

L'EVENTO

### Case green Cosa propone la direttiva UE

Il 14 aprile, a Bologna, il Convegno  
Confabitare da non perdere



#### RIQUALIFICAZIONE

Per le nuove periferie  
servono politiche  
coraggiose

#### OCCUPAZIONI ABUSIVE

Una vera piaga sociale  
Le soluzioni giuridiche  
per tutelarsi

#### BED & BREAKFAST

Ospiti indesiderati  
nelle strutture:  
come comportarsi

# center COLOREFFE

Pitture, Vernici e Decorazioni

cartongesso per edilizia



**DAL 1976 UN PUNTO DI RIFERIMENTO NEL TERRITORIO  
PER LA DISTRIBUZIONE DI FINITURE PER L'EDILIZIA LEGGERA  
RIVESTIMENTI, DECORAZIONI, ISOLAMENTO TERMO ACUSTICO, CAPPOTTI E CARTONGESSI**



RIVENDITORE AUTORIZZATO  
**MaxMeyer**  
**Viero**



**PUNTO VENDITA MOLINELLA**

Via Podgora, 11/13

Tel. 051.881697

**PUNTO VENDITA BOLOGNA**

Via Antonio Cavalieri Ducati, 5/A

Tel. 051.250007

[www.centercoloreffe.it](http://www.centercoloreffe.it) - [info@centercoloreffe.it](mailto:info@centercoloreffe.it)



↑ Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare

**Confabitare**<sup>®</sup>  
Associazione Proprietari Immobiliari

*“Cari lettori, questo è il secondo numero dello Speciale Confabitare che uscirà periodicamente in collaborazione con Il Resto del Carlino, per essere vicino a voi e a tutti i proprietari immobiliari, per parlare di tutte le problematiche legate alla casa, all’abitare e all’attività dell’Associazione”.*

# LA TELEFONATA DI ZANNI A CAMILLA: NON UNA STANZA, MA UN ALLOGGIO A PREZZO CALMIERATO

La storia di Camilla Di Pace ha commosso l'Italia intera quando si è vista negare il rinnovo della stanza in affitto per l'arrivo del suo cane guida e poi le porte in faccia quando ne ha cercata un'altra. La solidarietà degli associati di Confabitare - Associazione proprietari Immobiliari - è stata immediata, con numerose offerte di aiuto da parte degli associati per trovare un alloggio adeguato a lei e al suo labrador.

È stato il presidente Nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, a fare la differenza, con una telefonata diretta alla ragazza per esprimerle tutta la solidarietà degli associati e capire le sue esigenze: “Appena si è diffusa la notizia di Camilla tanti associati si sono messi in contatto coi nostri uffici per offrire i propri alloggi, l'ho chiamata subito per rassicurarla sul fatto che Confabitare le troverà non una stanza, ma un alloggio a un prezzo calmierato, con la certezza di poter contare sull'appoggio e la vicinanza dell'asso-

**Solidarietà / Arriva il lieto fine per la storia che ha commosso l'Italia intera, con protagonista Camilla Di Pace e il suo fidato cane guida**

ciatione, non solo a Bologna”, commenta Alberto Zanni. Quando la ragazza ha parlato a Zanni della possibilità di un trasferimento a Padova, per motivi di studio, il presidente nazionale di Confabitare le ha assicurato che l'associazione sarà pronta a offrire il suo aiuto anche a Padova, attraverso la sede locale dell'associazione, garantendo, anche in questo caso, un appartamento adeguato alle esigenze sue e del suo cane guida e un affitto calmierato.

Il presidente Nazionale di Confabitare e Camilla si incontreranno presto: “Ci siamo salutati con la promessa di un incontro nei prossimi giorni - commenta Alberto Zanni - abbiamo diverse opzioni di alloggio e siamo in attesa di sapere in quale città Camilla deciderà di vivere. La difficoltà che

domini il possesso di animali domestici, a meno che questi non rechino un disturbo incredibile”. I cani guida rappresentano un aiuto fondamentale per le persone non vedenti, sia all'esterno che all'interno della casa, fornendo alle persone un senso di sicurezza e di indipendenza, aumentando la loro qualità di vita e di conseguenza la loro autostima. “Sono addestrati - aggiunge Zanni - per evitare gli ostacoli durante la camminata e la navigazione in ambienti pubblici, ma non tutti sanno che sono addestrati per essere silenziosi e non disturbare all'interno dell'ambiente domestico, possono anche aiutare il proprietario a trovare oggetti come il telecomando della TV, la borsa, le chiavi e possono essere educati anche a riconoscere e segnalare eventuali pericoli, come ad esempio un incendio o una perdita di gas”.

La legge 18/1989 riconosce il diritto delle persone non vedenti di utilizzare i cani guida per gli spostamenti quotidiani e garantisce loro la libera circolazione con gli animali. “I cani guida sono ammessi in alberghi, ristoranti e negozi, quindi perché dovrebbero essere esclusi dagli appartamen-

ti? - aggiunge Zanni - . Voglio incontrare personalmente Camilla per offrirle il nostro sostegno gratuito e per aiutarla a trovare un appartamento adeguato alle sue esigenze dove possa vivere con il suo cane guida. Non una cameretta, ma un alloggio che rispetti i suoi diritti e le sue necessità. Riteniamo che il diritto alla casa sia un diritto fondamentale per tutte le persone, indipendentemente dalla loro condizione fisica. Siamo solidali con Camilla e tutti coloro che si trovano nella sua stessa situazione: è inconcepibile che una città come Bologna, nota per la sua accoglienza e apertura al sociale, possa escludere le persone solo a causa del loro animale guida”.

La Costituzione italiana prevede la tutela dei diritti della persona e del principio di uguaglianza, e la Legge 104/92 garantisce la tutela dei diritti delle persone con disabilità. Confabitare si impegna in un'opera di sensibilizzazione sui diritti delle persone con disabilità visiva e dei loro animali guida, al fine di garantire una maggiore inclusione e uguaglianza per tutti.

**Eleonora Carboni**  
Ufficio stampa Confabitare

# Da Confabitare arriva la proposta per contrastare le occupazioni abusive delle abitazioni private

Al fine di armonizzare i metodi di raccolta, trattamento e diffusione dei dati relativi alle locazioni brevi e turistiche, l'Unione Europea ha di recente proposto un nuovo Regolamento che, nelle sue intenzioni, dovrà modificare quello del 2018 (Reg. UE 2018/1724). Lo scopo è senz'altro quello di dotarsi di regole comuni e far sì che non vi siano difformità da Paese a Paese che, a seconda dei casi, possono comportare aggravii di adempimenti burocratici, ma anche spazi per l'evasione fiscale. Con il nuovo Regolamento, quindi, la UE intende uniformare le modalità di registrazione dei locatori e delle loro unità immobiliari destinate al mercato degli affitti brevi e turistici, il tutto mediante un sistema di registrazione nazionale che consenta di ottenere uno specifico numero unico di registrazione. Da lì in poi toccherà (o dovrebbe) alle piattaforme online condividere con le pubbliche autorità i dati concernenti i pernottamenti e i dati dei conduttori - di base almeno una volta al mese - il tutto in modalità automatica e con assegnazione di un ulteriore numero (di registrazione) per ogni posizione. Come in tutte le proposte di riforma, però, anche in questo caso c'è chi «alza barricate» - a prescindere che ciò abbia un senso o un'utilità - e chi, invece, invoca maggiori previsioni di adempimenti restrizioni, che sarebbero una pura follia e dopo vedremo perché. Fra le molte osservazioni - spesso anche decisamente fuori luogo e sopra le righe - di un certo interesse appare la posizione assunta da uno dei più famosi portali, Airbnb, che ha chiesto che la Commissione UE adotti meccanismi che portino ad una maggiore integrazione, con lo scopo di arrivare alla creazione di un unico punto di accesso a livello comunitario, così da agevolare e semplificare la raccolta e la condivisione dei dati. E la cosa appare assolutamente logica ed utile.

A questo punto, per meglio inquadrare il contesto in cui si inseriscono, sia a livello comunitario come nazionale, questi contratti, appare utile qualche considerazione di «politica generale» sul settore delle locazioni brevi e turistiche.

## L'ambito di intervento della proposta di Regolamento UE

L'affitto a breve termine di alloggi per far fronte a necessità sia turistiche che, sempre più dopo il Covid, per lavoro, sono state individuate - dalla UE - come un comparto ormai preponderante ed irrinunciabile del settore, al punto da arrivare a rappresentare, secondo stime europee, almeno un quarto del totale di alloggi offerti per finalità turistiche o,



↑ Luca Capodiferro, avvocato e presidente del Centro Studi di Confabitare

comunque, brevi. Un vero e proprio boom al quale hanno contribuito, in modo forse determinante, i portali e le piattaforme online, al punto da indifferenziare in molti casi questo tipo di locazioni con il nome di uno dei più famosi, forse il più famoso, portale.

Tutto ciò ha portato - in molti Paesi, Italia inclusa - ad un proliferare di norme e regolamenti, sia a livello nazionale che locale, con lo scopo da un lato di garantire una certa trasparenza sugli immobili affittati per mezzo delle piattaforme, dall'altro al fine di combattere l'evasione fiscale, purtroppo arrivata, in questo settore, a livelli a volte inimmaginabili. E' innegabile, però, che l'aumento di norme e di adempimenti burocratici comportano quasi sempre un aggravio sia a carico delle stesse piattaforme che dei proprietari privati che ad esse si rivolgono per accedere al mercato degli affitti brevi. E se ciò vale per i portali nazionali, figuriamoci per quelli che operano a livello mondiale. Va detto, però, ad onestà di un dibattito serio e scevro da propaganda politica, che anche per le pubbliche autorità le cose non sono semplici. Infatti, sono sempre più quelle che incontrano grandi difficoltà nell'ottenere sia i dati in quanto tali, sia avere la garanzia che questi siano affidabili e corretti, perché diversamente si creerebbero diversi disservizi e difficoltà anche previsionali in ordine ad un comparto che richiede, a vario titolo, non pochi «servizi pubblici e privati» collaterali. Va detto, ad onor del vero e come correttamente ha rilevato il nostro Ministero del Turismo, che anche le difficoltà in capo alle pubbliche autorità di molti Paesi non sono poche, sia a causa di sistemi di registrazione adottati che non sempre sono efficienti (quando non divergono l'uno dall'altro anche in modo rilevante), che di un complessivo quadro normativo che in molti casi è carente se non del tutto assente. Tutto ciò da

un lato complica «la vita» delle piattaforme e dei proprietari, dall'altro aumenta la scarsa trasparenza sulle reali transazioni nel comparto. E si sa, dalla scarsa trasparenza all'evasione fiscale (e, magari, al riciclaggio) il passo può essere molto breve.

## Il «caso Portogallo»

Il Portogallo sta vivendo (ma ad essere sinceri non solo lui) un periodo di difficoltà sul piano del reperimento di alloggi per scopi residenziali diciamo «tradizionali». Una carenza che sta spingendo il Governo ad affittare sul mercato privato un certo numero di alloggi - per almeno un quinquennio - da mettere poi sul mercato ad uso delle famiglie (e non necessariamente tutte appartenenti a fasce di disagio).

Sono forse finite le case in affitto in Portogallo? No.

E infatti, se si guarda, ad esempio, a Lisbona, si scopre che le case sfitte decisamente non mancano, sono i canoni «accessibili», invece, ad essere quasi del tutto scomparsi. Infatti, a fronte di un Paese che vede aumentare sempre più il numero di persone e famiglie che faticano ad arrivare a fine mese (o che, semplicemente, devono essere attente alle proprie spese), si assiste ad una vera e propria «bolla» degli affitti.

Tutto ciò - secondo il Governo Costa - a causa dell'eccessivo numero di alloggi immessi sul mercato degli affitti brevi che, avendo una redditività complessiva maggiore, stanno comportando una forte riduzione del numero di alloggi liberi da destinare ad affitti tradizionali. E si sa, quando l'offerta cala, i prezzi salgono e se, come nella capitale, si assiste ad un aumento complessivo intorno al 35-37% del prezzo degli affitti (situazione aggravata dall'incremento del tasso di inflazione che, in Portogallo, ha raggiunto e superato l'8%), diventa chiaro che si tratta di un problema sociale che, se non gestito correttamente, potrebbe anche sfociare in un problema di ordine pubblico.

