANNA FAVATO

Amministratrice unica
ASP Città di Bologna



Ambienti più vivibili e luoghi di relazione per città a misura d'uomo



“ASP è un'azienda un po' particolare perché accanto alle responsabilità di erogare i servizi alla persona, in nome e per conto del Comune di Bologna (quindi vuol dire, attenzione per i minori, per le famiglie, contrasto all'emarginazione adulta, protezioni internazionali, servizi abitativi, attenzione per gli anziani), ha anche un consistente patrimonio immobiliare che negli orientamenti strategici condivisi col Comune abbiamo deciso di valorizzare per restituire un patrimonio abitativo alla città, in quanto c'è un gran bisogno di alloggi.

Il patrimonio di ASP è meraviglioso, però è vetusto, vincolato dalla soprintendenza, pieno di abusi edilizi perpetrati nei secoli, quando li han fatti non erano considerati abusi oggi sì, quindi, in sintesi, difficile da mettere a reddito.

Nonostante questo, siamo fortemente intenzionati a lavorarci per restituire questo patrimonio abitativo, così abbiamo fatto per il famoso quadrilatero di via Don Minzoni e così stiamo facendo per il Santa Marta.

Trattando noi di servizi alla persona è emerso molto chiaramente il problema che l'offerta residenziale italiana finora è stata troppo standardizzata, troppo aspecifica.

Abbiamo bisogno di alloggi per gli studenti, ne abbiamo bisogno per i lavoratori che lavorano per periodi a Bologna, ma che non spostano la famiglia dal comune di residenza.

Abbiamo bisogno di alloggi per anziani, le pantere grigie, che sono sani e resteranno sani. Abbiamo un fortissimo bisogno di alloggi adatti ai disabili, l'ha detto molto bene Valentina Giglioli. Abbiamo bisogno assolutamente di targettizzare la risposta.

In tutto questo c'è il tema del Social Housing, che vuol dire alloggi a costi calmierati dal punto di vista della sostenibilità in generale ed energetica in particolare, abbiamo bisogno di trasformare le nostre città in ambienti sempre più vivibili.

Sono molto suggestionata da Marc Augè che parla dei non luoghi, siamo sempre più interconnessi, ma siamo sempre più soli, siamo sempre più in una situazione dove in città metropolitane ci sono spazi asettici come aeroporti, supermercati, e non sai chi ti è vicino, a volte anche nelle mense aziendali, perché sono luoghi di non relazione. Abbiamo veramente un grosso bisogno di ricostruire la comunità in luoghi di relazione, ricostruire la comunità passa sicuramente attraverso i progetti di Cohousing.

Cos'è che distingue il Social Housing dal Cohousing? Il Cohousing è un vicinato elettivo, si sceglie la comunità e quindi su questo c'è da lavorare. Bologna lavora già su questi temi con Porto 15, quindi Cohousing per i cittadini che hanno meno di 35 anni, canoni calmierati finché si sistemano nella vita e cedono poi posto ad altri.

Abbiamo il Cohousing di via Barozzi specifico per i diversamente abili, abbiamo avviato col Comune dei tavoli di coprogettazione perché gli alloggi della disabilità sono veramente un problema, ne mancano tantissimi e poi, il progetto Santa Marta in Strada Maggiore, quindi ambiente non solo urbano, ma con tutti i servizi e mezzi pubblici a disposizione, un progetto molto bello: sarà il primo Cohousing per ultrasessantacinquenni sani a Bologna.

32 appartamenti dove il concept è molto confort, molta sicurezza, salvaguardia della privacy, ma anche vita comunitaria.

Il cantiere è aperto e finirà l'anno prossimo, poi usciremo col bando per la gestione.

Ci stiamo chiedendo: investiamo di più sulle amenities per tenerli sani: piscina, spa, palestra, bagno turco o, mettiamo molta domotica, perché gli anziani sani, tra vent'anni non lo saranno più.

Un altro tema che pongo sul tavolo: questi anziani fino a quale livello di non autosufficienza potranno rimanere in quegli appartamenti?

Dopo dove andranno?

Perché nelle Senior Housing, anche nelle formule di Cohousing nel nord Europa, dove sono più sviluppati, appena passi certi livelli di disabilità si esce.

Quindi si sta proponendo ad un ultra 65enne di lasciare la sua casa, per andare in una casa dove si costruisce la comunità e poi se avrà dei gravi problemi di salute dobbiamo dire: non è più il posto per te.

Sono temi su cui mi sembra che la riflessione sia ancora tutta da fare, noi ovviamente stiamo guardando i modelli più evoluti, poi come sempre, prenderemo spunto e ci faremo il nostro di modello, però sono tutte cose dove occorrerà molto riflettere per trovare il giusto

punto di caduta. È vero serviranno alloggi in locazione, perché la popolazione è sempre meno, quindi noi abbiamo dei figli, spesso unici, che ereditano le case dei nonni, degli zii; quindi, sicuramente c'è un grande mercato per la locazione, allora l'anziano che viene nel mio Cohousing o nel mio Senior Living cosa ne fa della sua casa?

