

SUPPLEMENTO AL NUMERO ODIERNO DI **il Resto del Carlino** IN COLLABORAZIONE CON **Speed**



GREEN

La casa: immobile ma energivora

Come valorizzare la propria abitazione
affrontando le moderne tecnologie

ALLUVIONE

Lo spirito
e l'orgoglio
dei romagnoli

REGIME FISCALE

Cedolare secca:
proposta
la reintroduzione

IL PROGETTO

Il condominio
solidale e le badanti
"anti-crisi"

ABITEL

ASCENSORI e MONTASCALE

VENDITA, INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE DI:

PIATTAFORME ELEVATRICI
(mini ascensori)

ASCENSORI
IN VANI SCALA
o PER ESTERNI

MONTASCALE
A POLTRONCINA
e A PEDANA

SERVIZIO GRATUITO

per sopralluoghi
e consulenza tecnica

FORMULA
"CHIAVI IN MANO"



POSSIBILITA' DI SCONTO **75%**
PER SUPERAMENTO
BARRIERE
ARCHITETTONICHE

POSSIBILITA' DI
SUPER BONUS
FISCALE DEL
110%



📍 Via del Maccabreccia 28/A, 40012 Calderara di Reno (BO)

☎ tel 051.726745, fax 051.726249 🌐 info@abitel.it - www.abitel.it



↑ Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

“Cari lettori, questo è il terzo 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”.

Le copie degli arretrati sono disponibili per chi ne facesse richiesta presso i nostri uffici di Via Marconi 6/2

“PER LA CASA NON SERVONO SPOT MA DELLE POLITICHE ABITATIVE SERIE”

Soluzioni / Il Presidente Zanni affronta i problemi del pianeta casa e si toglie qualche sassolino

«A Bologna non mancano le case, mancano le politiche abitative. Quelle serie, concrete, in grado di affrontare i problemi della casa in un'ottica generale. Qui invece si naviga a vista tra spot e libri dei sogni, come il faraonico piano del Comune, che promette 10.000 nuovi alloggi nei prossimi 10 anni». Alberto Zanni, presidente di Confabitare, parla a ruota libera delle criticità del pianeta casa sotto le Due Torri e si toglie più di un sassolino dalla scarpa.

Presidente, facciamo chiarezza. Si parla sempre, qui come altrove, di emergenza abitativa, di migliaia di famiglie in cerca di un alloggio. Ma lei dice che le case ci sono, o sbaglio?

«Confermo. A Bologna ci sono 7.000 alloggi sfitti e 4.000 attualmente utilizzati per affitti turistici. Il totale fa 11.000, mentre i nuclei famigliari che cercano un appartamento assommano a circa 6.000.

Quindi i numeri ci dicono che esiste un notevole patrimonio immobiliare ora come ora fuori dal mercato tradizionale delle locazioni. Ma perché tanti proprietari preferiscono tenere una casa vuota o destinarla a usi turistici anziché affittarla normalmente?

“Beh, le buone ragioni certo non

mancano. C'è il problema delle morosità che tende ad aumentare, c'è la piaga delle occupazioni abusive, c'è la conclamata difficoltà per il proprietario a rientrare in possesso del suo appartamento anche in presenza di uno sfratto esecutivo. Ci sono inquilini che non pagano l'affitto da anni, ma nessuno riesce a cacciarli. Ecco perché molti tengono l'alloggio sfitto od optano per l'affitto breve, che è vantaggioso dal punto di vista economico e non presenta i problemi di cui parlavo poc'anzi».

Resta il fatto che, al netto delle buone ragioni, così si sottraggono migliaia di appartamenti al circuito tradizionale delle locazioni. Possibile che non si trovi una soluzione?

«Guardi, il discorso è semplice. Occorrono incentivi, sgravi fiscali. Confabitare propone da tempo l'azzeramento dell'IMU per i proprietari che si impegnano ad affittare a canone concordato i loro alloggi attualmente sfitti o utilizzati a scopo turistico. È una proposta di buon senso, mi pare, che sbloccherebbe il mercato delle locazioni, ma il Comune preferisce fare orecchie da mercante. Più comodo prendersela con quei cattivoni dei proprietari che pensano solo a rimpinguare le loro tasche».

Lei ironizza, ma qualche furbetto c'è. Penso a chi specula sulle case agli studenti universitari.

«Nessuno lo nega, le mele marce le trovi ovunque. Ma ci tengo a sottolineare che la stragrande maggioranza dei proprietari immobiliari, che per inciso a Bologna rappresentano l'82% della popolazione, è gente onesta che conosce bene il valore del denaro e i sacrifici per ottenerlo. Quanto agli universitari e alle tendopoli contro il caro-affitti, è chiaro che il problema esiste e non da oggi, ma in questa forma di protesta vedo un'evidente strumentalizzazione di una certa parte politica che mi pare non abbia ancora digerito il responso elettorale del 25 settembre».

Allude alle passerelle di VIP e Sindaci di centrosinistra e dei 5 Stelle tra le tende dei ragazzi?

«Sì, uno spettacolo francamente imbarazzante. Anche perché - è bene ricordarlo -, le criticità maggiori per gli studenti fuori sede si registrano nelle grandi città che sono tutte amministrate dal centrosinistra. Il problema del caro-affitti si risolve solo con politiche abitative serie cui concorrono sia il governo sia le amministrazioni locali. Con la demagogia e gli spot a favore di telecamera non si va da nessuna parte».

Ma anche le associazioni dei proprietari come la vostra sono chiamate a fare la loro parte...

«Verissimo, ma se facciamo pro-

poste e veniamo ignorati o quanto meno snobbati, lei capisce che il nostro potere di incidere è assai scarso. Vuole un esempio? Il piano casa decennale del Comune, quel fantastico libro dei sogni che disegna la Bologna del futuro. Si parla di urbanistica, di riqualificazioni, di nuovi alloggi. Ebbene, le associazioni dei proprietari sono state totalmente ignorate nella fase di redazione del piano. In compenso il Sindaco Lepore, bontà sua, ci ha invitato alla presentazione. Ovviamente nessuno si è presentato».

A proposito di Bologna e il futuro, sono partiti i primi cantieri per la realizzazione della linea rossa del tram. Confabitare si è sempre dichiarata contraria è ancora dello stesso parere?

«Certamente. E la ragione è molto semplice. Si tratta di un'opera su la cui utilità ci sarebbe molto da discutere e che in ogni caso provocherà danni ingenti alle attività commerciali e artigianali delle aree interessate ai lavori nonché - cosa che coinvolge direttamente i proprietari - il crollo verticale del valore degli immobili. Al riguardo, il nostro Centro studi ha svolto una ricerca da cui sono emersi dati decisamente allarmanti».

Ci vuole spiegare più nel dettaglio?

«Credo siano sufficienti alcune cifre. Al termine dei lavori della linea rossa le case lungo il percorso subiranno una svalutazione del 20%

per le compravendite e del 30% per le locazioni. Durante l'apertura dei cantieri, che ricordo dureranno parecchi anni, ovviamente andrà ancora peggio e il deprezzamento raggiungerà punte anche del 50%. Ma per i proprietari la beffa non finisce qui. Si allungheranno infatti notevolmente i tempi per vendere o affittare un appartamento. Tanto per dare un'idea, oggi per affittare un alloggio in Via Emilia Ponente o in Via Saffi occorrono in media circa 50 giorni e per venderlo dai 90 ai 120 giorni. Al termine dei lavori invece ci vorranno circa 6 mesi per affittare una casa e non meno di 1 anno per riuscire a venderla. Tutto questo grazie al tram».

Presidente, per commercianti e artigiani si pensa a qualche forma di ristoro da parte del Comune e per i proprietari che si può fare?

«Visti i precedenti c'è poco da illudersi. A Bologna sopravvive una sorta di giudizio ideologico nei confronti dei proprietari. In particolare chi possiede più di un appartamento è visto dai nostri amministratori come un privilegiato, da colpire a suon di tasse e non di certo da aiutare. Comunque, sul tram daremo battaglia. I proprietari penalizzati troveranno sempre Confabitare al loro fianco. Forniremo assistenza tecnica e legale nelle cause di risarcimento danni e li appoggeremo nelle iniziative di protesta. La partita è ancora tutta da giocare».

Franz Mauri

Quando la casa è una vera e propria emergenza È necessario un nuovo approccio urbanistico

Il tema della casa è molto complesso: riguarda le innanzitutto persone e le famiglie, le aziende della filiera edilizia, il sistema bancario, le amministrazioni comunali, le Regioni, gli agenti immobiliari, i notai, ecc. Per questa ragione il tema viene diviso in due parti: la prima in questo inserto e la seconda nel prossimo. Prima parte: gli aspetti sociali e normativi.

Alla fine di aprile, alla presenza del Sindaco Lepore, del Cardinale Zuppi e del sociologo De Rita, è stata presentata una ricerca del Censis sul territorio bolognese: è risultato che i dati della crescita sono confortanti in tutti i settori ma le disuguaglianze preoccupano, soprattutto perché diventano sempre più percepiti come normali, ha detto il Cardinale; il quale aggiunge ancora «... tra le disuguaglianze uno dei problemi più grossi è quello della casa, perché se non c'è la casa vuol dire che la famiglia è in difficoltà».

La casa è dunque in questo momento una vera emergenza, aggravata dall'aumento delle materie prime, del costo del denaro e dei mutui, oltre a una maggiore difficoltà a ottenerli. D'altra parte, l'ultima legge organica sulla casa è stata approvata 45 anni fa: L. 457/1978, Governo Andreotti. Credo che anche a livello locale (Regioni e Comuni) sia necessario un approccio nuovo alle problematiche edilizio-urbanistiche, sottese alla realizzazione degli obiettivi legati in primo luogo al miglioramento del patrimonio edilizio esistente per cercare di dare le giuste risposte al maggior numero possibile di cittadini: giovani coppie, famiglie anziane, studenti. Vi è ovviamente il problema economico di trovare le risorse, ma non vi è solo

CONFRONTO

Manca una politica abitativa che tenga conto di diversi aspetti

Difficoltà / Reperimento delle materie prime, costi dei mutui e ostacoli per ottenerli: acquistare e mantenere un immobile è un'operazione faticosa



↑ **Mauro Grazia, consulente di Confabitare**

questo; in altre parole, manca, sia a livello nazionale sia a livello locale, una politica abitativa, che tenga conto di tutti gli aspetti, delle diverse esigenze, e cerchi di trovare gli equilibri più avanzati.

Si parla molto degli affitti brevi, ma viene presentato spesso come la causa di tutto: l'affitto breve non è la causa ma uno degli effetti della situazione generale. Dopo un periodo di ascolto con le associazioni di categoria e gli ordini professionali, il Comune di Bologna ha presentato lo scorso marzo una proposta definita "Modifiche agli strumenti di governo del territorio 2023 - Relazione per la consultazione preliminare". Il documento, anche se preliminare, è una delusione: sia perché non tiene in alcun conto della consultazione che c'è stata (ma questo non è la prima volta che accade), sia perché si tende a far passare l'i-

dea che ogni responsabilità sia del privato. Vi sono sicuramente biechi speculatori che vanno contrastati ma non sono tutti così; in più, che esempio ha dato la pubblica amministrazione in generale? Sicuramente non brillante. Aree demaniale militari inutilizzate (a Bologna gli esempi sono numerosi), alloggi popolari sfitti (a Milano pare che siano addirittura 15.000, ma ce ne sono anche a Bologna), interventi di riqualificazione al palo. Bene ha fatto il Sindaco Lepore a sollecitare il demanio a liberare le aree militari non utilizzate (sono anni che se ne parla) ma quando questo avverrà il prezzo delle aree non calerà per la stessa ragione del privato: il demanio vorrà realizzare il massimo. Due esempi a conferma di quanto scritto sopra. Dice il Comune che "Nel primo anno di attuazione del PUG la riqualificazione della città esistente si è realizzata prevalentemente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia (RE) con pochi interventi di ristrutturazione Urbanistica (RU), nessun intervento di Addensamento e Sostituzione Urbana... Il primo periodo di attuazione del PUG non ha visto la realizzazione né l'attivazione di alcun intervento che porti alla realizzazione di ERS" (edilizia residenziale sociale). La differenza sostanziale tra RE e RU è che nel secondo caso è necessario convenzionarsi con l'Amministrazione, mentre nel primo trattasi di una sorta di edilizia libera, con l'unico vincolo del rispetto delle norme regolamentari. Credo che la soluzione giusta sarebbe cercare di cogliere le ragioni oggettive del fenomeno, non uniformare di fatto le RE con le RU. Il costo di costruzione è un dato certo e no-

to agli addetti ai lavori, così come è noto il valore di mercato della vendita: nella differenza tra i due valori ci stanno il costo dell'area, gli oneri di urbanizzazione, il costo finanziario, l'utile del costruttore/impresa, oltre a ciò che chiede il Comune nella convenzione. Se il confronto avviene su queste basi la soluzione che soddisfi entrambi si trova: occorre pragmatismo laico, non ideologia pregiudiziale.