La soluzione pensata non sarà magari la migliore, ma il Governo portoghese ritiene (a torto o a ragione) che da un lato vadano limitate le licenze per alloggi ad uso turistico nelle città (mentre non dovrebbero esserci problemi nelle aree rurali meno popolate), dall'altro vada posto un limite al c.d. «baratto della Golden Visa», cioè della norma che prevede il rilascio del passaporto (che è europeo non dimentichiamolo) a cittadini extracomunitari in cambio di investimenti nel settore immobiliare. Una norma - per molti - di dubbia legittimità sul piano dei rapporti comunitari, che appare complessa da adottare, ma che il Governo è seriamente intenzionato ad applicare (anche, nel caso, contro le decisioni della UE). Forse non sarà né la migliore né l'unica delle soluzioni, ma da lì probabilmente vogliono partire a fare qualcosa di concreto.

## Il «caso Italia»

Il nostro Paese si trova in una strana situazione, perché da un lato il nostro sistema di raccolta e diffusione dei dati appare essere decisamente in linea con la nuova proposta UE, dall'altro abbiamo un quadro normativo quanto mai disomogeneo, carente e confuso.

A parte un «passaggio fugace» nella legge 431/98 e nel successivo DM 1/2017 che ha recepito l'Accordo nazionale sindacale del 25 ottobre 2016 (da cui hanno poi tratto spunto gli Accordi sindacali in sede locale), in Italia non esiste una vera e propria norma di legge (dal punto di vista civilistico) sulle locazioni brevi. L'unica vera norma - peraltro avente finalità esclusivamente fiscale - è quella introdotta dal Decreto legge 24/04/2017 numero 50 (convertito nella legge 21/06/2017 n. 96) che ha introdotto, appunto, una specifica disciplina fiscale da applicare ai canoni di questo tipo di contratto e che ha previsto altresì specifici compiti di comunicazione dei dati (oltre ad introdurre la figura del sostituto d'imposta in capo agli intermediari per la raccolta delle relative imposte).

L'articolo 4 del Decreto considera locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare. Quindi una norma a valenza

prettamente fiscale che colma - come purtroppo spesso accade - un vuoto legislativo. Se a ciò si aggiunge il caos dei vari Regolamenti amministrativi regionali e locali, ecco che si comprende come mai il sistema sfugge a molti controlli e favorisce, in molti casi, l'evasione fiscale (non solo in Italia peraltro).

## La proposta di Confabitare

Durante l'audizione avanti la Quarta Commissione del Senato dello scorso 9 marzo 2023, presieduta dal Senatore Giulio Terzi di Sant'Agata, abbiamo svolto una serie di considerazioni e proposte che, questo è il nostro auspicio, dovrebbero essere poste a base sia di ogni discussione comunitaria, che di una revisione del nostro sistema legislativo. Ecco, in sintesi, le nostre ipotesi:

- Qualsiasi normativa - nazionale o comunitaria che sia - deve essere sempre rivolta ad aiutare i proprietari corretti e rispettosi delle norme di legge, senza aggravarli di oneri fiscali e burocratici che potrebbero compromettere o, comunque, limitare un comparto fondamentale per l'economia del nostro Paese;
  - Nel valutare il nuovo Regolamento si abbia sempre come «punto di riferimento» lo Statuto del Contribuente e la tutela dei dati personali nel pieno e rigoroso rispetto delle norme previste dal GDPR;
  - Si chiede la convocazione di un «Tavolo nazionale di concertazione» delle Associazioni maggiormente rappresentative a livello nazionale della proprietà e dell'inquilinato, al fine di valutare la possibilità di adottare comuni linee guida di riforma del settore;
  - Si ritiene opportuno prevedere al più presto la revisione dell'Accordo nazionale intersindacale del 25 ottobre 2016, allargato al comparto turistico, al fine di provare ad uniformare - dal punto di vista civilistico - la disciplina delle locazioni brevi e turistiche all'interno della normativa civilistica.
- Confabitare ha dato la propria disponibilità a collaborare a tutti i livelli istituzionali per poter giungere ad un sistema uniforme di quello che è uno dei più importanti (se non, forse, il più importante) settore economico del nostro Paese. Disponibilità tutt'altro che formale dato che da subito ci siamo attivati per predisporre un documento programmatico da sottoporre a tutti gli interlocutori interessati la tema. Sarà la politica nostrana all'altezza della sfida e delle aspettative del settore?

# Locazioni di alloggi a breve termine Confabitare protagonista all'audizione tenutasi in Senato lo scorso 9 marzo

Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari - ha partecipato il 9 marzo scorso all'audizione presso la IV Commissione Politiche dell'Unione Europea del Senato, presieduta dal senatore Giulio Terzi di Sant'Agata, già Ministro degli Affari Esteri, fatta sulla proposta di regolamento relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine. L'obiettivo della proposta era di armonizzare e migliorare la generazione e la condivisione dei dati relativi alle locazioni di alloggi a breve termine in tutta l'Unione Europea e di aumentare la trasparenza nel settore.

È importante notare che durante l'incontro c'è stato molto fermento e non sono stati trattati solamente gli aspetti legati al trattamento dei dati, ma si è affrontato il tema caldo delle locazioni turistiche brevi perché si tratta di un settore che richiede una regolamentazione a livello nazionale: le regole e le normative possono variare notevolmente a seconda della regione o del comune in cui si trova l'alloggio e questa è una problematica non di poco conto. Questo incontro ha posto le basi per tanti dibattiti futuri e Confabitare è stata protagonista attiva.

Il Presidente Nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, ha commentato in questo modo: «La normativa dovrebbe aiutare i proprietari cor-



↑ Palazzo Madama, sede del Senato della Repubblica, dove Confabitare ha incontrato la IV Commissione Politiche dell'UE

retti e rispettosi delle norme di legge, senza gravarli di oneri fiscali e burocratici che potrebbero limitare un comparto fondamentale per l'economia del Paese. Spero che il nuovo regolamento sia valutato nel pieno e rigoroso rispetto delle norme del GDPR e dello Statuto del Contribuente».

Luca Capodiferro, Presidente del Centro Studi di Confabitare e rappresentante di Confabitare durante l'audizione, ha sottolineato l'importanza di essere cauti nel regolamentare le locazioni brevi turistiche per evitare feno-

meni simili a quelli presenti nella telefonia.

«Per quanto riguarda la gestione dei dati - commenta Capodiferro - ho auspicato l'allineamento della normativa europea, al fine di uniformare le regole tra i vari Paesi. Tuttavia, ho sottolineato la necessità di essere cauti, al fine di evitare comportamenti scorretti da parte di chi intende aggirare le regole. Come esempio, ho fatto riferimento al fenomeno della telefonia, dove a volte, nonostante le regole stringenti imposte ai proprietari e ai portali, qualcuno

apre un call center su un portale non autorizzato, accaparrandosi i dati degli utenti per poi utilizzarli a proprio vantaggio. In definitiva, ho ribadito l'importanza di evitare questi comportamenti».

Capodiferro riporta che «durante l'incontro c'è stato molto fermento e non ci siamo concentrati solo sugli aspetti legati al trattamento dei dati, ma abbiamo anche affrontato il tema caldo delle locazioni turistiche brevi. Questo perché si tratta di un settore che richiede una regolamentazione».

«Spero in una semplificazione delle procedure burocratiche e una riduzione degli oneri fiscali a carico dei proprietari - aggiunge Alberto Zanni - al fine di favorire la crescita del settore turistico e garantire maggiore competitività rispetto ad altri Paesi europei, visto che la situazione regolamentare degli affitti brevi in Italia è ancora molto frammentata e disomogenea: alcune regioni italiane hanno adottato leggi e regolamenti specifici per regolamentare le attività di locazione turistica, stabilendo requisiti per la sicurezza e la qualità degli alloggi, nonché procedure per la registrazione e la tassazione delle locazioni. Tuttavia, le regole e le normative possono variare notevolmente a seconda della regione o del comune in cui si trova l'alloggio».

«Il fenomeno degli affitti brevi - continua Capodiferro - sta causando problemi in importanti città come Venezia e in Portogallo. Queste locazioni turistiche possono rivitalizzare alcune zone, ma stanno anche aumentando i prezzi degli affitti tradizionali in modo esponenziale. Questo fa sì che i proprietari chiedano affitti troppo elevati, rendendo impossibile per molte persone pagare l'affitto. Se i proprietari non riescono a trovare inquilini a breve termine, le case rimangono vuote o, se i prezzi salgono troppo, vengono utilizzate solo per il turismo, snaturando l'urbanizzazione. Questo porta anche al fatto che le persone non possono trovare una casa e sono costrette a lasciare la città. Il settore turistico è uno dei più importanti per l'economia del paese e non si può pensare di danneggiarlo con norme assurde. Va regolamentato, ma non può essere considerato un mondo parallelo. Ho suggerito di ripensare il modo in cui le locazioni turistiche brevi vengono gestite da un punto di vista civile e fiscale. Attualmente, queste locazioni sono disciplinate da decreti, leggi regionali, adeguamenti comunali e circolari dell'Agenzia delle entrate, che sostituiscono il vuoto legislativo. Ho proposto - conclude Capodiferro - di riaprire il tavolo sindacale che ci fu nel 2016, estendendolo al Ministero del Turismo e alle associazioni rappresentative dei Portali e del turismo, come Federturismo, Federalberghi. Questo tavolo potrebbe essere la base per una seconda parte dell'accordo nazionale, che disciplini le locazioni turistiche brevi, mettendo dei paletti e regolamentando le questioni civili e fiscali. In questo modo, si avrebbe un contesto normativo uniforme, con la possibilità di adeguamenti a livello territoriale».

Per tutti questi motivi, Confabitare ritiene che si necessiti di un maggiore coordinamento a livello nazionale.



↑ Sul tema dei servizi di locazione di alloggi a breve termine, Confabitare auspica maggior coordinamento a livello nazionale

# ABITEL

ASCENSORI e MONTASCALE

## VENDITA, INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE DI

**PIATTAFORME  
ELEVATRICI  
E ASCENSORI**

**SERVIZIO GRATUITO**  
per sopralluoghi e consulenza tecnica  
**FORMULA "CHIAVI IN MANO"**

**MONTASCALE  
A POLTRONCINA  
E A PEDANA**



**BONUS FISCALE DEL 75%**  
**PER SUPERAMENTO  
BARRIERE ARCHITETTONICHE**



📍 Via del Maccabreccia 28/A, 40012 Calderara di Reno (BO)  
☎ tel 051.726745 🌐 info@abitel.it - www.abitel.it

## SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED  
Società Pubblicità Editoriale e DigitalePer aderire alle nostre iniziative e comunicare sui nostri speciali  
contatta il numero 051 6033848 o scrivici a spe.bologna@spweb.it  
Visita gli speciali on line su: ilrestodelcarlino.it

C'è un principio fondamentale che spesso nel mondo immobiliare viene ignorato: la casa nel momento in cui viene messa in vendita diventa un prodotto e come tale necessita di mirate strategie di marketing.

Molte ricerche hanno dimostrato che il 95% dei nostri comportamenti d'acquisto sono dovuti alle emozioni che proviamo nella prima fase di scelta e solo il restante 5% è lasciato ai parametri razionali e analitici.

Le emozioni quindi giocano un ruolo centrale nel processo decisionale.

Dentro al contenitore di marketing emozionale rientra anche la tecnica dell'home staging. Questa tecnica consiste nel preparare un immobile prima di essere presentato sul mercato, in modo da velocizzarne la vendita o l'affitto al miglior prezzo.

Dopo un attento studio del contesto, dei punti di forza e di debolezza dell'immobile, l'home stager professionista delinea il profilo dei possibili acquirenti per poi procedere a valorizzare l'ambiente in modo adeguato con un allestimento temporaneo composto da arredi, luci, tessuti, complementi e colori in grado di creare una atmosfera armoniosa e accogliente capace di far sentire il visitatore "a casa".