Magari suo figlio vive a Londra. Sarebbe bello dare una componente di servizi per cui dici: ti ristrutturò l'appartamento, tu vieni via da lì perché sei al terzo piano senza ascensore e non ci puoi più andare, magari uno studente si.

Sarebbe bello pensare a delle forme di Senior Living che, oltre a dare comfort, qualità sicurezza, arrivino magari a porsi anche il tema dell'aiuto dell'anziano nella gestione del patrimonio e via dicendo.

A Bologna ci sono 248 mila ultrasessantacinquenni, per il Santa Marta abbiamo già le liste d'attesa, nonostante sarà pronto forse nel 2023-24 e intanto stiamo sottoponendo i questionari per capire che cosa si aspettano veramente, perché ci sono ancora un po' di punti oscuri, luci ed ombre.

Siamo dell'idea che forse ci vuole la filiera, ci vuole la casa per l'anziano sano.

C'è un grosso tema di ristrutturazione delle CRA/RSA, a tal proposito vi dico che strutturalmente le CRA più vecchie che erano state progettate con un unico buco centrale da cui poi si accede alle varie stanze poiché era tutto compartimentato, rispetto a quelle nuove con ampi spazi comuni per contrasto alla solitudine e di danni da istituzionalizzazione, hanno contrastato meglio la diffusione del virus.

Noi siamo cresciuti con l'idea che saremo morti di malattie croniche, le malattie infettive erano un retaggio del passato.

Pensando alle soluzioni residenziali per anziani c'è un mondo da affrontare tra cui magari anche il ripensamento delle CRA, che devono sicuramente contrastare la solitudine e dare vita di comunità, ma anche proteggere da oggi in poi, dagli eventi infettivi che non ci lasceremo così tanto presto alle spalle //

VALENTINO MINARELLI

Segretario Generale SUNIA Emilia Romagna e
membro del Direttivo Nazionale SUNIA



Quando l'inquilino va in difficoltà, subito il canone concordato



“ Ho ascoltato molte cose che mi saranno utili e ho avuto molte conferme.

Come SUNIA voglio ringraziare il Presidente Zanni per l'invito, con Confabitare collaboriamo in Regione Emilia-Romagna su tante tematiche e soprattutto, per rafforzare uno strumento importante che sono i contratti a canone concordato.

In Emilia-Romagna noi abbiamo circa il 50% dei canoni concordati degli affitti è un bello strumento per dare una risposta, ma è ancora insufficiente.

Assieme alle associazioni dei proprietari credo che dovremmo chiedere un adeguamento della legge 431 in modo particolare, a sostegno del canone concordato.

Penso ad una cosa molto concreta: concentrare lì tutti i benefici fiscali, sui temi della casa, perché dobbiamo mantenere bassi gli affitti per una fascia importante della popolazione, soprattutto a fronte della situazione difficile che stiamo vivendo nella nostra regione e a livello nazionale, che è subordinata al mercato del lavoro.

Le banche non sostengono l'acquisto della prima casa di un precario, ma se il sistema economico continua a sviluppare dei lavori prevalentemente precari, vuol dire che tutte quante

quelle persone possono scordarsi il mutuo. Queste persone non hanno accesso a quello strumento, ma ne sono stati introdotti degli altri? No, se non parzialmente.

Il contributo all'affitto invece è uno strumento importantissimo, abbiamo sperimentato in regione la rinegoziazione dei contratti, noi pensiamo che ci sia bisogno di investire ulteriormente su questo versante e potenziarlo per dare degli elementi di strutturabilità.

Se vogliamo evitare e ridurre il contenzioso rispetto alla morosità incolpevole, non ci serve lo strumento quando tutto è già avvenuto, ci serve lo strumento prima, bisogna potenziare quelle risorse prima.

Appena l'inquilino va in difficoltà bisogna immediatamente intervenire.



Questo è un ruolo strategico delle associazioni dei proprietari e degli inquilini e noi dobbiamo chiedere di dare strutturabilità a uno strumento di negoziazione preventiva, rafforzando quindi gli strumenti che riducono i conflitti in modo particolare e diano solidità.

50 mila nuclei familiari nella nostra regione non sono in condizioni di pagare regolarmente l'affitto, siamo in Emilia-Romagna, questo dato significa che anche in una realtà dove il canone concordato è al 50% degli affitti, molti nuclei familiari hanno problemi. Bisogna leggere dentro questi numeri, il contributo affitto e la rinegoziazione temporanea del contratto sono strumenti che possono favorire questo tipo di processo, ma c'è una parte strutturale.

Il tema di uno strumento di intermediazione pubblica sul mercato serve. L'esperienza di Modena ci dice che si può fare questo tipo di intervento, dando solidità ai rapporti contrattuali.