Secondo esempio. Trattando il tema energetico per la promozione di interventi rivolti alla missione della neutralità climatica da raggiungere nel 2030, il Comune scrive: «Le qualificazioni energetiche oggi sono difatti in mano al settore privato che, accompagnato dai finanziamenti statali (bonus e superbonus), non sta andando in una direzione mirata alle specificità cittadine né pienamente coerente con le strategie della missione. È necessario perciò continuare a promuovere una molteplicità di azioni urbane strutturali per avvicinarsi all'obiettivo del 2030». In questo caso il riferimento è rivolto ai privati, singoli condomini, che hanno attivato gli interventi di efficientamento energetico consentiti dal superbonus 110%. Certamente l'isolamento a cappotto degli edifici non è sufficiente, come viene scritto, ma non fare nulla o molto poco è sicuramente peggio, come nel patrimonio edilizio pubblico. Nemmeno pochi interventi di eccellenza energetica, come traspare dal documento, sposterebbero in modo significativo gli alti consumi dei fabbricati esistenti.

Auspicio che il confronto porti a risultati concreti, anche su altri argomenti a mio parere importanti. Alcuni esempi. Per il recupero del patrimonio edilizio in territorio rurale persistono ancora vincoli normativi incomprensibili che penalizzano ogni intervento su fabbricati e su lotti esistenti non tutelati e che nulla hanno a che vedere, anche per la loro storia, con il territorio rurale: indistinta e anacronistica limitazione ai due alloggi, impedimento a ogni incremento volumetrico, anche limitato, obbligo di mantenere la destinazione d'uso originaria dei fabbricati accessori demoliti e ricostruiti. Credo necessario rivedere la normativa sul recupero del patrimonio edilizio in territorio rurale per consentire demolizione e ricostruzione dei fabbricati non tutelati e con destinazione d'uso non agricola: basta con il processo alle ipotetiche future intenzioni speculative degli operatori. Se avvengono speculazioni improprie si intervenga semplicemente sui colpevoli. Questo vale anche per gli interventi di demolizione-ricostruzione di edifici privi di qualsiasi interesse, che nel PUG di Bolo-

gna sono normati da prescrizioni di incerta interpretazione e per i cui progetti non è ammesso il pre-parere della CQAP: non esiste quindi alcun vaglio estetico-funzionale preliminare. Risultato: l'interessato, cittadino o impresa, impara alla fine dell'istruttoria, dopo aver commissionato e pagato un progetto, se può realizzare l'intervento ipotizzato. Possibilità di realizzare alloggi di dimensioni al di sotto dei 50 mq, nella città storica: appare opportuno sottolineare che Bologna impone una dimensione minima quasi doppia rispetto a quella prevista dalla normativa nazionale. La proposta del Comune sul tema è del tutto insufficiente.

Vi è poi l'esigenza di coordinare la programmazione degli interventi di Enti diversi: comune, città metropolitana (o provincia), HERA, ENEL, aziende telefoniche, ecc., sia per armonizzare le operazioni, sia per rendere coerenti le scelte strategiche. Un esempio concreto: Bologna è tra le 9 città italiane che intendono raggiungere la neutralità carbonica (fine dei combustibili fossili) entro il 2030, per cui l'incremento delle energie rinnovabili è uno dei punti decisivi. Nei mesi scorsi la Città Metropolitana ha pubblicato un bando per il rifacimento del coperto dell'istituto Aldini Valeriani, di cui ha la proprietà del fabbricato, senza prevedere la realizzazione contestuale di un sistema fotovoltaico. La superficie interessata è di circa 12.000 mq dove sarebbe possibile realizzare un sistema fotovoltaico fino a 1500 kW (dipende dal tipo di pannelli che si utilizzano). Perché avvengono queste distorsioni? Non è pensabile che la città Metropolitana di Bologna non sappia che la città di Bologna ha l'obiettivo di essere carbon free entro il 2030, per cui sicuramente la ragione è un'altra: se si vogliono raggiungere obiettivi importanti come la decarbonizzazione, occorre sulle infrastrutture una programmazione strategica diversa, che coinvolga fin dall'inizio tutti i soggetti a vario titolo coinvolti. Organizzato così il sistema risulta assolutamente scollegato. Non si tratta di criticare le singole capacità (che anzi sono di buon livello) quanto valorizzare le potenzialità del sistema. A proposito di infrastrutture: pensiamo a cosa potrà succedere, in particolare nel centro storico, se non si interviene per tempo, alla rete di distribuzione elettrica con l'aumento previsto del numero di colonnine di ricarica delle auto elettriche.

(continua nel prossimo inserto)

Mauro Grazia
 Consulente Confabitare



Danni certi e obiettivi auspicati non raggiungibili: il Comitato che intende salvare Bologna dal tram

Ricorso / La linea ferrotranviaria, secondo il Comitato Progetto Bologna, devasterà circolazione e vita dei cittadini imponendo anni e anni di cantieri

Il "Comitato Progetto Bologna", unitamente ad altre persone fisiche, proprietari di immobili, hanno presentato, con l'assistenza degli Avvocati Domenico Lavermicocca e Claudio Moscati, un ricorso straordinario al Presidente della Repubblica per il tramite del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile (artt. 8 e ss del Dpr. 1199/1971), con la successiva proposizione di motivi aggiunti avverso il progetto definitivo, per opporsi alla realizzazione della prima linea di tram (Linea Rossa) poiché trattasi di un progetto invasivo, dannoso per la cittadinanza, incapace di risolvere i problemi della mobilità a Bologna.

Questo ricorso non nasce da una pregiudiziale opposizione al cambiamento o da un egoistico attaccamento al mito dell'auto privata, ma dalla consapevolezza della necessità di ridurre l'inquinamento ambientale, in quanto, sulla base di una verifica accurata del progetto e per le prescrizioni imposte da altri Enti, la tranvia a Bologna NON è la soluzione PERCHÉ PRODURRÀ DANNI CERTI SENZA CONSEGUIRE CONCRETAMENTE ALCUNO DEGLI OBIETTIVI AUSPICATI.

In una città che ha l'aeroporto a pochi km dal centro storico e dove si prevede il potenziamento di una tangenziale che sfiora le abitazioni, non appare sensato costruire una linea ferrotranviaria in sede propria che devasterà la circolazione e la vita dei cittadini imponendo anni e anni di cantieri (tutte le strade percorse dal tram dovranno essere demolite e ricostruite) con una crescita certa, vistosa e non stimabile, dei disagi e dell'inquinamento, atmosferico e ambientale, generato dai lavori e dalla facilmente prevedibile congestione del traffico poiché il tram dimezzerà le principali assi stradali su gomma della città, oggi percorribili, a causa dell'impossibilità di utilizzare la sede riservata del tram. Questa devastazione non appare sensata in quanto - non essendo previsti sulle strade utilizzate da veicoli su gomma spazi minimamente sufficienti per carico/scarico merci, parcheggi e neppure la sosta - costringerà centinaia di attività, già duramente provate da anni di crisi e dalla pandemia, a chiudere creando disoccupazione e privando i quartieri dei negozi/servizi di prossimità. Tutto ciò senza dimenticare che tale situazione



↑ Il tram, oggi, appare come un'opera insensata e non sostenibile

di gravissimo disagio comincerà molto presto, con dei lavori che per le loro dimensioni impatteranno per lungo tempo nelle aree, anche limitrofe, a dove è prevista la posa dei binari e delle infrastrutture di pertinenza.

La chiusura delle attività/servizi che inevitabilmente interverrà per quanto detto avrà anche un impatto sulla cittadinanza, e non è difficile prevedere che anche gli abitanti si trasferiranno riducendo Bologna (e soprattutto il suo centro storico) a una città-museo, priva di ogni attrattiva e di vita. Da tenere ben presente è anche il fatto che, per la realizzazione della linea del tram in questione, il Comune dovrà procedere all'esproprio di porzioni di terreno delle proprietà private dei singoli cittadini che si trovano lungo il percorso destinato. Per quanto risulta sono circa 2.800 gli espropri e in questi giorni si apprende che i relativi avvisi sono stati ricevuti da molte proprietà.

Non appare sensato in questo momento di gravissima emergenza, anche conseguente ai maggiori costi della vita quotidiana, destinare centinaia di milioni a un'opera per il trasporto collettivo già obsoleta e che entrerà in funzione verosimilmente tra il 2028 e 2030, senza considerare che l'affluenza necessaria per renderla economicamente sostenibile (circa 100.000 passeggeri al giorno), già ora non è realistica e lo sarà ancor meno in futuro quando lo smart working darà vita a nuovi modelli di mobilità e di organizzazione del lavoro. Parrebbe per contro doveroso

da parte di chi amministra la cosa pubblica riflettere e trarre insegnamento dai fallimenti precedenti (Civis, Metrotranvia, People Mover), con un (prevedibile) spreco di risorse che potrebbero essere destinate (almeno) alla realizzazione di infrastrutture NON DANNOSE E SOSTENIBILI (tra le quali il tram non può certo essere annoverato) che a Bologna mancano da decenni a causa degli errori e dell'inerzia dell'Amministrazione comunale.

Per questi e altri motivi, prima di sprecare inutilmente altri soldi pubblici, con il ricorso presentato avanti al Presidente della Repubblica, attualmente pendente, è stato chiesto di sospendere il procedimento di approvazione del progetto definitivo, anche per evitare l'avvio di innumerevoli e dannose procedure espropriative nei confronti delle proprietà interessate dai lavori e dal percorso della Linea Rossa, oltre al successivo avvio delle gare per l'affidamento dei lavori.

Si ricorda che il Comune non ha concesso alcuna deroga alla scadenza per la presentazione delle firme necessarie per l'indizione del Referendum nonostante l'autorevole invito del Difensore Civico diretto a ricercare una soluzione, invito al quale l'Amministrazione Comunale non ha mai dato riscontro.

Va inoltre considerato che il finanziamento (pubblico) per il tram, a cui si aggiungono extra-costi per circa 50 milioni di euro a carico della cittadinanza, nel caso da "recuperare" con una riduzione degli occorrenti inter-

Il tram e le sue conseguenze

«Mercato immobiliare incerto» Tra i proprietari cresce l'ansia

Secondo i risultati della ricerca condotta dall'Osservatorio Immobiliare e dal Centro Studi di Confabitare, la realizzazione del tram sta avendo un impatto significativo sul mercato immobiliare della città. «Come presidente di Confabitare, sono profondamente preoccupato per i risultati delle ricerche che abbiamo condotto perché lo sconvolgimento del piano del traffico contribuirà a creare un clima di incertezza e preoccupazione tra i proprietari immobiliari con una speculazione al ribasso che inciderà sulla valutazione immobiliare del quartiere».

I dati della ricerca parlano chiaro, e per questo Confabitare chiede di essere inserita nella cabina di regia che seguirà tutti i lavori della tramvia per tutelare i proprietari immobiliari, che venga istituito un fondo di garanzia per i danni causati ai proprietari immobiliari e che questi vengano risarciti attraverso sgravi fiscali. Gli immobili presenti sul percorso del tram subiranno una svalutazione media del 20% per la compravendita e del 30% per i valori delle locazioni. Si prevede che per locare un appartamento ci vorranno circa sei mesi e fino a 12

mesi per poterlo vendere. Durante tutto il periodo dei cantieri, la svalutazione degli immobili per la compravendita potrebbe raggiungere punte negative anche del 50%, portando a una speculazione al ribasso con un deprezzamento che porterà gli speculatori a destinare questi immobili a extracomunitari o prostituzione.

Per gli immobili commerciali, si prevede una svalutazione del 40/45% per la compravendita e con tempi di realizzazione che arriveranno fino a 36 mesi. Questo è dovuto al forte calo del fatturato delle attività commerciali. Stessa riduzione del 40% anche per i locali destinati a uffici o studi professionali. Le cause principali di questa svalutazione sono lo sconvolgimento del piano del traffico, il rumore e le vibrazioni conseguenti il passaggio del tram, la carenza dei parcheggi. Confabitare quindi invita le autorità competenti a valutare attentamente l'impatto negativo che la realizzazione del tram sta avendo sul mercato immobiliare e a prendere gli opportuni provvedimenti esortandole inoltre a fornire maggiori informazioni ai proprietari interessati sul futuro delle loro proprietà.

venti di mitigazione dell'impatto dell'opera, potrebbe essere altrimenti meglio utilizzato per la sostituzione di mezzi inquinanti e per il potenziamento della flotta di Ecobus, a preferenza semaforica e limitando al minimo i tratti in sede propria che strangolano la circolazione, ottenendo inoltre risultati migliori in tema di abbattimento dell'inquinamento (le batterie che rendono i tram autonomi contengono metalli pesanti e acidi tossici, e sono altamente inquinanti in fase di costruzione, manutenzione e smaltimento); tale alternativa consentirebbe anche maggiori possibilità di future modulazione di sistemi di mobilità sostenibile e, da subito, una evidentemente maggiore flessibilità di circolazione, che il tram - vincolato dalle rotaie - certo non consente.