L'home staging, aiuta a visualizzare in modo concreto gli spazi, a capire la praticità degli ambienti e a percepirne le potenzialità. Una casa vuota difficilmente riuscirà a trasmettere emozioni mentre una casa abitata, piena di effetti personali degli attuali proprietari, farà sentire i visitatori ospiti che difficilmente riusciranno a immaginarsi di vivere in quella casa. Una parte fondamentale dell'home staging riguarda il

## LA RICERCA

**Le emozioni recitano un ruolo centrale nel processo decisionale**

# Home staging: cos'è, quanto e come aiuta a vendere al meglio una casa

**Segreto / È una tecnica di marketing emozionale che consiste nel preparare l'immobile prima di essere presentato sul mercato, in modo da velocizzare la trattativa e ottenere il miglior prezzo possibile**



↑ L'home stager è il professionista che delinea il profilo del possibile acquirente e valorizza l'ambiente in modo adeguato

servizio fotografico professionale. Le immagini emozionali saranno fondamentali per far emergere l'immobile fra le tante proposte presenti sui portali immobiliari e attrarre l'attenzione dei potenziali acquirenti. L'home staging non è da considerarsi un costo ma un investimento capace di dare importanti risultati in termini di profitto: l'intervento di home staging infatti, non solo riduce i tempi di vendita e i relativi costi di mantenimento ma, aumentando il valore percepito dell'immobile, limita i margini di trattativa. Le statistiche ci mostrano infatti che le case allestite vengono vendute in un terzo del tempo senza riduzione del prezzo. Oltre alle case in vendita e in affitto questa tecnica può essere applicata anche agli spazi commerciali e al settore degli affitti brevi. Sempre più persone preferiscono scegliere strutture extralberghiere per le loro vacanze. È un mercato che corre veloce sul web attraverso applicazioni quali e AirB&B, Booking.com o similari. Sono portali con un enorme traffico e una grande offerta di alloggi. Tra milioni di annunci il viaggiatore impiega in media solo 7 secondi per scegliere l'alloggio attraverso le immagini che saranno fondamentali per far percepire atmosfere accoglienti e positive.

## CURA DEI DETTAGLI

**Un ruolo molto importante lo ricopre il servizio fotografico**

Si è tenuto presso l'Hotel Holiday Inn di Torino il corso di formazione "Case Vacanza e Affitti Brevi. Normativa e Marketing", organizzato da Confabitare Torino in collaborazione con Cobweb Housing - Property Management Solution. Vi è stata una massiccia partecipazione di associati e professionisti che hanno seguito con grande interesse gli interventi delle relatrici Valentina Cipriani e Monica Puglisi. Il corso ha trattato in modo approfondito gli aspetti giuridici e amministrativi di locazioni turistiche, case vacanza, B&B e affittacamere, toccando la normativa regionale e fornendo indicazioni dettagliate sulle pratiche e la modulistica da utilizzare. Nella seconda parte

## Casa vacanza e affitti brevi: normativa e marketing

**Torino / Organizzato da Confabitare, il corso ha trattato aspetti giuridici e amministrativi**

del corso, le relatrici hanno esposto gli aspetti gestionali delle locazioni brevi, offrendo un'esperienza decennale nella materia. Il corso ha fornito una panoramica completa sulle tecniche di marketing e comunicazione per case vacanza, sui portali più utilizzati con i relativi vantaggi e svantaggi, su come fare home staging e accoglienza e sulle problemati-



↑ Il corso di formazione si è tenuto all'Hotel Holiday Inn del capoluogo piemontese

che più frequenti. Confabitare Torino, attraverso la consulenza di Cobweb Housing, fornirà ai propri associati tutto il supporto burocratico e tecnico per incrementare la rendita del proprio patrimonio. I partecipanti al corso sono stati altamente soddisfatti dall'alto livello delle informazioni fornite, che saranno sicuramente utili per sviluppare ulteriormente il proprio business di locazioni brevi. Confabitare Torino è lieta di aver contribuito alla formazione dei propri associati e rimane a disposizione per ulteriori informazioni e assistenza.

# SUBISSATI®

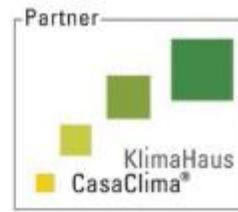
## CASE E STRUTTURE IN LEGNO

### Esperienza e versatilità oltre ogni limite tecnico ed estetico

Le strutture e le case in legno Subissati si distinguono per i numerosi fattori d'eccellenza che caratterizzano l'azienda e la sua organizzazione: abilità artigianale, alta tecnologia, squadra qualificata di tecnici e professionisti, controllo costante di tutte le fasi lavorative, presenza e affiancamento sul territorio prima, durante e dopo la costruzione. I risultati di anni di esperienza, ricerca e innovazione sono sintetizzati all'interno di un importante spazio espositivo adiacente allo stabilimento produttivo. Uno showroom ideato per consentire a tecnici e clienti di vedere, toccare e capire i numerosi vantaggi di un'abitazione che rispetta i canoni della bioedilizia e scegliere in modo consapevole le soluzioni tecniche ed estetiche più adeguate alle proprie esigenze.



Grandi opere



Case  
Scuole e asili  
Coperture  
Impianti sportivi  
Strutture commerciali  
Siti industriali  
Luoghi di culto  
Stabilimenti balneari  
Ponti e passerelle  
Strutture per esterno

capolinea.it



Case, ampliamenti,  
sopraelevazioni



Tetti



Grandi strutture



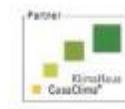
Strutture per esterni



Edilizia Scolastica



Premio per lo sviluppo sostenibile 2016  
Tra le prime dieci aziende italiane nel settore  
"EDILIZIA GREEN"



SISTEMA QUALITÀ  
CERTIFICAZIONE  
ISO 9001



SISTEMA DI GESTIONE  
AMBIENTALE  
CERTIFICAZIONE  
ISO 14001



SISTEMA DI GESTIONE SICUREZZA  
E SALUTE SUI LUOGHI DI LAVORO  
CERTIFICAZIONE  
OHSAS 18001



ATTESTAZIONE SOA  
CATEGORIA  
0552 CLASSE IV BIS  
001 CLASSE III



PRODUTTORE QUALIFICATO  
TRASFORMAZIONE DEL LEGNO  
CERTIFICATO N. 016189-GI  
RILASCIATO DAL  
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



CARPENTERIA METALLICA  
CERTIFICATO CE  
DI CONFORMITÀ DEL CONTROLLO  
DI PRODUZIONE IN FABBRICA  
0556ICPR/IMP/14.003



JWOOD  
SISTEMA AFFIDABILITÀ LEGNO EDILIZIA



AMPLIAMENTO  
AREA UFFICI  
CLASSE A

# SUBISSATI®

SUBISSATI s.r.l. S.P. Arcevese km 16,600 – Ostra Vetere (AN), Italy  
Tel. 0039.071.96.42.00 – Fax 0039.071.96.50.01



www.subissati.it - download pdf case subissati

# Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

## Convegno

### Venerdì 14 Aprile 2023

ore 17.00 - 20.00

Centro Congressi Hotel Savoia Regency

Via del Pilastro, 2 - Bologna

# DIRETTIVA UE SULLE CASE GREEN BONUS O MALUS ?

*Introduce*

CHRISTIAN CAVAZZA

*Intervengono*

ALBERTO ZANNI - *Presidente nazionale Confabitare*

MARCO LOMBARDO - *Senatore*

ISABELLA DE MONTE - *Deputato*

CHRISTIAN DELMONTE - *Bologna Holding srl*

MARCO MERCATILI - *Nomisma*

MARIA CARLA GALLOTTI - *ABI*

LEONARDO FORNACIARI - *Presidente ANCE Emilia*

MARCO FILIPPUCCI - *Presidente Ordine Architetti di Bologna*

ROBERTO PANCOTTI - *Vicepresidente Ordine Ingegneri Bologna*

ANNA LETIZIA MONTI - *Ordine Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Bologna*

MICHELE ROVERI - *Studio Mario Cucinella Architetti*

VLADIS VIGNOLI - *Consulente tecnico Confabitare*

LUCA CAPODIFERRO - *Presidente Centro studi Confabitare*

*Moderatore*

ANDREA BONZI - *giornalista de Il Resto del Carlino*

*Segreteria Organizzativa*

Confabitare - Via Marconi 6/2 - Bologna - Tel 051.270444 - [www.confabitare.it](http://www.confabitare.it) - [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)

architettibologna 

 Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Bologna

*Riconoscimento crediti formativi*

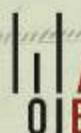
**3 CFP** Ordine Architetti Provincia di Bologna

**3 CFP** Ordine Ingegneri Bologna

**3 CFP** Ordine dei Periti Industriali delle Province di Bologna e Ferrara

**5 CFP** Collegio dei Geometri di Bologna

**0,375 CFP** Ordine Dottori Agronomi Provincia di Bologna

 ORDINE  
INGEGNERI  
BOLOGNA

 ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI  
DELLE PROVINCE DI BOLOGNA E FERRARA

 COLLEGIO DEI GEOMETRI  
DI BOLOGNA

Ministero della Sanità

# Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

*Per le tue problematiche*  
**LEGALI, FISCALI,  
TECNICHE E CONDOMINIALI  
LEGATE ALLA CASA**

## **ISCRIVITI A CONFABITARE**

**ASSOCIAZIONE  
SEMPRE A FIANCO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI CON  
80 sedi in tutta Italia**

Via Marconi 6/2 – Bologna – Tel 051.270444  
[www.confabitare.it](http://www.confabitare.it) – [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)

# Ospiti indesiderati in case vacanze o B&B: cosa fare se l'inquilino decide di non lasciare

**Strutture** / Si tratta di un problema ormai all'ordine del giorno: scopriamo le legittime soluzioni giudiziali a disposizione dei gestori



↑ L'Avv. Annamaria Cesari, consulente di Confabitare

«Cosa devo fare se un ospite mi occupa illegittimamente casa dopo lo scadere della sua prenotazione?». La domanda è interessante perché è all'ordine del giorno per chi gestisce case vacanze, e un po' più rara per le strutture alberghiere. Questi ultimi sono, infatti, più facilitati perché spesso le porte delle stanze/appartamenti sono dotati di serrature magnetiche, programmate sulla base del periodo di effettiva prenotazione, pertanto, allo scadere del termine la struttura blocca l'apertura della camera al cliente e i problemi paiono finire così.

I titolari di casa vacanze o B&B hanno più che altro strutture con porte ordinarie e quindi con la classica

serratura munita di chiave; se quindi un ospite non lascia l'immobile al termine della prenotazione, e lo stesso è già riservato a terzi dal giorno successivo – magari a somme maggiori in ragione di un particolare evento in città – il gestore si trova in difficoltà.

Il pensiero più comune è “chiamo le forze dell'ordine, mi aiuteranno”; spesso però, o per carenza di organico o altri motivi, non intervengono; ciò anche in quanto trattandosi di questioni prettamente civilistiche non rientrano nella loro competenza e quindi poco possono fare. Talvolta, alcuni zelanti agenti intervenuti, si sono cimentati nel cercare di fare ragionare l'ospite in-

desiderato, il quale, reso edotto dei rischi conseguenti alla sua condotta – in particolare in termini economici – ha abbandonato l'immobile; se questi però non avesse spontaneamente rilasciato l'immobile, gli agenti non avrebbero potuto fare nulla di più, non potendo – in assenza di specifici provvedimenti – “prendere di peso” il soggetto e condurlo fuori casa.

Fatta eccezione per le locazioni turistiche, a cui si estende la disciplina delle locazioni in generale ex art. 53 codice del turismo (ove il rimedio sono le azioni ordinarie di sfratto per finita locazione, per morosità, etc.), in caso di mancato rilascio dell'immobile nell'ambito di altri rapporti contrattuali (casa vacanze, B&B, Hotel), le legittime soluzioni giudiziali potrebbero essere:

- In primis, la generale azione di adempimento al contratto di albergo stipulato, e cioè il rilascio della camera al termine concordato. Trattasi, tuttavia, di un ordinario procedimento di cognizione, con i relativi costi e, soprattutto, della durata di circa 2 anni;
- In secundis, nel caso in cui vi sia un preciso pericolo nel ritardo (ad esempio, il soggetto tiene anche comportamenti molesti che disturbano la clientela; l'hotel è pieno e ha diverse altre prenotazioni per quella camera che rischiano di saltare, etc.) è possibile chiedere la tutela ex art. 700 c.p.c.: in questo caso, il Giudice può ordinare al soggetto che rimane nella camera di rilasciarla immediatamente, e il provvedimento potrà essere emesso e attuato in tempi molto più rapidi (anche un mese).