Bisogna farlo con intelligenza. Bisogna leggere dentro i fenomeni, dare degli elementi di strutturabilità, chiamare i soggetti.

Se il sistema economico produce questo mercato del lavoro che a sua volta produce gli effetti citati sul mercato immobiliare, il sistema economico deve essere chiamato a responsabilità rispetto al fatto che sta ostacolando il diritto alla casa.

Deve essere chiamato ad un ragionamento, perché se quello che gli serve per fare impresa crea il bisogno di casa, questo non può essere tutto quanto scaricato addosso alle persone. Poi è chiaro servono più case pubbliche, soprattutto per la fascia "grigia".

C'è anche un problema di equilibrio dei nostri enti, cioè con degli affitti di 120 euro di media, non si fa rigenerazione urbana e non si produce; quindi, è chiaro che c'è un problema anche di riequilibrio della popolazione che abita negli alloggi pubblici. Bisogna che anche noi facciamo un'operazione di rilancio perché per queste fasce l'idea della proprietà indivisa può essere una risposta //

DORIANA DE SIMONE

Consigliere dell'Ordine degli Avvocati
di Bologna



Diritto all'abitazione: va ripensata l'offerta edilizia





“ Grazie per l’invito a trattare la questione dell’edilizia residenziale sociale connessa al diritto all’abitazione. Anche in Italia il diritto all’abitazione non ha un’adeguata effettività tant’è vero che il disagio abitativo sembra riguardare quasi 5 milioni di persone. Se noi diamo uno sguardo al diritto internazionale, troviamo che già l’articolo 25 della dichiarazione universale dei diritti dell’uomo, riconosce come diritto di ogni individuo quello ad un’abitazione sufficiente.

In analogo senso troviamo anche il patto internazionale per i diritti economici sociali e culturali siglato a New York nel 1966, ancora nella Carta Sociale Europea del Consiglio Europeo, tutti parlano di questo diritto di ogni individuo ad un’abitazione adeguata e comunque sufficiente. In tempi più vicini a noi troviamo il pilastro europeo che è praticamente un preambolo seguito da 20 principi in cui il principio numero 19 riconosce alle persone in stato di

bisogno il diritto di accedere agli alloggi sociali e il diritto ad una assistenza abitativa qualificata. Venendo invece alla normativa interna, troviamo innanzi tutto l’articolo 47 della Costituzione che ci dice che la Repubblica promuove il risparmio popolare per l’accesso all’abitazione privata, quindi il diritto all’abitazione è un diritto sociale fondamentale del cittadino.

A fronte di questo quadro normativo noi abbiamo un’offerta edilizia abitativa che è legata a dei modelli obsoleti: da un lato non si tiene conto dell’invecchiamento della popolazione, dall’altro non si tiene conto di quella che è la precarietà lavorativa.

Cosa si intenda per Housing Sociale c’è stato già ampiamente illustrato: la normativa affonda le sue radici nel piano casa del 2008, che doveva rilanciare l’edilizia, sia tramite l’ampliamento volumetrico, che tramite la demolizione e la ristrutturazione di questi edifici. Doveva essere una normativa a tempo, invece le regioni l’hanno prorogata; alcune l’hanno resa anche una normativa fissa.

Più recentemente sono stati fatti progetti per ridurre il disagio abitativo, attualmente noi li troviamo nel PNRR che proprio per ampliare quello che è il patrimonio immobiliare pubblico e privato, ma soprattutto per ampliare l’offerta di alloggi sociali, ha previsto queste due voci da 1,4 miliardi di euro, 100 milioni dal 2022 fino a 500 milioni a partire dal 2026 e tutti questi soldi servono a finanziare gli interventi di questo programma per la qualità dell’abitare, quindi non solo la riqualificazione, ma anche l’aumento di questi alloggi sociali.

Gli obiettivi del PNRR sono tanti, tra i principali: nuovi posti di lavoro, l’aumento dell’efficientamento energetico del patrimonio residenziale pubblico e privato, il miglioramento dell’arredo urbano, il riutilizzo delle aree pubbliche, ma soprattutto il focus è quello di creare un grande intervento pubblico che attiri le partnership dei privati dai quali portare l’efficienza e la qualità che l’Europa ci richiede.

Auspichiamo che una volta che saranno stati selezionati questi interventi di Housing Sociale ci sia una valutazione imparziale, costante e continua di quelli che sono stati gli impatti che si sono veramente raggiunti tenendo presente tutta una serie di ottiche e prospettive, che non devono essere solo quelle economiche e sociali, urbane e territoriali, ma soprattutto, quella dell’ottica delle famiglie, le famiglie disagiate, che sono le destinatarie di tutti questi interventi //”



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



SUPERBONUS 110%

Isolamento in lana di roccia
per performance elevate:



materiali incombustibili



isolamento acustico



comfort termico

www.rockwool.com/it



ROCKWOOL®



Scopri di più