Da ultimo, nonostante gli evidenti effetti devastanti dell'opera, con Determina Dirigenziale Pg n.

296373 del 24 aprile 2023 il Comune di Bologna ha approvato il progetto esecutivo dell'opera Prima linea tranviaria di Bologna (Linea Rossa), e in data 26 aprile 2023 ha dato inizio ai lavori. Avverso tale atto verranno proposti Motivi aggiunti nel ricorso pendente avanti al Presidente della Repubblica.

Il buon senso e l'esperienza devono prevalere su progetti di cui non si ritiene siano state valutate a sufficienza le conseguenze, con un impatto davvero devastante sulla cittadinanza.

Al riguardo CONFABITARE si rende disponibile a fornire, con i propri legali, consulenza e rappresentanza giudiziaria ai cittadini, propri associati, che subiranno le conseguenze della realizzazione dell'opera tramviaria Linea Rossa con espropri e/o asservimenti.

Avv. Domenico Lavermicocca
Consulente legale Confabitare

SUBISSATI®

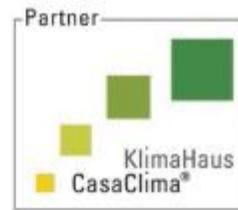
CASE E STRUTTURE IN LEGNO

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



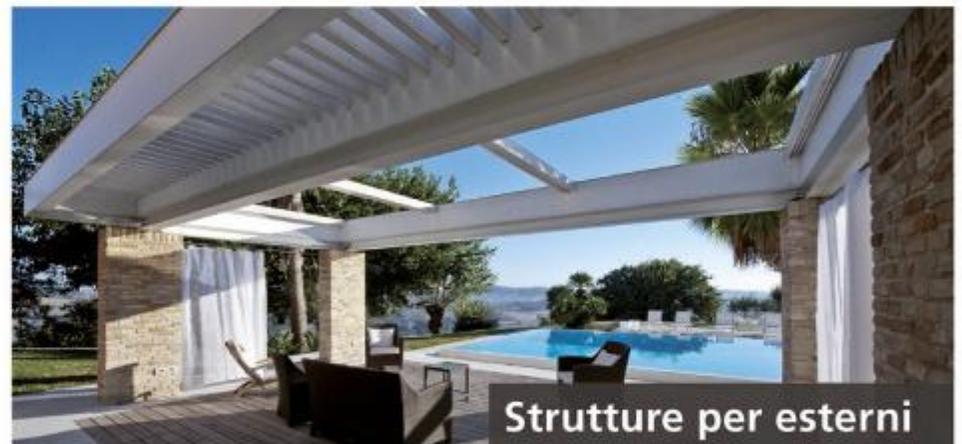
Case, ampliamenti,
sopraelevazioni



Tetti



Grandi strutture



Strutture per esterni



Edilizia Scolastica



Sustainable Development Foundation

FONDAZIONE
PER LO SVILUPPO
SOSTENIBILE

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 CE
RILASCIATO DAL
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



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



AMBIENTE
SOSTENIBILE
PACIFICI
PACIFICI



AMPLIAMENTO
AREA UFFICI
CLASSE A

SUBISSATI®

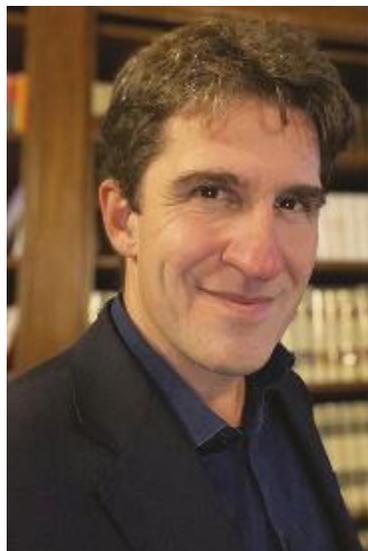
SUBISSATI s.r.l. S.P. Arcevese km 16,600 – Ostra Vetere (AN), Italy
Tel. 0039.071.96.42.00 – Fax 0039.071.96.50.01



www.subissati.it - download pdf case subissati

Sommersi, ma con il cuore nel fango!

Alluvione / Il terribile maggio 2023 ha messo in ginocchio un'intera regione, ma i romagnoli hanno dimostrato tutto il loro spirito e orgoglio



↑ L'Avv. Filippo Martini, presidente di Confabitare Imola

Romagna, maggio 2023: vaccinatevi contro il "tetano". Questo è l'ultimo diktat delle AUSL mentre scrivo questo articolo, a tutti i numerosissimi volontari che con forza, unità, amicizia, stanno togliendo ettolitri di acqua e fango dalle cantine, appartamenti, aziende delle zone alluvionate in questo che ricorderemo come il terribile maggio 2023. Non era bastato un terribile marzo 2020, doveva seguire questa ulteriore calamità che ha lasciato completamente in mezzo al guado (e non si tratta di metafora) mezza regione emiliano-romagnola e l'altra mezza a osservare, ovvero aiutare. Due eventi atmosferici caratterizzati da precipitazioni intense che, nell'arco di 15 giorni, hanno operato in maniera diabolicamente chirurgica peggio della trama di un film distopico. A inizio maggio, il primo evento, quasi a preparare il terreno per quel che poi dovrà accadere. A metà maggio, il secondo evento, molto più intenso, tale da fare collassare completamente la tenuta del sistema idrogeologico e morfologico di mezza regione.

Imola, città da cui scrivo e che rappresento come delegato Confabitare unitamente al suo circondario, è rimasta miracolosamente intatta come centro urbano. Al contrario, è sufficiente uscire di pochi chilometri, cinque o sei in qualunque direzione, per trovare la devastazione. Verso la collina è completamente mutata la morfologia dei territori. Strade di raccordo, che non esistono più, intere aree devastate da frane, deliziosi borghi appenninici rimasti isolati e privi dei servizi primari (luce, acqua, gas, approvvigionamenti), i cui abitanti sono stati evacuati con gli elisoccorso. Nella pianura, invece, troviamo acqua,

fango a volontà, paesi che, per almeno due-tre settimane sono rimasti sommersi in un'acqua melmosa che con il passare delle ore e l'avvento dei primi caldi estivi si impudridiva in quanto a contatto con i sistemi fognari e, purtroppo, le carcasse di animali che non ce l'avevano fatta. Morti. Tanti, troppi morti. Il caso forse più eclatante, quello di un signore annegato, poiché rimasto intrappolato nella casa nuova e ipertecnologica: saltata la corrente, la casa è divenuta una prigione. Non è possibile descrivere in maniera compiuta quello che i nostri occhi di volontari hanno visto. Abbiamo incontrato sguardi di romagnoli, orgogliosi e forti, ma al tempo stesso smarriti. Entravamo nella vita e nella intimità delle persone, in queste case penetrate da fango, caratterizzate dalla presenza di mini "discariche personali" sulle vie pubbliche, fuori da ogni condominio o villetta che vedevano la presenza di tutto e di più: frigoriferi, lavatrici e altri classici accessori che adornano le tavernette e i garage; madie e cassettoni pieni di ricordi; tanti, tantissimi ricordi tra cui ci si muove con delicatezza, rispetto, ma altrettanta determinazione a trovare un punto da cui cominciare. Iniziamo a spostare questo. Iniziamo a pulire qui. Ci si improvvisa e, tutto sommato, riesce anche bene. Aiuto davamo e aiuto ricevevamo in forma di gratitudine che colmava il cuore. Tutto il resto, i lettori lo hanno visto nei numerosissimi TG e servizi tv e nelle migliaia di post, foto, selfie. Si sono uditi i cori "Romagna Mia" che hanno coinvolto anche la presidente della commissione UE, Ursula von der Leyen, quando ci ha rivolto un incoraggiante "Romagna Tin Bota". Tutto bellissimo e grande a far da cornice a quella tipica "ignoranza" romagnola (come la definisce Paolo Cevoli) che ci caratterizza. Ma ora dovranno seguire fatti. Tanti fatti concreti. Perché, come alla sera, noi volontari rincasiamo nelle nostre pulite dimore lavate e disinfettate, in Romagna permane una piaga con cui occorrerà convi-



vere per i prossimi anni.

Ci sarà tempo per fare la conta dei danni e delle eventuali responsabilità. Sarà invece prioritario aiutare le persone a "rimettere in fila" tutte le cose. Così come nella fase 1, quella immediata, le persone hanno avuto bisogno di evacuare, ovvero di mettere sacchi di sabbia, ovvero di salvare il salvabile, nella fase 2 il bisogno era quello di spalare fango, liberarsi di acqua ovunque, smaltire oggetti distrutti. E a breve vi sarà una fase 3, che non è ancora quella della "ricostruzione", ma è caratterizzata dal dovere mettere in fila tutte le cose. Avere un aiuto e una assistenza per riannodare quei fili che univano tutto ciò che i fiumi hanno strappato e portato via in modo ineluttabile, con quello che ne erano l'origine o le fondamenta.

Riannodare fidi strappati. Sostituire i fili divelti, con fili nuovi. Decidere come e cosa fare con case, beni preziosi, aziende, botteghe. Ridsegnare vite e progetti.

In tutto questo sarà fondamentale il supporto che non solo amici e parenti (il tessuto sociale in senso stretto e fondamentale) potrà dare, ma anche quello dei professionisti e delle associazioni di categoria. Associazioni come Confabitare potranno essere preziose in questa fase per aiutare con la debita consulenza e assistenza le persone, a porre in essere valutazioni e scelte ponderate e quindi adeguate alle varie casistiche che inevitabilmente si presenteranno. Dovremo avere un cuore all'altezza di questa importante sfida.

Avv. Filippo Martini

Lettera a Giorgia Meloni

Consorzi di bonifica: Confabitare ha già richiesto la soppressione

Negli ultimi anni, Confabitare - Associazione proprietari immobiliari - ha seguito con attenzione l'operato dei consorzi di bonifica e ha ritenuto necessario, già in passato, esprimere un forte dissenso riguardo alla loro gestione, ritenuta non adeguata dall'associazione stessa. I consorzi di bonifica sono enti pubblici incaricati di agire nell'interesse generale della collettività, con l'obiettivo di garantire la sicurezza del territorio e una corretta gestione delle risorse idriche. Diverse sono le attività che rientrano nelle competenze dei consorzi, tra cui la manutenzione dei corsi d'acqua, la realizzazione e la gestione di opere idrauliche, il controllo degli impianti di irrigazione e drenaggio, la salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico e la tutela dell'ambiente.

«Proprio dai giorni scorsi stanno arrivando le cartelle per il pagamento annuale dei consorzi di bonifica - commenta Alberto Zanni, Presidente nazionale di Confabitare - e la loro utilità si evince da quello che sta succedendo».

È ormai diventato evidente a tutti che i consorzi di bonifica non stanno svolgendo un lavoro adeguato e nel contesto delle discussioni parlamentari sulla riduzione dei costi della politica e sull'eliminazione degli enti considerati superflui, Confabitare ritiene opportuno tutelare i proprietari immobiliari attraverso l'eliminazione di imposte,

tasse e contributi che comportano solo spese senza apportare alcun beneficio tangibile alla comunità.

Alberto Zanni sottolinea che questi consorzi sono ormai organismi burocratici paralizzati dall'inefficienza delle competenze operative e continuano a richiedere contributi ai proprietari immobiliari dei territori di loro competenza, aggravando ingiustificatamente il carico fiscale nel settore immobiliare. Inoltre, i consorzi continuano a distribuire gettoni e compensi ai Consiglieri. Zanni afferma che non è più tollerabile, soprattutto in un momento di difficoltà generale e recessione economica come quello attuale, che esistano enti che richiedono tributi ingiustificati, non legittimi e che non svolgono un lavoro adeguato, fatto evidente a tutti.

Confabitare ha quindi scritto una lettera al Presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, per richiedere la soppressione dei Consorzi di bonifica e ha inoltre avviato una petizione popolare per la loro soppressione che, fino a oggi, ha raccolto oltre 5.000 firme a sostegno dell'iniziativa. Coloro che desiderano aderire possono firmare la petizione recandosi presso la sede CONFABITARE di Bologna, in Via Marconi n.6/2, o contattando il numero di telefono 051/270 444.