• In tertiis, si potrebbe valutare la strada delle azioni possessorie: fintanto che rimane nella camera prenotata, infatti, il soggetto è mero detentore della stessa; tuttavia, con la permanenza oltre l'accordo, specie se senza più pagare, si potrebbe configurare una c.d. interversione nel possesso, e cioè la trasformazione del soggetto da detentore a possessore, a scapito del titolare dell'hotel. Si potrebbe quindi agire per l'immissione nel pacifico possesso della camera da parte dell'hotel, con un processo che, seppur di cognizione come quello per inadempimento, ha tempistiche più snelle (seppur più lunghe del cautelare).

In ogni caso, il titolare dell'hotel/casa vacanze potrà chiedere, cumulativamente, il risarcimento di tutti i danni – patrimoniali e non – patiti a causa dell'illegittima occupazione della camera/appartamento da parte dell'ospite indesiderato.

**Avv. Annamaria Cesari**  
(Consulente Confabitare)

## LE MIE PIGIONI

### Concordato, libero, a scalletta e a forfait: i diversi tipi di canone

Il pagamento del canone rappresenta una delle obbligazioni principali del conduttore nel contratto di locazione (art.1587 c.c.). Nelle locazioni ad uso abitativo, esso può essere “concordato” oppure “libero”.

Il canone concordato è determinato secondo quanto deciso negli accordi locali tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà fondiaria e quelle dei conduttori. Il locatore dovrà far redigere e sottoscrivere un'apposita attestazione di rispondenza da un'associazione di categoria, la quale si occuperà anche di ottenere l'opportuna controfirma dall'associazione rappresentativa degli inquilini. Il canone è determinato in base alle caratteristiche dell'immobile (ad es. classe energetica, numero di vani, ecc.) e a quelle del contratto stipulando (ad es. durata, recesso, ecc.), secondo i valori nelle tabelle allegate al vigente accordo della città ove è sita l'abitazione da locare. Il contratto prevede importanti agevolazioni fiscali sulla rendita percepita dal locatore; tuttavia, il canone determinato è inferiore ai valori di mercato. Se il canone calcolato con l'attestazione di rispondenza non è corretto, il conduttore ha il diritto di chiedere l'adattamento ai valori di cui agli accordi locali, e la restituzione dei maggiori importi eventualmente già corrisposti al locatore, che rischia – in caso di successivo accertamento tributario – anche di perdere le agevolazioni fruitive.

Il canone libero, invece, è rimesso integralmente alla volontà delle parti. Ciò implica che il canone è, di norma, più alto di quello previsto nel concordato, in quanto più aderente ai valori di mercato. La tassazione è, tuttavia, più alta. Il locatore può optare per il regime della c.d. cedolare secca, che comporta una aliquota fiscale ridotta, in cambio della rinuncia all'aggiornamento annuale ISTAT del canone, che quindi non verrà, in tal caso, adattato all'eventuale futura inflazione. Con l'uso del contratto a canone libero, talvolta, i locatori hanno determinato il canone in maniera atipica: due no-

te ipotesi sono il canone “a scalletta” e quello a “forfait”.

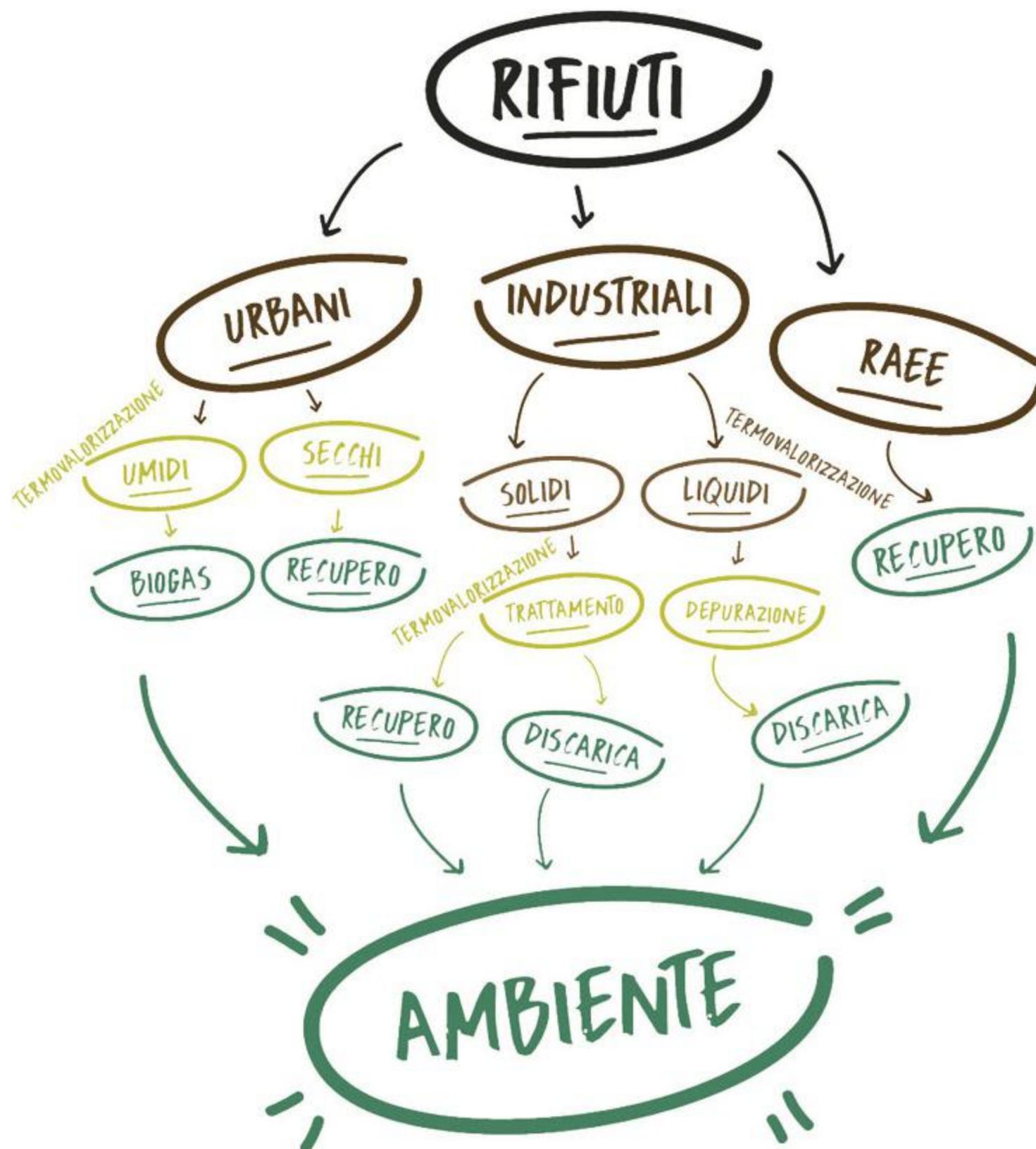
Il canone a scalletta è predeterminato in maniera crescente, di solito aumentando di anno in anno. Nella prassi, capita che sia inserito per agevolare il conduttore nei primi anni del rapporto, in cui il canone è più basso. Nei contratti di locazione a uso abitativo, la pattuizione del canone a scalletta è nulla e rappresenta un grande rischio per il locatore. Non vi saranno problemi, invece, nelle locazioni commerciali, in cui tale pattuizione è valida (e molto comune). Se il proprietario di un immobile ad uso abitativo intende applicare un canone minore per un certo periodo, potrà comunque optare per un separato accordo di riduzione temporanea del canone: si tratta di un patto aggiunto, stipulabile in qualsiasi momento, che dovrà essere registrato al pari del contratto di locazione cui accede.

Il canone c.d. a forfait, frequente nelle locazioni transitorie, ha la particolarità di fungere, oltre che da corrispettivo per il godimento dell'immobile, anche da rimborso spese predeterminato in misura fissa. Può capitare che le spese sostenute siano poi minori di quanto incassato a titolo di rimborso, così determinandosi una plusvalenza che eluderebbe l'imposta applicata solo sul canone dichiarato come tale, con il rischio di accertamenti tributari; l'opposta situazione è, invece, che le spese effettive per l'immobile siano superiori a quelle preventivate, per maggiori consumi del conduttore o, come accaduto di recente, per l'aumento del costo delle materie prime (si pensi, ad esempio, quando negli oneri a forfait è incluso il riscaldamento, magari centralizzato): il locatore, in tal caso, pagherà la differenza di tasca propria, salvo che il conduttore accetti di rinegoziare l'accordo. In conclusione, nei contratti di locazione ordinari ad uso abitativo, anche a causa della lunga durata del rapporto, la promiscuità del canone con gli oneri accessori in unico forfait non è consigliata.

**Avv. Luigi Maccarrone**  
(consulente di Confabitare)



↑ Molti vacanzieri decidono di ritardare in maniera eccessiva il check-out



- Caratterizzazione, trasporto e smaltimento di rifiuti pericolosi e non
- Gestione di impianti di recupero
- Ripristini ambientali e discariche
- Bonifiche e messa in sicurezza di siti contaminati

- Redazione piani di lavoro per siti contaminati da amianto
- Rimozione e ricopertura tetti in amianto
- Servizi di igiene ambientale
- Servizi ambientali integrati in ambito industriale



L'appartenenza al Consorzio Astra,  
ci consente di poter scegliere, in qualsiasi momento,  
sia la soluzione migliore per il cliente, che il miglior percorso  
da attuare nel rispetto delle normative e dell'ambiente

**Tel. 051 6014421**

**info@eco-ser.it - www.eco-ser.it**

# Riqualificazione di Bologna: facciamo un punto

In questo inserto abbiamo voluto trattare due argomenti di estremo interesse per il futuro di Bologna e dell'area Metropolitana: la riqualificazione delle periferie e la rigenerazione urbana, con ciò che servirebbe per attuarli concretamente.

Per questo abbiamo il piacere di ospitare gli interventi di due autorevoli conoscitori delle materie.

**Valerio Bignami**, perito industriale edile, già Presidente dell'Ordine di Bologna e dell'Ente di previdenza

dei periti industriali (EPP), in passato componente di commissioni edilizie in alcuni Comuni del territorio bolognese.

**Dott. Lanfranco Massari**, coordinatore e portavoce di TIM.BO (tavolo

metropolitano imprese bolognesi), membro del tavolo tecnico comunale per la revisione degli strumenti urbanistici, coordinatore del GdL metropolitano filiera edilizia.

Proprio nella giornata di oggi 30 marzo, si tiene in Comune il primo

incontro, convocato dall'Assessore Raffaele Laudani, per "illustrazione obiettivi variante al Piano Urbanistico Generale": l'aggiornamento alla prossima puntata.

**Mauro Grazia**  
(Consulente Confabitare)

## Il problema periferie: per ricostruire serve capire il rapporto con il centro

Non esiste dibattito su pianificazione territoriale, su urbanistica, su rigenerazione del territorio, su transizione ecologica che non venga affrontato il problema delle periferie, del loro rapporto con la città, sia dal punto di vista sociale che economico, e questo da decenni, almeno da quando è iniziata la ricostruzione del nostro Paese dopo il tragico periodo bello del secolo scorso, dagli anni '50 del 1900 in avanti. Purtroppo gli interventi concreti e le politiche urbanistiche perpetrate da tutti i governi e amministrazioni locali hanno prodotto scarsi risultati e la marginalità sociale, economica ed architettonica delle cosiddette "periferie" è sotto gli occhi di tutti, anzi, negli ultimi anni se da un lato è aumentata la sensibilità degli organi di governo e di tutti gli organismi partecipativi della cosa pubblica, stiamo assistendo a una progressiva marginalizzazione di intere aree e all'abbandono di complessi edificatori che producono nuovo isolamento ed esclusione. Il termine "periferie" ha perso il suo originario significato "topografico" di area urbana posta al limite esterno della parte centrale delle città ed ha assunto sempre più una connotazione di tipo socio-economico: conseguentemente quando si parla di periferia si pensa molto più genericamente ad un'area, anche centrale, soggetta a degrado e progressivo abbandono; a questo proposito sono emblematici gli esempi di interi quartieri nel centro delle grandi città che si identificano come situazioni di isolamento rispetto al contesto cir-

**Processo / È necessario agire in una visione vasta e inclusiva di tutto il territorio, e mettere in campo politiche coraggiose che prevedano demolizioni e ricostruzioni, e non solo adattamenti episodici**

costante. Potremmo definirli luoghi che hanno perso la propria identità e quindi sono divenuti non-luoghi, caratterizzati dalla mancanza di spazi relazionali, da una confusione ed eterogeneità architettonica ridotta a semplice e banale edilizia, alla riduzione di tutti gli spazi pubblici e dei servizi che in qualche modo garantiscono un momento d'incontro fra le persone. Paradossalmente il potenziamento delle infrastrutture e dei mezzi di trasporto hanno accelerato il fenomeno della chiusura di tanti esercizi commerciali concentrando in mega centri avulsi da qualsiasi contestualizzazione urbana, anzi, producendo trasformazioni dei luoghi dove sorgono, contribuendo così a una doppia azione di marginalizzazione, quella diffusa e quella concentrata nel luogo di residenza.

RIGENERAZIONE URBANA, definizione ormai utilizzata per qualsiasi considerazione sullo sviluppo economico e sociale del Paese, è la parola d'ordine che accompagna ogni progetto di qualsiasi natura e finalità, anche se non è un'azione nuova. Il fenomeno della rigenerazione urbana in Italia si può definire in tre cicli; il primo durante gli anni Settanta del secolo scorso per i centri storici, il secondo, negli anni Ottanta, per il recupero delle aree industriali di-

smesse, il terzo, quello attuale, per la riqualificazione di interi quartieri residenziali costruiti nella seconda metà del Novecento, caratterizzati da bassa qualità urbanistica, architettonica ed edilizia. Oggi ci troviamo di fronte alla necessità di completare i primi due cicli, in molti casi non compiuti o addirittura non avviati, e ad affrontare totalmente il terzo ciclo, molto più complesso e soprattutto esigente di risorse economiche enormi. Dalla visione urbanistica-espansiva alla visione urbanistica-rigenerativa interdisciplinare e soprattutto totalizzante.

Negli ultimi tempi è stato coniato il termine "consumo del suolo zero", uno slogan emotivamente efficace ma molto demagogico e privo di vero significato attuativo, sarebbe stato molto più pertinente utilizzare il termine "consumo del suolo intelligente". Ma concretamente cosa significa rigenerare? Non si tratta di limitarsi a una generica riqualificazione, c'è la necessità di ridisegnare e ricostruire i centri urbani nel loro complesso e nella visione di territorio vasto ed inclusivo, comprendendo il rapporto centro-periferia. È necessario mettere in campo politiche coraggiose che prevedano demolizioni e ricostruzioni, ricollocazioni di funzioni e rifunionalizzazioni, non solo adattamenti effimeri, disordinati, episodici e soprattutto non coordinati da una visione unitaria di lungo termine; l'attuale esperienza dei vari bonus sono l'esempio tangibile di quello che non bisogna fare. La rigenerazione urbana è un processo molto lungo e difficile che ha bisogno di fatti e azioni concrete. Ogni attore della società civile dovrà farsi carico assumendo la responsabilità che tutti dobbiamo esprimere nei confronti delle future generazioni e l'elemento essenziale per attuare ciò è non pensare alle "prossime elezioni". Che fare? Oltre all'inevitabile necessità di elaborare una visio-



↑ Il perito industriale edile Valerio Bignami

### Sede marchigiana

A Macerata sarà un 2023 di novità per tutta la Provincia



↑ L'Arch. Marco Antonini

La sede di Macerata è operativa dal 2018 e nel corso degli anni ha incrementato la propria attività di assistenza ai privati nel campo delle locazioni a canone agevolato, divenendo un punto di riferimento per la cittadinanza e per tutto il territorio provinciale.

Ad oggi la sede collabora con 25 agenzie immobiliari, circa 500 proprietari immobiliari e le consulenze svolte nel corso dell'ultimo anno 2022 sono state più di un migliaio.

Il team di Confabitare Macerata è composto da tecnici, avvocati, commercialisti ed esperti del settore immobiliare. L'anno 2023 sarà di svolta per il maceratese: entro il mese di giugno 2023 sarà aperta la sede distaccata per il comune di Tolentino, mentre entro fine anno dovrebbe essere aperta la sede distaccata per il comune di Civitanova Marche.

Un anno che si prevede ricco di fondamentali novità per tutta la provincia.

**Arch. Marco Antonini**  
Presidente Confabitare  
Macerata



↑ Bisogna elaborare un progetto coordinato da un governo nazionale e locale

ne di un progetto coordinato da una struttura di governo (nazionale e locale) è indispensabile attuare forme di partenariato pubblico-privato e introdurre incentivi fiscali significativi per coloro che intraprendono e si fanno promotori di progetti e attività di rigenerazione. Oltre all'azzeramento degli oneri comunali di costruzione, è necessario introdurre incentivi fiscali che riducano le imposte municipali ordinarie (IMU-TASI-TARI), quelle straordinarie in occasione di compravendite e detrazioni che non siano episodiche e parziali, e soprattutto proporzionali alle spese sostenute e a livelli qualitativi raggiunti. La rigenerazione delle nostre città e paesi è una sfida che coniuga l'esigenza primaria della transizione ecologica ormai ineludibile, con la necessità di realizzare la biodiversità nell'ambiente urbano, la riduzione di consumi idrici, l'integrazione delle infrastrutture della mobilità, il sostegno dell'edilizia abitativa sociale, la tutela dei centri dalla pressione turistica non governata, la salvaguardia del decoro e della bellezza. Processi lunghi e difficili che devono vedere la partecipazione attiva dei singoli abitanti e quelli rappresentati dalle molteplici associazioni, sin dalle fasi di progettazione e gestione dei programmi, come strumento essenziale e di garanzia per una piena attuazione dalla trasformazione condivisa.

**Per. Ind. Valerio Bignami**

# Rigenerazione urbana, come la bella Cecilia?

**Bologna nei decenni** sogni ne ha sognati tanti. I cassetti dei bolognesi ne son pieni, come son pieni di progetti i cassetti dei Palazzi comunali o provinciali (oggi metropolitani); progetti progettati, calcolati, discussi, pagati... e accantonati come tante speranze per una città moderna, più competitiva e attraente, davvero inclusiva. Una città da abitare.

Abitare a Bologna è un problema. Non da oggi ma oggi è diventato un

## Rapidità / La transizione energetica di Bologna va realizzata in fretta

sogno, un altro. Di Amministrazione in Amministrazione, le politiche urbanistiche e abitative fino al PUG 2021 compreso, hanno mantenuto nei lustri un'impronta pauperistica, rinunciataria, vincolistica.

Sulla forza centrifuga della (non) pianificazione edilizia, ci si è spin-

ti alla conquista urbanizzata delle periferie e della provincia. Inevitabili le conseguenze: cementificazione diffusa, consumo di fertile suolo agricolo (con buona pace degli Agricoltori; chi ricorda il set aside?) e con soddisfazione dei casieri (e non solo) comunali quando "monetizzavano" le urbanizzazioni. Si aggiungano le catramate strade nuove, le emissioni da traffico, le infrastrutture insufficienti e tardive ma diffuse.



↑ Lanfranco Massari, coordinatore e portavoce di TIM.BO

tre i prezzi di case e affitti corrono (+21% e +66% dal 2015) le decisioni e i cantieri per la rigenerazione delle aree dismesse a Bologna vanno a passo di lumaca. È vero che alcuni interventi diffusi di riqualificazione urbana sono stati realizzati restituendo alla città spazi con servizi sociali, ricreativi o culturali, in gran parte gestiti da cooperative. È altrettanto vero che rigenerazione deve andare a braccetto anche con casa e interventi per l'abitare, sociale e non. L'emergenza lo impone! Occorre aumentare l'offerta abitativa accessibile a diverse fasce di reddito, le più deboli e medie.

Per non perdersi per strada e cogliere la sfida della rigenerazione urbana, vanno affrontati (e risolti) due ostacoli: costi; strumenti/regole urbanistiche d'ingaggio.

I costi, in assenza oggi di un Piano Casa nazionale (ci vorrebbe!), vanno ridotti col necessario intervento pubblico. Senza incentivi premiali o conferimenti, senza abbattimento di oneri aggiuntivi o per le urbanizzazioni mancanti non c'è equilibrio economico-finanziario per gli operatori privati. A meno che non intervengano, in affiancamento e a supporto, "capitali pazienti" a lento rientro, non speculativi.

Secondariamente, il corredo degli strumenti urbanistici e le regole edificatorie sono il presupposto per favorire o scoraggiare investimenti immobiliari che prendano anche la strada dell'ERS. A Bologna va rivisto l'equilibrio tra edilizia libera e convenzionata per rendere sostenibili gli interventi residenziali.

Va riconosciuto al sindaco Lepore e all'attuale assessore all'Urbanistica Laudani di aver compreso che i vigenti PUG e RE, che hanno meno di 2 anni, sono prescrittivi, impeditivi, superati dai fatti.

L'inedito, costruttivo, dialogo finalmente aperto dall'Amministrazione Comunale in un Tavolo tecnico con le Associazioni d'impresе e professionali per favorire interventi di edilizia residenziale ha portato al risultato di avviare il processo di variante al PUG recentemente deliberato dalla Giunta. Sul metodo ci siamo. Ora ci vogliono tempi rapidi!

Con l'assessore sono concordati anche innovativi meccanismi premiali per attuatori di Edilizia Residenziale onde promuovere quella Sociale.

Alla prova dei fatti sapremo se daremo finalmente forma a progetti rigenerativi e residenziali per la "Grande Bologna" o dovremo continuare a sognare, concludendo che la bella Cecilia - della Rigenerazione e della Transizione - tutti la vogliono (e ne parlano) nessuno la piglia.



**atfi**  
COOPERATIVA FACCHINI IMOLESI

**SERVIZI PER IMPRESE E PRIVATI**

**Traslochi civili - industriali**

**Facchinaggio**

**Movimentazione**

**Sollevamenti - Autogru**

**Trasporti conto terzi**



**CON ELEVATORE ESTERNO MT. 26**

**SMONTAGGIO E RIMONTAGGIO MOBILI**

**PREVENTIVI GRATUITI SENZA IMPEGNO**

Via Scotellaro, 1 - Imola (BO) - Tel. 0542-626352 - Fax 0542-41878 - Cell. 347 3767827 - info@atfi.it

Paradossi della storia politico-amministrativa contemporanea. All'imporsi dei cambiamenti climatici - anche antropici - e delle pressioni ecologiste, si è però scoperto che l'urbanizzazione sparpagliata non era più politically correct e sostenibile.

La parola d'ordine in Regione e a Bologna, prima che in Europa, è diventata "0 consumo suolo". Si è legiferato, pattuito, normato di conseguenza.

Premesso che "Consumo suolo 0" va applicato con judicio in corretto rapporto tra ambiente naturale e costruito, senza accanimenti fondamentalisti, la sostenibilità o è retta dalle tre gambe dell'ambientale, dell'economico (spesso dimenticato), del sociale per essere praticabile e non creare nuove povertà e disparità, o non è sostenibile. Sarebbe altro paradosso!

Confidiamo che le forze politiche tutte e quelle di governo in particolare adoperino i criteri della ragionevolezza e della pragmaticità, rifuggendo approcci ideologici.

Se cementificare oltre non si vuole, ma si intende aiutare chi cerca casa e dare risposte alla emergenza abitativa in città, occorre creare le condizioni che mancano - economiche, finanziarie, regolamentari, amministrative, burocratiche, agevolative - affinché belle parole come riqualificazione e transizione energetica/ecologica siano effettivamente praticabili e praticate, tradotte in azioni, interventi, cantieri.