Ufficio Stampa
Confabitare

Ripartenza

La vicinanza alle persone colpite

Confabitare, l'associazione nazionale dei proprietari immobiliari, desidera esprimere la propria vicinanza e solidarietà a tutti i cittadini che a causa delle alluvioni in Emilia-Romagna stanno cercando di ripristinare le proprie case e riorganizzare le proprie vite. Confabitare, nel ringraziare le Istituzioni, la Protezione Civile, gli Enti e le Associazioni che stanno lavorando instancabilmente nel soccorso, in segno di sostegno e solidarietà, ha effettuato una donazione sia alla Protezione Civile che alla CARITAS.

Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, commenta: «Mentre le persone colpite dall'alluvione lottano per ricostruire e riorganizzare le proprie abitazioni, siamo profondamente incoraggiati dalla generosità straordinaria dimostrata da un numero considerevole di persone che, spontaneamente e con grande sacrificio, stanno offrendo il proprio aiuto a coloro che sono stati colpiti da questa terribile calamità. Desideriamo esprimere un particolare ringraziamento ai molti giovani e giovanissimi che, grazie all'entusiasmo proprio della loro età, stanno apportando un contributo inestimabile per alleviare le sofferenze della popolazione. Confabitare ha voluto offrire un ulteriore aiuto alle persone colpite dalle alluvioni, contribuendo con queste due donazioni alla ricostruzione delle aree colpite, al ripristino delle abitazioni e al supporto delle famiglie bisognose». Confabitare rinnova il suo impegno nel supporto alle comunità locali e si unisce a tutti coloro che lavorano instancabilmente per aiutare le persone colpite da questa emergenza.





*Venus Hospitality & Service
è il partner outsourcing ideale
per la vostra attività alberghiera*



La nostra azienda vanta un'esperienza decennale nell'outsourcing alberghiero e mantiene le strutture ricettive in modo impeccabile. Il nostro obiettivo è quello di sollevare il management dell'hotel da tutti i problemi che possono sorgere dalla gestione del personale. I nostri servizi sono molteplici e sanno unire qualità con economia: riusciamo a quantificare con precisione qual è risparmio che la vostra azienda riesce a realizzare grazie al nostro studio iniziale del progetto outsourcing

PERCHÉ SCEGLIERE NOI?

- VELOCITÀ NELLA GESTIONE DEGLI IMPREVISTI - ALTA QUALITÀ DEI NOSTRI SERVIZI
- PERSONALE COMPETENTE E RISPETTOSO - ELASTICITÀ DEL SERVIZIO E CUSTOMER CARE D'ECCELLENZA



Per tutti i Nostri clienti abbiamo deciso di creare un vero e proprio pacchetto assicurativo chiamato **"APPALTO SICURO"** che ci permette di fornire le seguenti garanzie:

- Applicazione dei contratti di lavoro per i dipendenti
- Garanzie derivanti dall'obbligo solidale
- Garanzie nel rispetto del D.Lgs 81/08 (Sicurezza nei luoghi di lavoro)
- Garanzie per l'utilizzo dei prodotti
- Certificazione UNI EN ISO 9001.2001

Venus Scarl - Via Marconi, 45/7 - Bentivoglio (Bo)

Tel 051.0093337 - <https://servizi-alberghieri-venus.it/>

L'ESPERTO RISPONDE

Parere / In ogni numero dello speciale un esperto proverà a fornire le soluzioni corrette a domande che riguardano l'universo della casa, dall'acquisto alle procedure d'affitto, fino al comportamento con gli inquilini. Oggi risponde l'Avvocato Anna Maria Cesari



Se l'inquilino non paga le spese condominiali, io quale locatore posso temporeggiare in attesa che l'amministratore gli faccia scrivere da un legale e agisca direttamente nei confronti del conduttore?

«No. Le spese condominiali le deve pagare il locatore all'amministratore in via anticipatoria, sia quelle che attengono al locatore che al conduttore; se nel contratto è previsto che il conduttore paghi direttamente l'Amministratore, ma non lo fa, ciò non esenta il locatore da responsabilità, il quale quindi dovrà sopperire alla mancanza del suo conduttore, pagando al condominio il dovuto, al fine di evitare un procedimento monitorio. Se il conduttore non paga le spese condominiali, l'amministratore farà scrivere da un legale al Locatore, unico soggetto possibile destinatario di un decreto ingiuntivo per questo titolo; vi sarà quindi un aggravio di costi dovuti all'intervento legale. La giurisprudenza recente ha

stabilito che l'Amministratore può omettere di inviare un sollecito di pagamento all'inquilino moroso in taluni casi, pertanto, il rischio - in caso di temporeggiamento quanto al saldo delle spese condominiali - è la notifica di un decreto ingiuntivo al proprietario locatore senza preventivo avvertimento. In questi casi il locatore si vedrà addebitate anche le spese legali che non potrà pretendere in rimborso dal conduttore, benché sia questi l'eventuale "colpevole".

Il consiglio, nel caso che l'inquilino non onori il proprio debito per oneri condominiali, è di pagare tempestivamente all'Amministratore il dovuto e valutare con il proprio legale se vi siano i margini per uno sfratto per morosità: infatti ove il conduttore abbia un debito nei confronti del locatore a titolo di spese condominiali per un importo pari a due canoni di locazione, potrà agire per la convalida di sfratto, con provvedimento conclusivo che prevede il rimborso delle spese legali in favore del locatore».

Quanto costa la procedura di sfratto per morosità?

«La procedura di sfratto per morosità si divide in due fasi, la prima cd. "cautelare" e la seconda esecutiva; la prima fase cautelare con udienza davanti al Giudice ha dei costi fissi (anticipazioni) che sono il contributo unificato (in base al valore della morosità) e una marca da bollo da €27,00 per l'iscrizione a ruolo, oltre ai costi per la notifica dell'atto e la eventuale tassazione del decreto ingiuntivo se richiesto; poi ci sono le spese legali che il Tribunale normalmente liquida in favore del Locatore (e che quindi l'inquilino moroso si vede "addebitato") in base 1) al valore della mo-

rosità, 2) in base a se si tratta di un immobile adibito ad abitazione o un commerciale e 3) in base a se vi sia la richiesta di decreto ingiuntivo o meno contestualmente alla richiesta di convalida. Poi vi è la fase esecutiva, quella che si realizza per tramite dell'Ufficiale Giudiziario. Quest'ultima fase normalmente prevede i costi fissi di contributo unificato da €139,00 e una marca da bollo di €27,00 per l'iscrizione a ruolo e un costo di €50,00 in ogni occasione che si consegna il fascicolo agli ufficiali giudiziari (quindi in media 3 volte circa); infine, ci sono le spese legali che si può domandare al giudice di liquidare ex art. 611 cpc unitamente alle anticipazioni sostenute e quindi si può ottenere

un nuovo provvedimento esecutivo per recuperare il denaro anticipato anche per questa fase. Le spese che il locatore sostiene per liberare la propria casa dall'inquilino moroso, anche il costo del fabbro a fine rilascio, si possono domandare in ripetizione al conduttore moroso. È quindi molto importante, quando si loca un immobile, avere una buona garanzia (deposito cauzionale di almeno 3 mesi, o fidejussione bancaria o soggetto garante) e avere precise informazioni sul conduttore: dove lavora, il nome della sua banca di appoggio, ciò per poi sapere dove recuperare il denaro in caso di morosità ove le garanzie previste in contratto non siano sufficienti (e di solito non lo sono)».

Cosa può fare il locatore, durante la locazione, per prevenire brutte sorprese alla fine del contratto?

«La procedura di sfratto per morosità si divide in due fasi, l'Il locatore dovrebbe A) chiedere al proprio conduttore di avere ogni anno la ricevuta della manutenzione della caldaia (ogni anno per la manutenzione ordinaria e ogni due anni per la verifica dei fumi); ogni uno o due anni B) dovrebbe farsi mandare la fotografia del contatore dell'acqua così da verificare direttamente con il gestore che non ci sia della morosità (l'utenza acqua domestica è infatti al pari delle spese con-

dominiali una obbligazione solidale tra locatore e conduttore - se l'inquilino non la paga tocca al locatore provvedere); dovrebbe

C) aggiornarsi con l'Amministratore per verificare che non vi siano insoluti per spese condominiali ed infine D) sarebbe utile fare comunque un sopralluogo per constatare la manutenzione dell'appartamento ogni due o tre anni». All'inizio del contratto è molto importante redigere un buon contratto di locazione (se parliamo di canone libero), corroborato dal verbale di arredo e di fotografie inerenti lo stato dell'appartamento e degli arredi, sottoscritti tra la Parti.



Quanto dura mediamente uno sfratto?

«Dando per assodato che il professionista che viene incaricato dal locatore sia "pratico" in tema di sfratti/locazioni, e che l'inquilino moroso non abbia particolari punti di fragilità (malattie gravi, la presenza di minori in casa, etc.), posso affermare che dal momento in cui viene firmato il mandato al legale ed il momento in cui effettivamente l'appartamento viene liberato, con tanto di cambiamento della serratura, servono mediamente 8/9 mesi. Ogni passo successivo alla notifica dell'atto di citazione per sfratto per morosità è scandito da tempi indicati dal codice di procedura civile, dal "protocollo sfratti" e, più di recente, dal "tavolo sfratti" cui partecipa anche la Prefettura di Bologna. Se il legale è veloce nei suoi adempimenti, l'ufficiale giudiziario è solerte nelle sue attività e tempestivamente segnala alla dirigenza UNEP la richiesta di forza pubblica per il giorno del previsto rilascio, lo sfratto verrà eseguito celermente e senza aggravii di "perdite" economiche».





SEGUICI ANCHE SU SOCIAL

VENDITA DIRETTA presso i nostri 5 uffici dislocati in Romagna!
www.grupporitmo.it

GR
Gruppo Ritmo

LA TUA CASA IN ROMAGNA

Viale Randi 45, Ravenna Tel. 0544 404540 - 334 6662827



MILANO MARITTIMA

VIALE ROMAGNA a pochi metri dalla rotonda 1° Maggio e dalla spiaggia, ville esclusive con piscina e giardino.
 info. ufficio 0544 454596



LIDO DI SAVIO



LIDO DI CLASSE

Nuovi quartieri con realizzazione di appartamenti e villette a pochi passi dal mare. Alta efficienza energetica A4! Riscaldamento pavimento, fotovoltaico. Ampie zone esterne con giardino/terrazzo e posto auto. Info. Roberta 375 5599299



PUNTA MARINA TERME

Nuovi appartamenti indipendenti caratterizzati da luminose zone giorno, due camere letto, bagno e ampio giardino o terrazzo! Classe energetica A4 riscaldamento a pavimento NO GAS. Disponibili villette terra-cielo con ampio giardino. Info. Nicola 335 5213564 ufficio in cantiere!



MARINA ROMEA

La tua villetta terra-cielo nel profumo della pineta a 2 passi dal mare. Soggiorno, cucina, due camere letto, bagno, giardino e posto auto. Alta efficienza energetica NO GAS!

Nuova costruzione di palazzine in classe energetica A4 caratterizzate da appartamenti con ingresso indipendente, soggiorni con ampie vetrate, 2/3 camere da letto e doppi servizi. Giardini o ampi terrazzi. Ampio capitolato con finiture pregio!

CERVIA - PINARELLA - TAGLIATA

Ufficio in Pinarella di Cervia, Viale Europa Unita
 Jessica e Oana
 cell.339 2350143 ufficio 0544 876755



TERRENI

Vendita di terreni edificabili con possibilità di costruirvi la casa grezza o chiavi in mano: Ravenna - Lido di Classe - Lido di Savio - Pinarella - Tagliata di Cervia - Castiglione di Ravenna - Pisignano - Gatteo a Mare - Faenza - Santa Maria Nuova di Bertinoro - Borgo Faina - Madonna dell'Albero.

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

Via Marconi 6/2 | Bologna
051 270 444 | info@confabitare.it
www.confabitare.it

I servizi e le consulenze

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod.730 e Mod.UNICO

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

Consente di evitare code in banca e presso l'Agenzia delle Entrate in quanto tutte le operazioni potranno essere effettuate presso i nostri uffici.

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Gestione completa dei Vostri 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 così da numerose incombenze e da rischi di errori.

PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica)

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro.
Contabilità annuale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLI ASCENSORI

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

SPORTELLI VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Fornisce consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

CONSULENZA LEGALE

I nostri Avvocati assistono gli associati nelle controversie.

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Amministriamo direttamente i condomini con trasparenza e professionalità

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI ED 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 della proprietà immobiliare, per fornire sondaggi, statistiche e per effettuare studi e ricerche di settore.