E occorre farlo in fretta, in tempi anch'essi sostenibili. Il bisogno non aspetta! Serve una forte accelerazione e con essa una mentalità collaborativa per cui pubblico - che regola e pianifica - e privato - che realizza e opera per il Bene comune - dialoghino sullo stesso piano.

La recente ricerca di Nomisma per Confcooperative, tra le tante cose rilevate, ha rivelato che men-

# Cause o metodi alternativi?

L'italiano medio ha una concezione piuttosto stereotipata dell'avvocato. L'avvocato è quel professionista di provincia che ti aiuta ad averla vinta contro il vicino di casa antipatico, che ti risolve una complessa questione ereditaria, oppure il professionista della grande metropoli, lo "squalo della finanza", che ti affianca in una complessa vertenza societaria, quel "drago" che in una causa di separazione o divorzio, vince e "spenna" quel marito violento e fe-

**Contenziosi / Ricorrere alla giustizia ordinaria per risolvere i conflitti immobiliari può risultare complesso e richiede tempo. Ecco perché è importante conoscere e percorrere altre vie**

difrago. In realtà la figura dell'avvocato 2.0 è molto diversa da tutto ciò. Le cause esistono ancora. Ci sono i contenziosi lunghi, complessi e duraturi. Molto duraturi. Anni. Talvolta decenni se consideriamo il giudizio

di secondo grado (appello) e quello in Corte di Cassazione. Né la riforma Cartabia varrà a risolvere tale annoso problema (se ne discute ora nei primi convegni a tema). Sono processi oltre che duraturi, anche mol-



↑ Filippo Martini, avvocato, mediatore e delegato di Confabitare Imola

## NOVITÀ PER L'UDITO A BOLOGNA

### Nessuno è uguale a te.

**PROMOZIONE  
SPECIALE  
PER GLI ASSOCIATI  
CONFABITARE**

Sentiamo con il cervello. Non con le orecchie.  
E con il cervello possiamo scegliere la migliore soluzione  
tecnologica e audiologica pensata su misura per noi.

Prova  
l'eccezionale  
tecnologia Polaris™.  
Un'esperienza sonora  
straordinaria,  
disegnata su  
misura per te.



- › Un apparecchio progettato su misura
- › Invisibile quando indossato
- › Senti chiaramente i suoni e la voce, anche nei luoghi più rumorosi
- › Tecnologia BrainHearing™
- › Telefonate a mani libere
- › Realizzato in Italia

40  
anni  
di attività

**CENTRO  
ACUSTICO  
ITALIANO**  
Bologna

www.centroacusticoitaliano.com | caibo@centroacusticoitaliano.com

### BOLOGNA

Via Galliera 33/A - Tel. 051 236449

Via Sardegna 17/D - Tel. 051 6240399

Via Ercole Nani, 3 A/B (di fronte ASL Borgo Panigale) - Tel. 051 4681903

Siamo presenti anche a: ALTEDO • GALLIERA • CASTEL MAGGIORE  
• S.GIOVANNI IN PERSICETO • CREVALCORE • MEDICINA • SASSO MARCONI

**VIENI A PROVARLO  
GRATUITAMENTE  
PER 30 GIORNI  
E SENTI LA DIFFERENZA**

to costosi. Talvolta così tanto da diventare non convenienti, anche se si avesse una ponderabile ragione al 99%. Perché c'è sempre quell'1% che (scusino il termine i signori lettori) frega! L'avvocato 2.0 è - rectius dovrebbe essere - il primo che cerca di scongiurare il più possibile il ricorso alla giustizia ordinaria, evidenziandone le - purtroppo oggettive - criticità e mettendo il cliente di fronte a delle alternative.

Per il vero, è la legge stessa che addirittura vincola l'avvocato in sede di conferimento del mandato da parte del cliente, a informarlo circa la sussistenza di "metodi alternativi" per la risoluzione dei conflitti. Metodi senz'altro più celeri, meno costosi, più immediati e informali anche in fase d'avvio e che talvolta (non sempre, ma talvolta sì), possono davvero portare alla definizione anticipata del contenzioso togliendo così "quel dente fastidioso", si da non pensarci più. Tra questi metodi, ricordiamone tre, con il proposito di approfondire il tema in prossimi articoli. L'arbitrato. Con l'arbitrato le parti decidono di non andare in tribunale, in caso di contenzioso, ma di fare risolvere il loro conflitto da un terzo denominato arbitro (o un collegio di arbitri, purché in numero dispari). La caratteristica dell'arbitrato (che di fatto è un contratto a tutti gli effetti, con cui le parti incaricano terzi soggetti, affinché pervengano a decidere, per loro conto, una lite insorta) è data dal fatto che le parti devono decidere contrattualmente ciò. Devono quindi stipulare un compromesso, o una clausola compromissoria insita in altro contratto (in genere, in contratti di società, affitti d'azienda, ecc) con cui si impegnano in caso di conflitto, a rivolgersi a un collegio arbitrale che dovranno designare, oppure, fare designare da enti terzi (es. il presi-

dente del tribunale, la vicina camera di commercio ecc). Tale procedimento è molto più informale del processo. Si svolge al di fuori delle aule di giustizia, ma solitamente negli studi privati degli arbitri. La decisione finale (che a differenza dei contenziosi ordinali si chiama lodo, e non sentenza) diventa esecutiva come una sentenza quando le parti decidono di ottenere il visto di esecutorietà. Un secondo metodo alternativo è la negoziazione assistita. La negoziazione implica una "trattativa diretta" tra le parti che cercano di definire il conflitto. Diventa assistita, quando la trattativa sia svolta con l'assistenza degli avvocati, che stipulano una vera e propria convenzione disciplinata dalla legge per trattare e cercare di risolvere il conflitto trovando un accordo. Infine, il metodo alternativo per antonomasia sicuramente più efficace, informale, semplice e al tempo stesso economico, è la "mediazione". Si differenzia dalla negoziazione assistita per alcuni fattori ma in particolare per il fatto che tale procedura deve essere svolta presso appositi enti iscritti a un registro istituito presso il Ministero di Giustizia. In secondo luogo, in tale procedura è presente un terzo soggetto denominato mediatore che, a seguito di un'adeguata formazione e iscrizione all'albo dei mediatori, coadiuva le parti a negoziare al meglio tra loro sino a trovare un accordo. La mediazione merita sicuramente un capitolo a sé nell'ambito delle procedure alternative in quanto presenta delle caratteristiche veramente interessanti, e di sicuro gradimento al cittadino che pretenda giustizia, per questo le affronteremo nei prossimi numeri di questo speciale Confabitare. Una giustizia talvolta lenta, costosa... e alla quale molto spesso, sopperire con un buon accordo negoziato, magari in mediazione, è decisamente meglio.

### PROFESSIONISTA 2.0

**La figura dell'avvocato  
nel tempo ha subito  
notevoli trasformazioni**

**Avv. Filippo Martini**  
Mediatore e Delegato  
Confabitare Imola e circondario

**Partiamo con il dire** che la materia condominiale è una di quelle per le quali il d.lgs n. 28/2010 impone l'obbligo di mediazione ai fini della procedibilità della domanda giudiziale.

Rientrano, nella mediazione in materia condominiale, tutte le controversie relative all'amministratore (artt. 1129-1133 c.c.), alle spese fatte dal condomino senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea (art. 1134 c.c.), all'assemblea dei condomini (artt. 1135-1137 c.c.), e al regolamento di condominio (art. 1138 c.c.), nonché le questioni inerenti l'impugnazione delle delibere condominiali (art. 1137 c.c.) e la responsabilità dell'amministratore e la sua revoca.

Vanno, inoltre, fatte rientrare nella mediazione obbligatoria, le questioni inerenti le disposizioni dettate dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. in tema di scioglimento del condominio e dall'art. 63 disp. att. c.c. in materia di riscossione dei contributi condominiali. Da rilevare, infine, le disposizioni sull'amministratore (artt. 66 e 67, disp. att., c.c.), sulle tabelle millesimali (artt. 68 e 69, disp. att., c.c.), e sui regolamenti condominiali (artt. 70 e 72, disp. att., c.c.). Prima dell'entrata in vigore della Riforma Cartabia l'amministratore non aveva il potere di avviare o prendere parte alla mediazione liberamente. La mediazione poteva essere attivata dall'amministratore solo previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma del codice civile, ossia con un numero di voti pari alla maggioranza dei condomini intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio in base ovviamente a quanto risultante dalle tabelle millesimali. La Riforma Cartabia,

# Ecco le novità della Riforma Cartabia sulle mediazioni in condominio

**Legge / Dal prossimo 30 giugno 2023 entrano in vigore le nuove regole introdotte dall'ex Ministro per agevolare e stimolare la partecipazione**



↑ La Riforma Cartabia amplia i poteri dell'amministratore riconoscendogli maggiore autonomia in sede di mediazione

che entrerà in vigore dal prossimo 30 giugno 2023, attraverso l'introduzione del nuovo art. 5-ter, amplia i poteri dell'amministratore di condominio riconoscendogli una maggiore autonomia

in sede di mediazione civile e commerciale.

Infatti, qualora l'amministratore, ritenga di agire per tutelare gli interessi condominiali, potrà attivare in percorso di mediazione, al

fine di trovare una soluzione bonaria, chiedendo solo in una fase successiva l'approvazione del suo operato in mediazione dai condomini riuniti nell'assemblea condominiale. È chiaro poi che l'am-

ministratore di condominio potrà non solo attivare, ma anche prendere parte e aderire alla mediazione se l'iniziativa è assunta da un'altra parte.

Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore dovrà poi essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale dovrà deliberare in merito nel rispetto del termine indicato nella proposta conciliativa o nell'accordo raggiunto e con il rispetto delle maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. Tali condizioni se non rispettate, inficiano la conciliazione, che infatti dovrà intendersi come non conclusa. La Riforma, sempre in un'ottica deflattiva del contenzioso giudiziario, ha quale obiettivo principale rendere ancora più celere oltre che agevole l'ausilio della mediazione quale strumento di composizione delle controversie alternativo rispetto al giudizio, soprattutto in termini di partecipazione al procedimento. In effetti proprio in riferimento alla materia condominiale - più che in altre - la procedura di mediazione può dirimere le questioni tecniche e giuridiche oggetto della liti, favorendo il mantenimento delle relazioni interpersonali che nelle controversie condominiali sono per loro natura di lunga durata, consentendo di raggiungere più facilmente accordi con notevoli vantaggi anche in termini di tempo e scosti.

**Avv. Lavinia Misuraca**

## Il favoloso mondo di FCRedil



Via San Donato 173/4 - Bologna - 051 0011424 - fcredil@gmail.com - www.fcredil.com

# La Sede Provinciale di Roma è sempre più internazionale

All Italian Americans have a great opportunity linked to their Real Estate investments in Rome.  
Now, they can lease their residential properties by taking advantage of substantial tax reductions.

## Agreed-Fee Leases

HAVE YOU EVER HEARD OF THEM?  
get in touch!

Ph. +39 (06) 52091429  
e-mail segreteria@confabitareroma.it  
Web www.confabitareroma.it

We are one of the eight bodies authorized by the Italian State to Issue "Certificates" for this kind of lease and let you have:

- 1) If you are an Individual:  
- a 30% reduction on your Income Tax and on the Registration Tax for the Lease Agreement;  
or  
- a "Flat Rate Tax" of 10% on the rental fees and a 0% Registration Tax and € 0,00 Stamp Tax;
- 2) If you are an American company, a 30% reduction on IRES (Italian companies' Tax) and on the Registration Tax for the Lease Agreement;
- 3) Whether you are an Individual or a company, a 25% reduction on the IMU (Real Estate Tax) to be paid to the Municipality of Rome.