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

PRATICHE NOTARILI CONSULENZE TECNICHE

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

CONSULENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

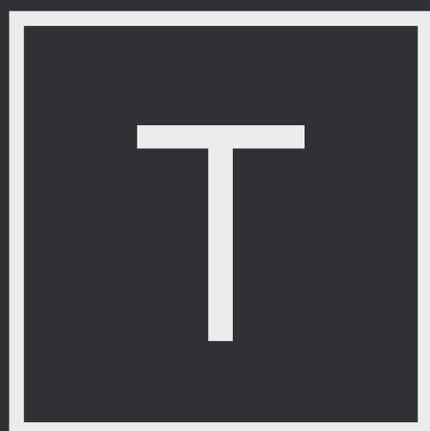
Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

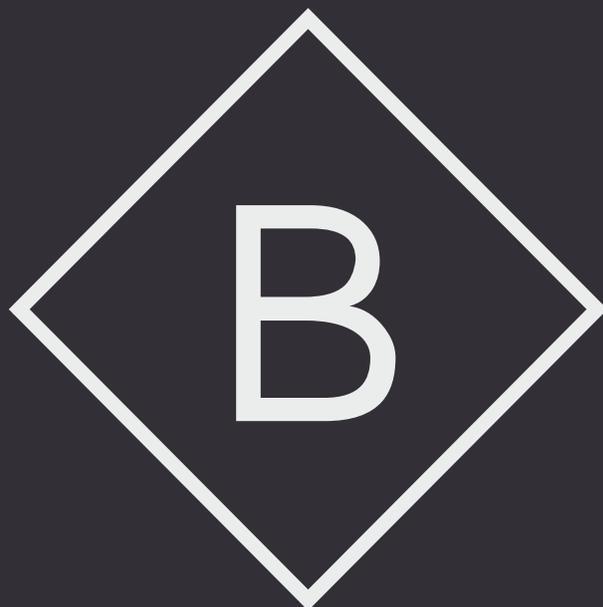
Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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



costruzioni



general i

srl

Imola 40026 (BO)

Tel. 0542 40078 - Tel. 345 83 49 346

info@tbrcostruzioni.it

SPECIALIZZATI NELLA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI FOGNARI



- nuove costruzioni
- scavi e movimento terra
- urbanizzazioni
- demolizioni
- impianti fognari
- drenaggi
- pavimentazioni



www.tbrcostruzioni.it

Cosa cambia per i soggetti fragili proprietari di immobili

Direttive / Dallo scorso 28 febbraio, la Riforma Cartabia ha infine sancito la possibilità (e non l'obbligo) di rivolgersi al Giudice Tutelare competente

Sino al 28 febbraio 2023, il proprietario di un immobile (o di altro diritto reale sul medesimo spettante) che fosse un minore o un soggetto beneficiario di misure di protezione (interdizione, inabilitazione, amministrazione di sostegno), doveva rivolgersi, in via preventiva ed obbligatoria, al competente Giudice Tutelare per ottenere l'autorizzazione a disporre di quell'immobile (ad esempio, in caso di vendita, permuta ...). Stessa cosa accadeva nell'ipotesi di atti aventi ad oggetto beni ereditari, nei quali fosse coinvolto un soggetto fragile, quali ad esempio atti di accettazione o di rinuncia all'eredità. Dal 28 febbraio 2023, con l'entrata in vigore del D.Lgs. 149/2022 (c.d. Riforma Cartabia), lo scenario è profondamente mutato. La suddetta Riforma ha, infatti, innovato la materia di tutti quegli atti definiti dal Codice Civile di "straordinaria amministrazione", introducendo il c.d. doppio binario. È stata così disciplinata la possibilità (e, si sottolinea, non l'obbligo) di rivolgersi al Giudice Tutelare competente per materia e per territorio oppure, in alternativa, al Notaio per il rilascio dell'autorizzazione a compiere atti di straordinaria amministrazione. Il Notaio incaricato avrà così il duplice compito sia di "autorizzare" che di "stipulare l'atto". Al Notaio dovrà essere presentata una richiesta scritta, con analogo contenuto di quella che si sarebbe stata presentata al Giudice Tutelare. Inoltre, per il caso in cui debba essere riscosso un corrispettivo, il



↑ L'Avv. Nadia Crea, consulente legale di Confabitare

Notaio dovrà determinare "le cautele necessarie per il reimpiego". Il Notaio dovrà, infine, comunicare il proprio provvedimento autorizzativo alla Cancelleria del Giudice Tutelare competente per l'omologo provvedimento giudiziale e al Pubblico Ministero presso lo stesso

Tribunale. L'autorizzazione notarile diventa efficace solo dopo che siano decorsi venti giorni dalla suddetta comunicazione, senza che sia stato proposto reclamo.

Avv. Nadia Crea
Consulente legale di Confabitare

Un contratto di locazione preciso può evitare le lungaggini della fase di rilascio

Tutela / Niente più contenziosi né perdite di tempo o di denaro

Come sappiamo, il contratto a canone concordato ha un testo di contratto "preconfezionato" in base ai parametri e agli accordi territoriali e su questo testo un legale non può intervenire modificandone le clausole; per contro, il locatore paga una aliquota fiscale bassa sui canoni annuali percepiti, ancor più se in regime di cedolare secca (10% con cedolare secca). Nel caso di contratto a canone libero, il

testo di contratto è adattabile al caso concreto e migliorabile in termini di tutele per il locatore. Nel caso di cedolare secca l'aliquota fiscale è del 21% (aliquote riferibili ad immobili abitativi).

Argomentiamo quindi delle sole modifiche al testo di contratto a canone libero: nel corso degli anni ho potuto constatare che l'inserimento di alcune clausole nel contratto è stato dirimente per tutelare il locatore, evitare che uno sfratto si tramutasse in un contenzioso ex art. 447 bis e per ottenere un provvedimento di immediato rilascio anche in caso di opposi-

zione; un testo chiaro munito delle dovute cautele è fonte di chiarezza sin dall'inizio della locazione e quindi foriero di un rapporto trasparente con il conduttore che, pertanto, constaterà sin da subito i limiti di una corretta conduzione in locazione.

- Il deposito cauzionale è preferibile che sia di tre (massimo previsto dalla legge) mensilità; garantiscono meglio il locatore al termine della locazione in caso di danni o insoluti (canoni, oneri accessori, utenza acqua domestica: che è solidale tra locatore e conduttore, etc).
- L'esistenza di un garante (che sia

Attenzione ai contratti

Proprietà Fondiaria e Green Economy: facciamo chiarezza

Molti Associati, proprietari di fondi rustici, ricevono proposte contrattuali da società operanti nella "green economy", interessate all'utilizzo dei terreni. Queste società chiedono la costituzione di un diritto reale di superficie sui fondi, al fine di poter installare e utilizzare attrezzature finalizzate alla produzione di energia rinnovabile, come pale eoliche, pannelli solari, ecc., dietro pagamento di un canone periodico. Si tratta di proposte lunghe e articolate, che prevedono la stipula di diversi rogiti, oltre che una lunga durata contrattuale (30-40 anni), in cui il diritto di proprietà sul fondo subisce importanti limitazioni. È fondamentale, quindi, fare molta attenzione alle clausole presenti, senza spaventarsi.

Sono solitamente previsti dilatati tempi precontrattuali, in cui il proprietario è vincolato (gli viene di solito riconosciuta una ca-

parra) ma il rapporto non ha avuto ancora esecuzione, in quanto la società deve ottenere le necessarie autorizzazioni; solo dopo viene costituita la superficie (art. 952 c.c.): così, il proprietario incasserà periodicamente il canone previsto in contratto, e la Società utilizzerà - in modo di solito esclusivo - il terreno per il fine dichiarato. Studiando bene la proposta (è consigliata l'assistenza di un legale), il proprietario potrà capire se l'accordo è conveniente o meno; si potrà anche tentare di rinegoziare qualche clausola, come l'importo della caparra o del canone, le garanzie per il loro puntuale pagamento, il recesso, ecc. In conclusione, per il proprietario che ne abbia interesse, questo mercato può rappresentare un'opportunità di rendita alternativa a quella agricola.

Avv. Luigi Maccarone
Consulente legale di Confabitare



↑ L'Avv. Luigi Maccarone, consulente legale di Confabitare

persona fisica titolare di contratto di lavoro a tempo indeterminato e con salario pari o superiore ad almeno €1.200 mensili, ovvero di pensione di pari importo, oppure il rilascio di una fideiussione bancaria) è certamente un punto di forza in caso di gravi insolvenze.

- L'indicazione precisa di come conteggiare i tempi di disdetta, evita fraintendimenti e spesso evita dolosi omessi ritiri in posta della raccomandata di diniego di proroga di contratto (c.d. disdetta); lo si ricorda atto ricettizio e che quindi spiega i suoi effetti dal momento del suo ritiro o possibile ritiro.
- Suggestirei di inserire una clausola che consenta, in deroga all'art. 1193 c.c., al locatore di scegliere come imputare i pagamenti del conduttore: essa infatti può prevenire pretestuose eccezioni di prescrizione dei ratei condominiali e delle pigioni.

- La precisazione che l'acconto condominiale dovrà essere conguagliato alla fine di ogni anno, evita che il locatore resti esposto di oneri riferibili al conduttore; mai come in questi anni di aumento dei costi delle utenze è stato utile.

In conclusione, tutelarsi all'inizio di una locazione (con un buon contratto, quindi nella fase genetica di formazione dello stesso) e attivarsi tempestivamente in caso di insoluti, agendo con solerzia tramite lo sfratto per morosità (ove il Protocollo sfratti oggi viene in soccorso sia del locatore che del conduttore con fondi ad hoc) e il recupero coattivo del credito, è la ricetta per meglio gestire il proprio patrimonio immobiliare e non perdere tempo e denaro.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente legale Confabitare

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.itCedolare secca per i locali:
proposta la reintroduzione**Misura / Si rilanciano
commercio e artigianato:
il nuovo regime fiscale**

Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari - ha inviato una lettera alla VI Commissione Finanze per prendere atto della proposta di reintrodurre la "cedolare secca" nelle locazioni commerciali, come indicato nella bozza del DDL Delega Riforma Fiscale 2023. Questa misura mira a rilanciare il settore del commercio e dell'artigianato, fornendo un incentivo per mettere sul mercato immobili destinati ad attività commerciali.

Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, ha commentato: «Con questa lettera, esprimiamo il nostro sostegno alla proposta di reintrodurre la cedolare secca per le locazioni commerciali. Questo regime fiscale semplificato, che prevede l'applicazione di una percentuale fissa sul canone di locazione, elimina la necessità di calcolare l'imposta sul reddito secondo i parametri ordinari. Ciò potreb-

be stimolare il settore del commercio e dell'artigianato, offrendo un incentivo per l'immissione sul mercato di immobili destinati ad attività commerciali. A questo punto è fondamentale un accordo nazionale per la sua applicazione corretta».

La reintroduzione della cedolare secca potrebbe favorire la rinegoziazione dei canoni di locazione, rendendoli più accessibili per le attività commerciali, e contribuire a ridurre le pratiche di locazione non conformi alla normativa fiscale vigente. Confabitare suggerisce di basarsi sull'esperienza delle norme esistenti, come la legge 431 del 1998 che disciplina le locazioni residenziali e il Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 che regola i contratti di locazione a canone agevolato, per fornire spunti e principi utili nell'intervento nel settore non residenziale.

Confabitare ritiene fondamentale coinvolgere le Associazioni di categoria dell'Industria, dell'Artigianato e del Commercio per raggiungere un accordo nazionale che stabilisca regole e standard per l'applicazione della cedolare secca e degli altri strumenti proposti. In tal senso, si suggerisce la convocazione di un "tavolo delle associazioni della proprietà edilizia e dell'artigianato e del commercio", promosso dal Ministero del Made in Italy, simile a quello già istituito nel 2016 presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per i canoni agevolati. Tale tavolo consentirebbe di definire un accordo nazionale che stabilisca le modalità di applicazione della cedolare secca, prevenendo errori e abusi nell'interpretazione della normativa. Zanni conclude affermando: «Riteniamo importante che l'accordo nazionale stabilisca le modalità di

applicazione della legge, definisca le procedure per le attestazioni bilaterali tra le parti, fornisca modelli di contratto standard e stabilisca i criteri per gli accordi integrativi e modificativi. Tutto ciò per garantire una corretta applicazione della cedolare secca e a prevenire possibili ambiguità o abusi nella sua implementazione», conclude Zanni.



APPELLO ALIAV

Diplomati Istituto Aldini Valeriani
dopo la pandemia torna il NOA

All'Associazione aderiscono i periti industriali diplomati all'Istituto "Aldini Valeriani" e da anni organizziamo a scadenza biennale il NOA, Nozze d'Oro e d'Argento con il diploma. Il Covid ha fatto saltare la programmazione, per cui nel maggio 2024 pensiamo di premiare i periti che hanno raggiunto i 25 e 50 anni dal conseguimento del diploma negli anni 1997, 1998 e 1999 per

i primi e 1972, 1973 e 1974 per i secondi. Chi ha conseguito il diploma negli anni sopra indicati e fosse interessato all'evento è invitato a inviare via e-mail all'indirizzo info@aliav.it nome, cognome, anno di diploma, specializzazione, indirizzo di residenza e numero di telefono. Si può anche telefonare al 347.9448234. Grazie della collaborazione.