Via Antonio Gramsci, 36  
I-00197 ROME - ITALY



**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede Provinciale di Roma  
Legal - Tax - Technical Assistance for RE owners

## Attività / È stata uno degli sponsor dell'evento di relazioni Italia-USA organizzato da We The Italians

La Sede Provinciale di Roma ha svolto una intensa attività di relazioni, caratterizzata, negli ultimi tempi, anche da un taglio internazionale. Precisamente è stata uno degli sponsor di un evento internazionale di relazioni Italia - USA, organizzato da We The Italians al Circolo del Ministero degli Affari Esteri, alla presenza del Board del NIAF (National Italian American Foundation), con sede a Washington D.C., nata nel 1975 con

lo scopo di promuovere la storia, la lingua e la cultura dell'Italia negli Stati Uniti e di fare da punto di riferimento per i circa 20 milioni di statunitensi che vantano origini italiane. Ad oggi, vero snodo della maggior parte delle decisioni commerciali e politiche nelle relazioni tra i due Paesi. All'evento e alla cena di gala, presente anche il Ministro Giancarlo Giorgetti, Confabitare è stata al tavolo degli immobiliari USA, ai quali ha spie-

gato le opportunità di investimento in immobili abitativi a reddito in Italia e le agevolazioni IRES e IMU derivanti dalle locazioni a canone concordato (peraltro riportate sul magazine pubblicato per la serata) incontrando il loro interesse. Sempre in tema di relazioni Italia-USA, Confabitare Roma è stata "host firm" di due gruppi di studenti di "Pre-Law" di Università americane, nell'ambito del programma "Lex Fellowship". Agli studenti è stato tenuto un corso di Diritto delle Locazioni italiane. Oltre alle relazioni internazionali, si svolgono le normali relazioni a livello locale.

# Confabitare Padova incontra il sindaco Sergio Giordani

## Dialogo / Un'occasione di collaborazione con tutta l'Amministrazione

Confabitare Padova ha incontrato mercoledì 22 febbraio il Sindaco di Padova, Sergio Giordani, presso Palazzo Moroni, sede del Comune. Durante l'incontro, l'Associazione ha presentato al Sindaco le attività che ha svolto dal momento della sua fondazione, avvenuta nel giugno 2022. Inoltre, sono state discusse le possibilità di organizzare convegni sulle tematiche più importanti riguardanti la città di Padova. Il presidente di Confabitare Padova, Emanuele Mazzaro, si dichiara entusiasta per que-

sta opportunità di dialogo e collaborazione con il Sindaco Giordani e l'Amministrazione comunale. Questo incontro rappresenta per l'Associazione un'importante occasione per consolidare il proprio ruolo all'interno della comunità e per dare un contributo significativo allo sviluppo della città. L'Associazione Confabitare Padova è stata fondata nel giugno 2022 con l'obiettivo di promuovere la cultura dell'abitare sostenibile e di qualità, favorendo la partecipazione attiva dei cittadini alla vita della comunità. L'Associazione si propone di incentivare l'adozione di politiche urbane attente alla sostenibilità ambientale, sociale ed economica, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini e la vivibilità della città.

# Il convegno AIR sul tema della locazione abitativa

## Venezia / Si è discusso sulle novità e tendenze di questo settore

Confabitare Padova ha partecipato come relatore al Convegno organizzato da AIR (Associazione Agenti Immobiliari Riuniti) il 22 febbraio presso il Novotel di Venezia Mestre. Il presidente di Confabitare Padova, Emanuele Mazzaro, e il vicepresidente, Fabio Zampieri, hanno parlato della convenzione Confabitare-AIR, delle sinergie e dei servizi offerti, nonché dei contratti di locazione con un focus sugli accor-

di territoriali e le attestazioni del canone. Il tema principale del Convegno ha riguardato la locazione abitativa ed è stata un'opportunità per tutti i partecipanti di discutere e apprendere le ultime novità e tendenze in questo settore. Questa è stata un'importante opportunità per Confabitare per incontrare altri professionisti del settore immobiliare e per condividere idee e conoscenze. L'evento ha fornito un'ottima occasione per Confabitare di presentare le sue attività a livello nazionale, sotto la guida del presidente Alberto Zanni, e di evidenziare la recente costituzione dell'Associazione a Padova.

# GEOCENTRO

ASSISTENZA E VENDITA DI PRODOTTI E MEZZI TECNICI PER L'AGRICOLTURA E I GIARDINI

MANGIMI PER TUTTI GLI ANIMALI

Orario: lunedì-venerdì 8 -12,30/14,30-18,00  
sabato 8,30-12,30 giovedì e sabato pom. chiuso

Via 2 Agosto 1980, 2 Crespellano - Tel. 0516720044 Fax 051.6721014  
crespellano@geocentro.it www.geocentro.it

## Detersivi ipoallergenici



IL RI-CICLO DEL PULITO

## Pellet

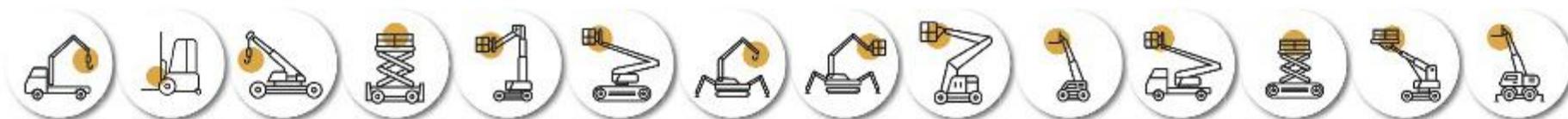




## Alberi da frutto



## Rose da siepe e da giardino



**NOLEGGIO  
VENDITA**

[www.locatop.it](http://www.locatop.it)

# LocaTop

**FORMAZIONE  
ASSISTENZA**



**STAI CERCANDO UNA  
PIATTAFORMA  
NUOVA? →  
SOLLEVATORI FISSI  
USATO GARANTITO?**



**DA NOI PUOI TROVARE  
MEZZI NUOVI DELLE  
MIGLIORI MARCHE**

**JLG-BRAVI-EASYLIFT-DIECI**

**VENDIAMO MEZZI  
USATI REVISIONATI**

**POSSIBILITA' DI PROVA GRATUITA**

**CONTATTACI** su [vendita@locatop.it](mailto:vendita@locatop.it)  
**PER INFORMAZIONI e la MIGLIOR OFFERTA**

# A pochi passi dal maniero federiciano arriva la prima associazione Cohousing Puglia

**Territorio /** Un progetto di condivisione abitativa all'insegna del ben-Essere che si svilupperà a Castel del Monte in una posizione strategica



↑ L'associazione Cohousing è sostenuta da Confabitare BAT

Si era in giro durante uno dei tanti allenamenti di jogging, quando scorrendo del più e del meno con l'amico Saverio Tondolo, presidente di Confabitare BAT, ho espresso il desiderio di realizzazione di un progetto, che ho reputato dapprima avveniristico, successivamente realizzabile, di condivisione abitativa all'insegna del benEssere. A distanza di qualche anno, il progetto ha iniziato a prender forma partendo dal raccogliere consensi di pochi che hanno dato origine alla fondazione della prima associazione Cohousing Puglia, sostenuta, ovviamente, dal mio amico Saverio e da Confabitare BAT. Il Cohousing è un termine col quale si designano complessi abitativi in cui l'alloggio privato è solo una parte della propria abitazione, poiché alcuni spazi sono in comune, quali ad esempio il club house, la sala multiuso, palestra, piscina, giardino, ecc. Il Cohousing, dunque, costituisce una nuova forma

di abitare (invero sperimentata già in alcune regioni del Centro-Nord) che propone un nuovo stile di vita e ha precipuo obiettivo di ritrovare le dimensioni perdute di socialità, aiuto reciproco e rapporti di buon vicinato, al fine di migliorare la qualità di vita delle persone: il desiderio, infatti, è che la socializzazione e lo scambio reciproco costituiscano il fil rouge del nostro progetto. I primi promotori e fondatori dell'associazione, riunendosi periodicamente e confrontandosi sulle linee guida da perseguire e porre in atto, hanno ritenuto che presupposto fondante della futura Cohousing sia la costituzione di un gruppo, assolutamente eterogeneo per fasce di età ed estrazione socio-culturale, ma accomunato e guidato da un facilitatore che sia il direttore del "cantiere emotivo", che funga cioè da ponte fra i futuri cohouser e il direttore dei lavori (tecnici progettisti) ma anche "ponte" tra i membri dei gruppi di

lavoro che si andranno a formare; Il facilitatore, dunque, è soprattutto ponte per ciascun individuo nella ristrutturazione e/o costruzione della propria casa interiore. La facilitatrice individuata dal nostro gruppo promotore è la Naturopata Psicosomatista Adriana Porro che si occupa di crescita personale, integrazione, evoluzione, insomma, di ben-Essere; suo ruolo è anche accompagnare le persone a ritrovare e abitare uno stile di vita improntato alla socialità, alla reciprocità, al rispetto della libertà e autonomia personale, alla rigenerazione umana. Si occupa di comunicazione ecologica, di osservazione silenziosa e al tempo stesso assertiva nei processi decisionali, è ponte, appunto, nel riconoscimento prima e nell'assegnazione dopo, dei compiti e delle responsabilità all'interno dei gruppi di lavoro. Esperienze note e di successo di cohousing sono ubicate prevalentemente nel Centro-Nord della nostra bella Italia; qui al Sud sono in auge delle forme di coabitazione sociali determinate da esigenze terapeutiche o riabilitative, in ogni caso a scadenza temporale. La nostra bella Puglia è regione ospitale ed accogliente che da sempre incanta e attrae turisti ed investitori da tutto il mondo; essa, pertanto, costituisce un luogo ideale in cui dar vita a questa nuova forma di Ben-Essere e del Co-Abitare. La prima area individuata perché il progetto si realizzi è ubicata a pochi chilometri dal maniero federiciano, Castel del Monte, sito a 4 km dalla città di Andria che occupa una posizione nevralgica tra le infrastrutture stradali, portuali e aeroportuali del Nord barese. L'associazione Cohousing Puglia, Confabitare e il primo gruppo promotore costituito, avendo individuato la prima area utile per la realizzazione del progetto, si propone dunque, di dar avvio ai lavori, innanzitutto della ristrutturazione della Casa interiore, in tempi imminenti. Contestualmente, in collaborazione con i tecnici, ci si muove nell'ambito delle aziende che propongono sistemi costruttivi innovativi affinché il green sia un punto fermo della realizzazione. Orgoglio della nostra neonata associazione è anche quello di essersi mossa per dar vita al primo Congresso Nazionale sul Cohousing organizzato da Confabitare Bat che si terrà il 12 maggio in una delle splendide cornici agresti e masserizie che costellano il nostro territorio nei pressi, com'è ovvio, del maniero di Castel del Monte.

Raffaella Avantario  
Adriana Porro



## La novità a Reggio Emilia

### Una nuova apertura a Poviglio per servizi sempre più puntuali

È stata aperta una nuova sede Confabitare per la provincia di Reggio Emilia. L'associazione ha i suoi uffici a Poviglio in Piazza Umberto I numero 3. La responsabile è Stefania Soncini, presidente provinciale. Confabitare estende le sue zone di interesse in modo da poter offrire servizi in maniera sempre più capillare e puntuale, mirando alla tutela dei proprietari e dei loro immobili. Siamo certi che la nuova apertura porterà proficue collaborazioni con gli enti comunali e provinciali, avendo cura sia della riqualificazione urbana in città che nelle realtà limitrofe. La vastità e la completezza dei servizi offerti agli as-

sociati, dalla consulenza immobiliare a quella notarile a quella legale, permette ai proprietari di avere un confronto costante con professionisti specializzati che agiscono per migliorare le condizioni degli associati. Grazie a Confabitare gli associati, oltre a sgravi pecuniari a fronte dei servizi erogati, tutelano i loro beni collaborando con professionisti del settore e con le amministrazioni territoriali che si muovono seguendo un codice etico ben preciso e che portano avanti politiche di innovazione e di riqualificazione del territorio, prendendosi cura a 360 gradi del mondo dell'abitare.