Il Presidente Mauro Grazia

gruppo
ciicai
LA CASA DAL BAGNO IN POI

TECNO STUDI

ABK

SHOWROOM:
BOLOGNA Roveri Via dell'Industria, 56
BAZZANO (BO) Via Muzza, 6/8
BOLOGNA Idrokal Via P. Gamberini, 3
CENTO (FE) Via Boston, 25
IMOLA (BO) Via Serraglio, 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

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

BENESSERE

www.ciicai.com

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@speweb.it
Visita gli speciali on line su: ilrestodelcarlino.it

Raccolta differenziata irregolare? L'amministratore non ne risponde

Norme / Per ritenere responsabile l'amministratore occorre un suo coinvolgimento diretto: la legge

L'amministratore di condominio non può essere ritenuto responsabile e quindi chiamato a rispondere, per il solo fatto di rivestire tale ruolo, per la raccolta differenziata male effettuata dai singoli condomini all'interno dei contenitori preposti. Egli svolge il proprio incarico unicamente in relazione alla gestione e amministrazione dei beni comuni nonché alla tenuta della contabilità e solo specificatamente a tali attribuzioni ha la rappresentanza dei condomini verso l'esterno. Il principio espresso dalla Corte Suprema prende le mosse da un appello proposto dal Condominio e dal suo amministratore avverso la decisione di primo grado, che aveva respinto le loro opposizioni contro i verbali di accertamento emanati dalla società incaricata della gestione integrata dei servizi ambientali, per la presenza di rifiuti irregolari rinvenuti all'interno dei contenitori per la raccolta differenziata assegnati al Condominio. Tuttavia anche il Tribunale di appello confermava la pronuncia emessa dai Giudici di primo grado, ribadendo la responsabilità solidale del

Condominio e del suo amministratore in considerazione del fatto che i contenitori fossero collocati in luoghi privati; inoltre, secondo i giudici di merito, proprio la mancata identificazione degli autori delle condotte violative non poteva esentare il Condominio e il suo amministratore da una responsabilità "concorrente e solidale". La Corte di Cassazione, con una pronuncia assolutamente innovativa e disattendendo le precedenti decisioni, con la citata sentenza n. 4561 del 14 febbraio 2023, conclude statuendo che l'amministratore può ritenersi responsabile della condotta accertata unicamente qualora sia dimostrato che abbia concorso, con condotte omissive o commissive alla realizzazione delle infrazioni, occorrendo dimostrare la sua responsabilità diretta. In particolare, l'ordinanza si sofferma sull'irrelevanza del fatto che i cassonetti per il conferimento dei rifiuti fossero collocati in aree di pertinenza condominiali ai fini dell'imputazione di una responsabilità solidale in capo al Condominio e all'Amministratore e ciò atteso che il Condominio, cui

i contenitori non sono mai stati materialmente assegnati, non può essere considerato proprietario o usufruttuario degli stessi. In questi casi, infatti, trattandosi di illeciti amministrativi, unico responsabile è l'autore della violazione delle norme. Le ulteriori ipotesi di responsabilità devono dipendere da un fatto proprio (anche a carattere omissivo) riferibile all'Amministratore.

In altre parole, l'Amministratore non risponde delle condotte dei singoli condomini, neppure qualora non sia individuabile l'autore materiale della condotta illecita e nessuna norma di legge o principio autorizza la conclusione di imputare a titolo di responsabilità solidale all'amministratore di condominio violazioni poste in essere dai singoli condomini.

Avv. Lavinia Misuraca



↑ L'Avv. Lavinia Misuraca, consulente legale Confabitare



50
1968-2018

...da 50 anni
al Vostro Servizio



**DETRAZIONE FISCALE
AL 50%**

- Serramenti in Alluminio
- Portoni per Garage
- Serramenti in Legno
- Serramenti in PVC
- Serramenti in Legno/Alluminio
- Porte per interno
- Porte Blindate
- Zanzariere e Tapparelle
- Cancellotti di sicurezza
- Vetri e Specchi di ogni tipo
- Scuri e persiane normali e blindate
- Tendon in PVC Crystal

Serramenti dal 1968 - Via Miglioli, 1 - Castel San Pietro Terme
Tel. 051.941011 - Fax 051.6949203 - zimoinfissi@gmail.com

Degrado a Bologna

Tra cassonetti e parcheggi

Confabitare, associazione nazionale dei proprietari immobiliari, accoglie con favore l'annuncio del Comune di Bologna riguardante l'eliminazione del sistema di raccolta dei rifiuti porta a porta, decisione in linea con le richieste dei suoi associati. «La nostra associazione ha espresso profonda preoccupazione per il deterioramento dell'ambiente urbano causato dall'attuale modalità di raccolta - commenta Alberto Zanni, Presidente Nazionale di CONFABITARE - e ha lavorato instancabilmente per promuovere soluzioni alternative alla raccolta porta a porta più sostenibili e pratiche come tornare alla vecchia raccolta con i cassonetti e potenziare le isole ecologiche con l'installazione di contenitori adatti per carta e plastica. Forse sarebbe stato meglio se il Comune avesse lasciato stare i cassonetti fin dall'inizio. Ma quale divertimento ci sarebbe stato in una soluzione così ovvia e logica? - ironizza Zanni -. Comunque, la decisione del Comune è un passo avanti per risolvere il problema del degrado che questo sistema aveva generato

nella nostra città, soprattutto sotto i preziosi portici che sono parte integrante del patrimonio UNESCO e risponde alle aspettative di oltre 5.000 firmatari della petizione, contrari al modello di raccolta porta a porta. Tuttavia, esprimiamo preoccupazione per la perdita di 60 posti auto derivante dalla rimozione dei cassonetti per i rifiuti - continua Zanni. Chiediamo al Comune di adottare un piano di compensazione per i parcheggi, al fine di mitigare l'impatto negativo sulla disponibilità di spazi per le automobili. È essenziale trovare un equilibrio tra la gestione dei rifiuti e la necessità di fornire adeguati spazi di parcheggio per i residenti».

Confabitare si impegna fermamente a vigilare attentamente sull'evoluzione della situazione della gestione dei rifiuti urbani e a continuare a rappresentare con determinazione gli interessi dei proprietari immobiliari nelle aree in cui si trovano le loro proprietà. Riconosciamo l'importanza di una gestione efficace dei rifiuti per la qualità della vita dei residenti e per la salvaguardia dell'ambiente urbano.

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@speweb.it
Visita gli speciali on line su: ilrestodelcarlino.it

Condominio solidale, dalla badante alla spesa: ecco dettagli e vantaggi del progetto "anti-crisi"

Condivisione / I punti di forza sono un risparmio fino al 50% e il contatto tra gli abitanti del palazzo



↑ Confabitare ha avviato il progetto del Condominio solidale dal 2012

Condominio solidale, importante sempre, fondamentale in questo momento di crisi trasversale che rischia di mandare in frantumi anche il vivere sociale. Un esempio, intelligente ma - è quello che conta di più - concreto, viene dal progetto di Confabitare Condominio solidale. Valido sempre, obbligatorio in un'epoca che mette in crisi il vivere quotidiano. È articolato. Ne parliamo con il Presidente Alberto Zanni, presidente nazionale Confabitare. «Proprio così, il nostro è un progetto articolato che definirei "anti-crisi". Partiamo dalla badante, con un'innovazione dettata dalla realtà di oggi: la badante di condominio. La formula è semplice: una sola badante all'interno di un condominio,

che suddivide le ore di lavoro tra più famiglie, parcellizzando il contratto domestico di colf e badante in quote. L'idea è nata proprio per voler dare a più famiglie una soluzione semplice, facilmente attuabile, e soprattutto economicamente conveniente, considerando il condominio, non solo come il luogo in cui si vive, ma anche come luogo di comunione in cui condividere bisogni e soluzioni. Confabitare ha lanciato questa iniziativa, l'ha testata e sperimentata su Bologna in 54 condomini, proponendo poi il modello organizzativo anche in altre città italiane. La nostra associazione si occupa del reperimento delle badanti, del loro coordinamento, oltre che delle pratiche relative all'assunzio-

ne e alla preparazione delle loro buste paga. Ogni anziano paga le ore della badante pro quota, per cui, a fine di mese, il costo è pari a circa 200/250 euro contro gli 800/1.000 di un impegno a tempo pieno. L'intera giornata lavorativa della badante è fatta da tanti part-time quanti sono gli anziani per cui lavora. Questa soluzione permette all'anziano di utilizzare la badante - sempre reperibile - per il tempo di cui ha realmente bisogno, e consente altresì alla badante di ottimizzare il proprio lavoro non perdendo tempo in spostamenti da una parte all'altra della città, svolgendo anche le stesse mansioni per più persone contemporaneamente come fare la spesa o altre commissioni».

Presidente, avete messo a punto un progetto che vede, a braccetto, condominio e spesa. In cosa consiste?

«Confabitare, dal 2012, ha avviato un progetto di acquisto collettivo per i residenti. A turno, un paio di volte la settimana, alcuni volontari del palazzo o un incaricato dell'associazione, vanno ai Mercati Generali ad acquistare grossi quantitativi di frutta e verdura su ordinazione dei condomini. Comprando all'ingrosso, i costi della spesa si riducono fino al 50%. L'idea del gruppo d'acquisto non è nuova: ma ora l'abbiamo portata nei condomini. Due punti di forza del progetto: il risparmio sulla spesa e il contatto sociale che si crea tra gli abitanti del palazzo».

E poi c'è il progetto "lo condivido il condominio".

«Intende incoraggiare l'assistenza reciproca e la convivenza civile tra condòmini, attraverso la realizzazione e la condivisione di spazi comuni non tradizionali quali lavanderia-asciugatura, stileria, area destinata al lavaggio-auto, orto condominiale e tanto altro. Il condominio condiviso - fra l'altro riduce la domanda di mobilità -, quindi, è un modo di abitare che vuole dare risposte concrete ed efficaci alle esigenze di fabbricati che diventano sempre più multi-culturali e multi-generazionali con un nuovo uso degli spazi e dei tempi, e incoraggia la creazione di una rete di welfare locale e attiva, basata sul coinvolgimento diretto dei residenti nello stabile. L'obiettivo è di arrivare, tutti insieme, a intraprendere azioni positive e virtuose come, ad esempio, la condivisione delle ex portinerie

per farne luoghi di aggregazione d'interessi condivisi: biblioteche, sale giochi, sedi di gruppi di acquisto o banche del tempo che forniscano agli stessi condòmini servizi di baby sitting, pulizie e assistenza anziani».

Tutti i condòmini, con la vostra iniziativa, tornano a parlarsi e ad aiutarsi.

«Proprio così, è l'intero stabile a trarne beneficio: attraverso semplici azioni condivise e buone pratiche quotidiane, si può aiutare l'ambiente, mantenere l'igiene e il decoro urbano, stimolare il rispetto e l'aiuto reciproco e ottenere sensibili risparmi sulle spese di gestione. Un'idea che piace: da un'indagine di Confabitare a Milano emerge che quasi l'80% degli intervistati sarebbe disposto a metterla in pratica nel proprio stabile».



MONDORE L'AGENZIA PIÙ BELLA CHE C'È!

MONDORE
GRUPPO IMMOBILIARE

Partner di:

UniCredit SubitoCasa
Società di Intermediazione Immobiliare

Delegazione

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

Presidenza

AIR
ASSOCIAZIONE
AGENTI
IMMOBILIARI
ITALIA

1° posto
a Bologna

7° posto
in Emilia Romagna

110° posto
in Italia

Classifica del Fatturato delle prime 1.000 Società di capitali di intermediazioni immobiliare iscritte alla CCIAA sulle 48.765 Agenzie Immobiliari presenti in Italia.

I NOSTRI SERVIZI ESCLUSIVI

- Valutazione Certificata
- Servizio CAMBIO CASA
- Servizio BEST PRICE

Per un confronto chiamaci al 327.1839595

www.mondore.it



Acque potabili, gli amministratori in allarme

Novità / Aggiornati
i parametri sanitari
e i requisiti di igiene

Molti amministratori condominiali sono, giustamente, in allarme e spesso adirati a causa di una nuova incombenza, fra le centinaia ormai, che gravano sulle loro spalle, indubbiamente robuste e nell'indifferenza del legislatore rispetto al tale sempre più importante figura professionale. In attuazione della direttiva UE 2184 del 16 Dicembre 2020 è infatti stato emanato lo scorso 23 Febbraio il Dlgs 18/2023 che aggiorna la disciplina sulle acque potabili (abrogando il precedente Dlgs 31/2001) e rivede i parametri nonché i valori di rilevanza sanitaria, a maggiore protezione dei Cittadini, stabilendo altresì i requisiti di igiene per i materiali che entrano in contatto con le acque potabili, per i reagenti chimici e per i materiali; particolare rilevanza è data alla qualità dell'acqua destinata al consumo umano. Ovviamente nell'ambito condominiale l'onere delle verifiche non poteva che ricadere sull'Amministratore; nonostante il nervosismo giustamente palesato dalla categoria in questo periodo, già come detto oberata da un'infinità di altre incombenze e responsabilità, c'era da aspettarselo, la Direttiva era conosciuta, l'acqua "buona" scarseggia sempre più e ormai almeno dal 1990 (1993 con i Decreti Attuativi) tale importante figura professionale è responsabile dell'energia elettrica, così come del gas e di qualsiasi "cosa" rilasciata da post contatore dal Distributore ed inerente gli utilizzi comuni, quindi perché l'acqua? Ciò che risulta più significativo e da te-

mere, tanto per cambiare, da parte degli Amministratori condominiali è il fatto che con detto D.Lgs., ora le responsabilità sull'acqua distribuita post contatore non è più un metro, comunque importante, problema di sicurezza sul posto del lavoro (già prima presente), ma addirittura le nuove verifiche rientrano nelle responsabilità di Salute Pubblica e ciò deve per forza di cose far preoccupare più di prima gli addetti ai lavori; ma tale preoccupazione non deve per ora portare ad azioni inconsulte o prese di fretta. Il Decreto Legislativo in questione è risultato ben corposo, riempiendo oltre 85 pagine della Gazzetta Ufficiale nel quale è stato pubblicato; il Legislatore ha perciò ritenuto di dover scrivere tanto per un solo argomento; ma ciò nonostante, o forse proprio per quello, altrettante domande sono sorte fra gli esperti (o meno) del settore. Alcuni aspetti sono certi, ad esempio non vi è dubbio sul fatto che particolare importanza dovrà essere rivolta alla presenza o meno di piombo e/o legionella (oggi già molto diffusi, al contrario di quanto si creda, ad esempio la legionella a Milano risulta presente in circa il 20% degli edifici); ma serviranno

indubbiamente note esplicative ministeriali, per altro già promesse; sicuramente occorrerà ad esempio capire "ogni quanto tempo occorrerà eseguire le analisi" (pare due anni, ma il Decreto non è così chiaro in proposito)? Chi potrà e sarà abilitato ad eseguirle (dovrà intervenire ACCREDIA)? Esse dovranno risultare più incisive (o addirittura necessarie) solo in presenza di sistemi di accumulo dell'acqua (cisterne, boiler, pannelli solari, ecc.)? Oppure sempre e, nel caso, con la medesima frequenza? Dovranno essere svolte con prelievi in ogni singolo appartamento? Oppure, basteranno solo alcuni a campione o solo un rubinetto appositamente posto "in fondo" alla linea?

Ancora tante domande che attendono una idonea risposta prima di agire senza sprecare denari, ma indubbiamente le risposte dovranno arrivare quanto prima, perché le nuove responsabilità sono pesanti e certamente i professionisti del settore non possono rischiare di rimanere inerti.

Franco Pani

Presidente Centro studi
condominiali Confabitare



↑ In ambito condominiale, l'onere delle verifiche spetta all'amministratore



L'iniziativa

La badante di condominio Si lavora per averla a Torino

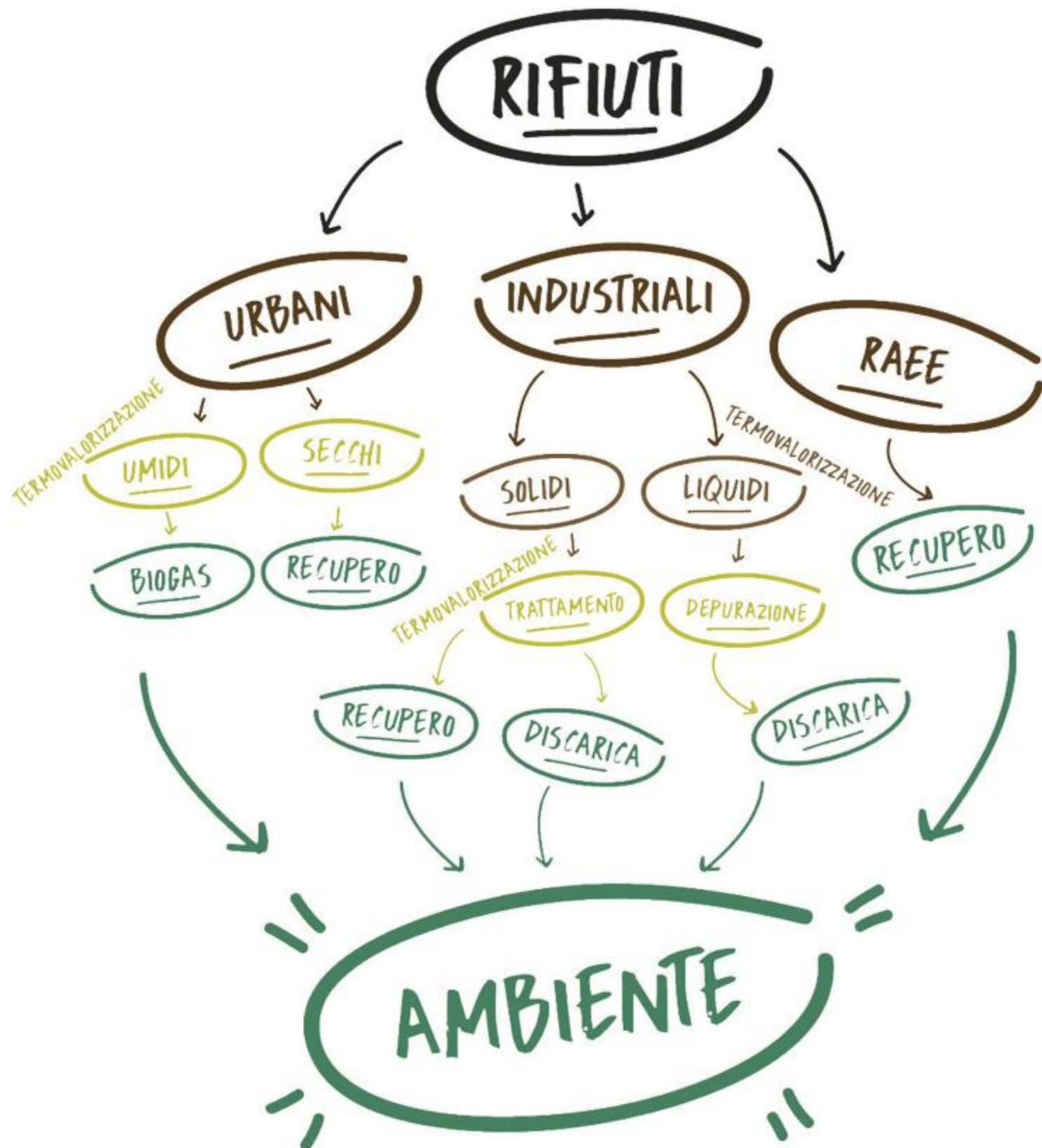
Si è tenuta lunedì 22 maggio, presso la sede della Circostrizione 1 a Torino, la riunione della IV Commissione per la disamina del progetto "Badanti Condivise". Il Presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni è intervenuto per illustrare come 13 anni fa a Bologna Confabitare abbia dato vita al progetto della Badante di Condominio. Progetto che ad oggi è attivo in oltre 50 condomini bolognesi e negli anni si è esteso ad altre città d'Italia, fra cui Milano. Una sola badante all'interno di un condominio, che suddivide le ore di lavoro tra più famiglie, parcellizzando il contratto domestico di colf e badanti in quote. «L'idea - ha spiegato Alberto Zanni - è nata proprio per voler dare a più famiglie una soluzione semplice, facilmente attuabile e, soprattutto, economicamente conveniente, considerando il condominio non solo come il luogo in cui si vive, ma anche come luogo di comunione in cui condividere bisogni e soluzioni». Confabitare Torino promuoverà l'iniziativa per far nascere questa esperienza anche nella città piemontese.

Ernesto Poletti

Presidente Confabitare Torino

PROGETECH
CONSULENZA E PROGETTAZIONE
PROGETTIAMO E OFFRIAMO
SERVIZI TECNICI PER
CENTRALI E IMPIANTI TERMICI
ENERGIE RINNOVABILI

☎ 051 6826127 ✉ info@progetech.org
🌐 www.progetech.org 📍 via Salvatore Quasimodo, 46
Castel Maggiore (BO)



- 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

ECO.SER.
S.R.L.
SERVIZI PER L'AMBIENTE

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

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@spweb.it. Visita gli speciali on line su: ilrestodelcarlino.it

C'era una volta l'urbanistica bolognese

Città / Rigenerazione urbana fallita, aumento dei prezzi delle case, assenza di immobili destinati alla locazione: gli effetti negativi del nuovo PUG

Una "periferia" valorizzata da un'edilizia economica e popolare di qualità

collocata nelle aree di espansione più pregiate. Un centro storico da conservare insieme ai suoi abitanti. Una collina verde, sottratta alla speculazione edilizia, punteggiata da grandi parchi pubblici. Una diffusione capillare dei servizi, a partire da quelli scolastici. Uno sviluppo industriale equilibrato supportato da una efficiente rete viaria. Una città di una dimensione giusta per essere amministrata: una città ancora a "misura d'uomo". Questa è la Bologna di Campus Venuti, l'Urbanista degli anni '60 riformista, ma austero, capace di costruire un ufficio tecnico comunale in cui si formeranno giovani architetti come Pierluigi Cervellati, Giancarlo Mattioli, Franco Morelli e altri ancora che poi svilupperanno e attueranno la sua Vision ispirando i Piani Regolatori di molte altre città. Campos indicò il percorso per far sì che le scelte di pianificazione diventassero "urbanistica realizzata". Quella urbanistica che "lascia tracce visibili sulle città e sui territori coinvolti" al contrario di quella che "non lascia nulla e che diventa solo letteratura". Chissà cosa penserebbe oggi il Sig. Campos del PUG (Piano Urbanistico Generale) approvato in tutta fretta dalla Giunta Merola a fine mandato, i cui principali effetti sulla città sono stati l'immobilismo delle imprese, il fallimento della rigenerazione urbana, l'aumento dei prezzi delle case e l'assenza di immobili destinati alla locazione. Sono convinto che un Urbanista del calibro di Campos Venuti, di fronte alle norme Europee, Nazionali e Regionali a tutela del consumo di suolo, avrebbe attuato un PUG semplice ed efficace, capace di raccogliere il consenso degli operatori del settore che, dal 2017 (anno di approvazione della Legge Regionale n° 24) ad oggi, avrebbe

permesso di rigenerare interi comparti artigianali/industriali in disuso, bonificando tonnellate di terreni inquinati e di tetti in eternit in favore della costruzione di nuove case in classe A, le quali sarebbero state poi acquistate da utenti che avrebbero dovuto vendere il proprio immobile usato il quale, molto probabilmente, sarebbe stato riqualificato per andarci a vivere o per la locazione, contribuendo fattivamente al contenimento dei prezzi e all'enorme richiesta di case in affitto per famiglie, studenti e lavoratori. Ma per gli urbanisti di oggi la frase "sentiti gli Ordini Professionali e le Associazioni di categoria" inserita nel PUG o nei Regolamenti Edilizi è diventato più un esercizio di stile che un ascolto attivo con la conseguenza che le leggi vengono fatte dai "Teorici" e vengono infarcite di norme incomprensibili, interpretabili e indecifrabili, capaci di generare un cortocircuito nel circolo virtuoso "Rigenerazione - Nuova Costruzione" tali da "diventare solo letteratura". Per meglio comprendere quanti e quali danni può fare la burocrazia in un progetto di rigenerazione, posso portare ad esempio un intervento che prevede la riqualificazione di capannoni industriali coperti da circa 9.000 mq di eternit e migliaia di tonnellate di terra inquinata da bonificare, in favore di oltre 6.500 mq di abitazioni. Il tutto è iniziato nel 2018 con un contratto preliminare a cui sono seguiti i primi contatti con il Comune. Il percorso, come sempre in questi casi, prevede il coinvolgimento dell'ufficio tecnico comunale, della CQAP e della faticosa "Conferenza dei Servizi" nei quali spesso ci si trova a un tavolo con i seguenti enti/società:

• ARPAE (L'Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna)

• SNAM • HERA • ENEL • CONSORZIO BONIFICA RENANA • SOPRAINTENDENZA • ANAS • VIGILI DEL FUOCO • ASL • FERROVIE (in caso di confine con binari e/o stazioni ferroviarie) • SOCIETÀ AUTOSTRADE (in caso di confine con autostrade) • CITTÀ METROPOLITANA.