↑ Il cohousing costituisce una nuova forma di abitare e un inedito stile di vita

# Occupazione abusiva di immobile: come tutelarsi

**Emergenza /** Come porre rimedio a un fenomeno divenuto ormai una vera e propria piaga sociale

L'occupazione abusiva di immobili è un fenomeno che, da diversi anni, ha avuto una crescita esponenziale tale da diventare emergenza abitativa nonché piaga sociale. A essere colpite sono soprattutto le città metropolitane, ma anche i centri urbani di minori dimensioni sono

stati oggetto di questo fenomeno che, dilagando al punto tale da sfociare in conflitti sociali, è stato portato all'attenzione dei mass media. Poiché la proprietà immobiliare, considerata spesso un investimento, ha anche la funzione di produrre un reddito ulteriore per tutte quel-

le persone che hanno la necessità di arrotondare lo stipendio o l'esigua pensione, conseguentemente il danno che subisce il proprietario di un immobile che viene "spogliato" di un bene primario come la casa ereditata o acquistata è di natura sia economica che morale. L'occupazione abusiva di un immobile, consistente nella condotta di un soggetto che, privo di un titolo legittimo o clandestinamente de-



↑ Maria Luisa Mandas

immediatezza secondo il rito locatizio. Entrambi i procedimenti si differenziano inoltre perché l'azione di rivendica deve essere obbligatoriamente preceduta dal tentativo di mediazione, dinanzi a un organismo ADR, in quanto condizione di procedibilità dell'azione; mentre è facoltativo per l'azione di restituzione. A questo punto, i procedimenti giudiziari sopra descritti, se sfociano in una sentenza in favore del proprietario, verrà disposto il rilascio dell'immobile "libero da persone e cose" entro una precisa data stabilita dal giudice. Se ciò non si dovesse verificare in quanto l'occupante non adempie in conformità alla sentenza, sarà necessario allora instaurare un procedimento esecutivo di rilascio affinché l'ufficiale giudiziario del Tribunale competente per territorio, esegua la pronuncia immettendo nel possesso del bene il legittimo proprietario. È possibile che l'ufficiale giudiziario debba perfino ricorrere all'assistenza della forza pubblica per un rilascio forzoso del bene a causa della condotta ostruzionistica dell'occupante.

La tutela penale accordata dal nostro ordinamento per il caso di occupazione abusiva consiste nella presentazione, da parte del proprietario, di una querela per il reato di invasione di terreni ed edifici e violazione di domicilio con la quale ottenere un ordine di sgombero da parte del giudice e la condanna dell'occupante da 6 mesi a 3 anni ai sensi del 1° e 2° comma dell'art. 614 del Codice Penale. Trattasi di reati perseguibili a querela di parte (il proprietario) ma sussiste una eccezione alla loro punibilità: lo stato di necessità, considerato come un pericolo per la persona che si trova nella necessità, per l'appunto, di dover agire per limitare il proprio rischio e per tale ragione la legge lo giustifica, se ricorrono contemporaneamente e cumulativamente la necessità di salvarsi da un pericolo grave, l'attualità del pericolo e la inevitabilità di non poter scegliere soluzioni alternative. A questo proposito la Cassazione penale (sentenza n.46054/2021) ha sancito che per il reato di occupazione abusiva di immobile vada riconosciuta la scriminante della "particolare tenuità del fatto" qualora ricorra lo "stato di necessità" di dare un tetto ai figli minori.

**Avv. Maria Luisa Mandas**  
Presidente regionale  
Confabitare Sardegna  
Sede provinciale di Cagliari



## YOUR HOME YOUR LIFE

### Crea la tua casa con Ciicai

Entra nello Showroom Ciicai e crea la casa dei tuoi sogni.  
Arredo bagno e casa, pavimenti e rivestimenti.

SEDE e SHOWROOM:  
CALDERARA DI RENO (BO)  
Via Gezzani, 13 - tel. 051.6464711

SHOWROOM:  
BOLOGNA Roveri Via dell'Industria, 56  
BAZZANO (BO) Via Muzza, 6/8  
BOLOGNA Idrokai Via P. Gambianni, 3  
CENTO (FE) Via Boston, 25  
IMOLA (BO) Via Senigallo, 13/A  
MONGHIDORO (BO) Via Rimembranze, 52  
SAN PIETRO IN CASALE (BO) Via Ferrara, 31  
FAENZA (RA) Via Emilia Ponente, 9  
FERRARA Via Virginia Woolf, 1

[www.ciicai.com](http://www.ciicai.com)

gruppo  
**ciicai**  
LA CASA DAL BAGNO IN POI

## SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED  
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

Per aderire alle nostre iniziative e comunicare sui nostri speciali  
contatta il numero 051 6033848 o scrivici a spe.bologna@speweb.it  
Visita gli speciali on line su: ilrestodelcarlino.it

# Il potere della discrezionalità in campo immobiliare

**Iter / Il sogno di progettare e quindi costruire la casa dei propri sogni spesso si scontra con i parametri urbanistici del Comune, poi con la CQAP e anche con la Soprintendenza**

**Molte persone sognano** di acquistare un lotto di terreno, progettare la propria casa e infine costruirla, in muratura o in legno, con l'ausilio di un'impresa artigiana. A volte capita che sia la piccola impresa artigiana che, in cerca di lavoro, se lo "procacci" comprando un'area edificabile. Spesso però succede che il sogno di costruirsi un futuro migliore, si scontri con il potere discrezionale della CQAP (Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio) e della Soprintendenza.

Per comprendere meglio il problema bisogna premettere che ogni Comune si serve di strumenti urbanistici che vengono pubblicati in forma cartacea e/o informatica nei quali si evincono le aree destinate all'edificazione e i parametri attuativi relativi che vincolano cittadini e imprenditori intenzionati a intraprendere attività edili sulle aree stesse. In conseguenza di ciò, si tende a pensare che, se il Comune ha deliberato che in una determinata area si possa edificare in altezza per più di 10 metri ciò sia certo e consolidato; con la stessa logica si potrebbe ritenere corretto sognare di riedificare un fienile seguendo le misure indicate dal Comune, sostituendo ampi portoni in lamiera con pareti e finestre ad ampia efficienza energetica. Poi incontri le faticose CQAP che, nel primo caso decidono che non si possono superare i 5,7 m di altezza e che nel fienile impone di fare le sconosciute, inutili e costose "gelosie" per scimmiettare i portoni in lamiera che andavano un secolo fa così che, se un contadino degli anni '30 resuscitasse e si trovasse a passare dalle parti dell'ex fienile suddetto, non si senta spaesato e/o disturbato dalla vista di una semplice e decorosa abitazione. Poi magari la Soprintendenza ti dice che gli infissi

esterni devono essere in ferro battuto per rispettare la fedele ricostruzione del bene in sfregio all'efficientamento energetico richiesto dal mercato e dallo Stato stesso.

Sia la CQAP che la Soprintendenza dispongono di un'ampia discrezionalità tecnico - specialistica nel dare i pareri di compatibilità paesaggistica nonché dell'estetica del fabbricato e il potere di valutazione tecnica esercitato è sindacabile in sede giurisdizionale soltanto per difetto di motivazione, illogicità manifesta ovvero errore di fatto conclamato. Il giudizio delle autorità competenti alla tutela del vincolo paesistico in ordine alla compatibilità di un intervento rispetto al vincolo medesimo è connotato da un'ampia discrezionalità tecnico-valutativa, poiché implica l'applicazione di valutazioni tecnico-scientifiche specialistiche proprie di settori disciplinari caratterizzati da ampi margini di opinabilità.

In assenza di piani paesaggistici regionali, provinciali e/o comunali adeguati al modello dettato dall'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio e in presenza di vincoli paesaggistici quasi sempre "nudi", perché privi di una specifica disciplina delle aree vincolate, le amministrazioni di tutela preposte al rilascio delle autorizzazioni, e in particolare le Soprintendenze, il cui parere è vincolante, hanno un potere discrezionale incredibilmente ampio. Ciò premesso è bene sottolineare che, se da una parte la CQAP e la Soprintendenza, guidate dal buon senso potrebbero essere un utile strumento per tutelare i nostri "paesaggi" da costruzioni indecorose e decontestualizzate (anche se in ogni Comune esistono esempi di costruzioni edificate negli ultimi decenni che a parere dello scrivente gridano vendetta), spes-



↑ Giangiaco Congiu

so le stesse amministrazioni di tutela sembrano motivate nella ricerca accademica de "La Grande Bellezza" con pareri del tutto soggettivi e, nella loro applicazione pratica, spesso determinanti nell'aumento dei costi di costruzioni e dei tempi di realizzazione con gravi ripercussioni per le tasche degli acquirenti finali che, saranno selezionati tra le fasce di reddito più elevate. Considerato che la discrezionalità di un potere amministrativo, inserito in settori in cui gli

aspetti economici sono rilevanti, può generare attività di "scambio" più o meno lecite, si auspica l'applicazione della trasparenza settoriale attraverso l'adeguamento degli strumenti urbanistici nelle aree tutelate oltre che la pubblicazione di linee guida semplici, comprensibili e attuabili, nell'interesse pubblico e generale.

**Giangiaco Congiu**  
Presidente Centro Studi Immobiliari  
Confabitare



↑ Ogni Comune si serve di strumenti urbanistici nei quali si evincono le aree destinate all'edificazione e i parametri vincolanti per cittadini e imprenditori

RISTORANTE

# BAKKALÀ

CUCINA MEDITERRANEA

## PESCE FRESCO TUTTI I GIORNI

### Specialità pesce, crudità, crostacei









Vi aspettiamo anche tutte le mattine al Bar Cesovia per far partire la vostra giornata con una buona colazione. Siamo a fianco del Ristorante Bakkalà in via Massarenti 90.



Via Massarenti, 90/2d (fronte Sant'Orsola) - Bologna  
Tel. 051.342854 - [www.ristorantebakkala.it](http://www.ristorantebakkala.it)



# Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

## I NOSTRI SERVIZI

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

### CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

### SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

### GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

### PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica sugli Immobili)

### DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

### COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

### AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale

### A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

### SPORTELLO ASCENSORI

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

### SPORTELLO VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

### SERVIZIO BED&BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

### SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

#### Dichiarazione dei redditi

##### MODELLO 730

MODELLO UNICO Sono aperte le prenotazioni per fissare l'appuntamento per la vostra dichiarazione dei redditi Tel 051/270 444

### IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

### OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

### CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

### ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

### PRATICHE NOTARILI

### CONSULENZE TECNICHE

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

### ASSISTENZA FISCALE

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

### CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri esperti di condominio.

### CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

### CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

### CONSULENZE IMMOBILIARI

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

### CONSULENZA AMBIENTALE

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

### CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

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

#### Amministrazione condominiale

Professionisti esperti nel settore potranno amministrare il tuo condominio. Chiedi un preventivo gratuito - Tel 051/270 444

Per informazioni contattateci:

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

[www.confabitare.it](http://www.confabitare.it)

**Confabitare**<sup>®</sup>  
Associazione Proprietari Immobiliari

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



**chiedeteci  
un preventivo  
siamo a vostra  
disposizione**

Confabitare • via Marconi 6/2 • 40122 Bologna  
tel 051.270444 • [amministrazioni@confabitare.it](mailto:amministrazioni@confabitare.it)

DAL 1° MARZO AL 30 APRILE 2023

# COLLEZIONA LE FIGURINE DEL BOLOGNA FC 1909



20 FIGURINE  
SOLO  
**€ 3,90**



SOLO  
**€ 2,00**

**Acquista al prezzo speciale di 3,90 euro il Set da 5 bustine alla cassa\***

Ogni Bustina contiene 4 figurine, quindi nel Set troverai in totale 20 figurine, completa il primo album dedicato esclusivamente al BOLOGNA FC 1909!

\*Le bustine di figurine non sono vendibili singolarmente



ALBUM E FIGURINE SONO IN VENDITA IN ESCLUSIVA NEI NEGOZI COOP RENO di: Altedo, Argelato, Bagnara di Romagna, Baricella, Casalfiumanese, Castel Guelfo, Castello d'Argile, Castenaso, Castiglione dei Pepoli, Le Braine-Rioveggio, Loiano, Longara, Marzabotto, Medicina, Minerbio, Molinella, Monghidoro, Monteveglio, Osteria Grande, Padulle, Pieve di Cento, Piumazzo, Ponte Rivabella, Porretta Terme, Riolo Terme, San Giorgio di Piano, Santa Maria Codifiume, San Venanzio di Galliera, San Benedetto Val di Sambro, San Pietro in Casale, Sant'Agata Bolognese, Silla, Vado, Vergato.