Nei casi più fortunati gli enti coinvolti possono essere otto ma più spesso si arriva ad una decina ed ognuno di essi richiede documentazione specifica, progetti di settore e, se non contenti, possono richiedere integrazioni su integrazioni fino al tanto agognato "nulla osta" al rilascio del permesso di costruire. Se nel Resto del Mondo un imprenditore fa un preliminare nel 2018 e all'inizio del 2020 inizia a demolire, bonificare e costruire e alla fine del 2022 consegna le case, nella città Metropolitana di Bologna nel 2023 deve essere ancora rilasciato il permesso di costruire. Al di là del fatto che nel frattempo nulla è cambiato in merito all'eternit sui tetti e il terreno da bonificare, vorrei ricordare che tra il 2018 e il 2023 è scoppiata la più grande pandemia dopo la "spagnola", e cioè il Covid-19, hanno approvato il superbonus 110% che ha fatto raddoppiare i prezzi dei materiali, è stata dichiarata la guerra tra Russia e Ucraina, sono aumentati i tassi dei mutui del 300% e c'è un'inflazione che non si vedeva dagli anni '80. In un contesto del genere non si può pensare ad altro che a semplificare al massimo l'iter burocratico che porti al rilascio dei permessi di costruire poiché il tempo è un fattore più che mai rilevante, e non solo per il cambiamento climatico, ma anche per la pianificazione economica delle imprese coinvolte. Infatti se l'utile di impresa nel settore immobiliare può essere compreso tra il 20% e il 30% su ogni intervento, se i tempi venissero compressi nei classici 3 anni (tempi medi tra presentazione progetto e fine costruzione in altre città come Milano, ad esempio) la percentuale di utile all'anno sarebbe del 7-10%, al contrario se i tempi si

allungano a 8 anni (come in questo e in altre decine di interventi simili in procinto di essere approvati nella Città Metropolitana di Bologna) è evidente che la percentuale di utile prevista si riduce al 3-4% all'anno senza considerare l'effetto dell'aumento dei tassi e il rischio mercato. Se ci sono i problemi e gli stessi vengono individuati dagli esperti del settore, allora ci sono anche le soluzioni. CONFABITARE chiede che la Città Metropolitana di Bologna intervenga sull'emergenza abitativa e l'aumento dei prezzi degli immobili, aderendo alle seguenti richieste:

- Ascoltare assertivamente le Associazioni e gli Ordini Professionali prima di approvare Piani Urbanistici Generali (o eventuali Varianti) e Regolamenti Edilizi.
- Semplificare tutte le procedure necessarie all'ottenimento dei Permessi di costruire.
- Rendere la sostenibilità ambientale compatibile con la sostenibilità sociale ed economica.
- Consentire il cambio di destinazione d'uso in abitazione dei fabbricati colonici (anche non classificati "storici") perché la rigenerazione prevede che le stalle non vengano più riutilizzate per lo sfruttamento degli animali da carne o da latte e di conseguenza i fienili. Inoltre, i Comuni potrebbero tornare a incassare gli oneri conseguenti ai cambi di destinazione d'uso.
- Consentire il cambio di destinazione d'uso dei negozi, magazzini e laboratori posti in strade secondarie, dove il commercio è già morto a causa delle aperture dei centri commerciali prima e di Amazon poi.
- Possibilità di frazionare i laboratori la cui superficie risultasse inferiore ai 250 mq e riportando la misura minima di 50 mq per i monolocali alle superfici calpestabili previste a livello nazionale e cioè 28 mq per i monolocali per una persona e 38 mq per i monolocali per due persone.
- Consentire il cambio di destinazione d'uso degli uffici inseriti in stabili direzionali che altrimenti rimarrebbero vuoti a causa dei nuovi indirizzi di



↑ **Giangiaco Congiu del Centro Studi di Confabitare**

smart working delle aziende pubbliche e private. Vista la straordinarietà di tale concessione, si potrebbe creare una Convenzione che preveda la locazione degli alloggi creati a canone concordato per un periodo non inferiore a 10 anni.

• Consentire agli operatori del settore (imprese/cooperativi e studi tecnici) di affiancare i dirigenti dei Comuni negli incontri con il CUM (Comitato Unico Metropolitano) e STO (Struttura Tecnica Operativa). CONFABITARE è a fianco di ogni ente che intende trasformare la nostra area metropolitana tra le più performanti di Italia dal punto di vista ambientale, ma chiede che gli strumenti urbanistici che verranno approvati rendano possibile la realizzazione dei piani di riqualificazione urbanistica/rigenerazione urbana, in tempi umani e con costi sostenibili. La nostra Associazione è consapevole dell'attrattiva della nostra Città Metropolitana e intende creare i presupposti per un'accoglienza vera e sostenibile, dove non vi sia spazio solo per le multinazionali pronte a edificare Studentati e Stabili destinati alla locazione, ma ci sia la possibilità anche per le nostre piccole e medie imprese di lavorare e partecipare alla crescita e allo sviluppo della nostra realtà metropolitana con benefici per l'accoglienza, la concorrenza e l'ambiente.

Giangiaco Congiu
Coordinatore Osservatorio
Immobiliare Confabitare

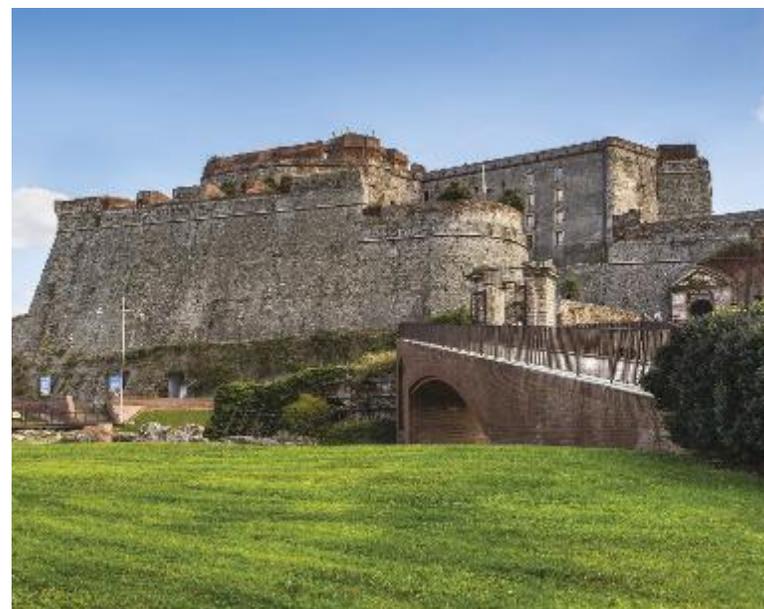
"Non c'è Libertà se non c'è Diritto alla casa" Confabitare protagonista anche sul Priamàr

Savona / Appuntamento a settembre per discutere di sicurezza ed energia

Confabitare Savona partecipa all'evento commemorativo della Liberazione, per affermare che "non c'è Libertà se non c'è Diritto alla casa". Il promontorio del Priamàr, connesso alle propaggini tra le Alpi e gli Appennini che circondano Savona, fu sede dei più antichi insediamenti da cui la città ebbe origine. Risalgono

infatti a un periodo intorno al 1600 a.C. Fu da sempre il luogo più adatto alla difesa della zona e durante la dominazione romana la cittadella perse importanza a favore della nuova città romana di Vada Sabatia (oggi Vado Ligure). Fatto questo doveroso riassunto sul luogo, veniamo al perché Confabitare viene invitata alla festa della quale è anche partner. Le motivazioni sono riconducibili all'attività svolta giornalmente dalla sede savonese e dalle delegazioni di Confabitare: è indubbio oramai che il lavoro e la partecipa-

zione a tutti i tavoli della provincia hanno fatto sì che Confabitare Savona venga riconosciuta dalle istituzioni Associazione di riferimento. La giornata si è svolta come giusto che fosse in un clima di festa, musica e giochi: molti i giovani, i bambini e i ragazzi che hanno affollato il Priamàr nei suoi meravigliosi percorsi. Un doveroso anticipo: proprio al Priamàr si terrà a settembre un convegno che Confabitare Savona sta organizzando sul tema della Riqualificazione energetica e sicurezza degli edifici.



Gli Architetti di Bologna e l'emergenza abitativa

Inaugurate il 18 maggio con un duplice evento, le attività di "Cara Casa - Abitare l'Emergenza" ideate dall'Ordine degli Architetti PPC di Bologna si sono svolte nell'arco di due settimane nello straordinario contesto del Padiglione de L'Esprit Nouveau. Il programma era parte di un'ampia serie di attività che si sono succedute in alcune città del Nord Italia e sono state curate dal raggruppamento formato da Fondazioni degli Ordini degli Architetti di Milano (capofila), Genova e Venezia, Università degli Studi di Genova, Fondazione Housing Sociale e Ambiente Acqua nell'ambito della seconda edizione del Festival dell'Architettura promosso dalla Direzione Generale Creatività Contemporanea del Ministero della Cultura. L'importante iniziativa di cui il raggruppamento è stato tra i vincitori del bando indetto dal MIC ha costituito un'occasione rara di confronto multidisciplinare e differenziato sul tema della casa, visto secondo prospettive che gli organizzatori hanno interpretato diversamente.

A Bologna la questione è stata discussa osservandola attraverso la lente dell'"Emergenza", intesa non soltanto come conseguenza di una situazione imprevedibile, legata alla temporalità "post trauma" di episodici eventi catastrofici a cui, comunque, sembriamo purtroppo essere ormai ampiamente "assuefatti", ma anche come comune condizione di vita di alcune categorie di cittadini che si trovano loro malgrado in un costante stato di disagio psicofisico, tradizionalmente allontanate dal mercato immobiliare e dallo sguardo della società, trascurate dall'informazione, dimenticate spesso dai grandi portatori di interessi e dalle politiche sull'abitare. L'Ordine degli Architetti di Bologna ha pertanto deciso di puntare lo sguardo proprio su coloro che vivono quotidianamente l'emergenza abitativa (per nulla temporanea) che caratterizza le fasi successive agli eventi sismici, l'inimmaginabile situazione generata dalla pandemia di Coronavirus, la vita trascorsa nell'ombra di migranti, rifugiati, carcerati, persone senza fissa dimora (rassicurante espressione per identificare chi vive per strada in condizioni di estrema precarietà), gli studenti universitari fuori sede (proprio in questi giorni, attori di una sentita protesta nazionale), i lavoratori atipici (altra rassicurante espressione per descrivere chi subisce le miopi politiche del lavoro) ecc.

Presa la distanza dai modelli e dai temi di un abitare patinato che riempie le pagine delle riviste di settore, la questione della casa torna alla sua fondamentale e originaria valenza di bene primario, del quale l'articolo 47 della nostra Costituzione fa sì cenno, ma solo prevedendo che la Repubblica incoraggi e tuteli il risparmio in tutte le sue forme, di-

Dibattito / L'Ordine ha fatto emergere l'urgenza di soluzioni per rispondere al complesso tema casa

sciplin, coordini e controlli l'esercizio del credito e favorisca "l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione [...]". Una condizione di tutela semplicemente inesistente per tutti coloro per i quali la parola "risparmio" non è tra i termini compresi nel linguaggio della propria quotidiana sopravvivenza.

Su queste basi interpretative e con queste premesse contenutistiche si sono sviluppati due dibattiti, il primo dedicato alla lettura del fenomeno da parte degli architetti, l'altro delle istituzioni. Ai professionisti abbiamo esplicitamente chiesto di "schierarsi", rispondendo alla domanda "io, da che parte sto?", dando l'avvio a un intenso confronto tra coloro che in occasioni, luoghi e con differenti committenze hanno sperimentato soluzioni abitative per le persone più in difficoltà. Ne è emerso un inconsueto carattere di servizio dell'architetto, soggetto che può ricoprire un ruolo centrale, di relazione, nella comunità degli abitanti, definito anche come un "sollevatore di problemi", piuttosto che come troppo spesso viene considerato un "risolutore". Questa posizione sposta l'attenzione su tutt'altre competenze rispetto a quella comunemente proposta e stereotipata del man-in-black, "creatore" di soluzioni spaziali che i più si ritiene non siano in grado di immaginare per competenze o a cui non possono comunque aspirare per capacità economiche.

Tra le tante osservazioni e le riflessioni espresse e le parole impiegate dai relatori, una in particolare ha dato l'avvio al secondo dibattito, durante il quale hanno dialogato alcuni rappresentanti di istituzioni locali e portatori di interesse: consapevolezza. Avere scoperto il vaso di Pandora pone tutti coloro che ora sanno - nessuno escluso - di fronte alla necessità e all'urgenza di prendere una posizione rispetto alla questione centrale del tema: l'abitare in emergenza, l'emergenza dell'abitare. La consapevolezza dello stato delle cose evidenzia il bisogno ineludibile di un'azione condivisa, di un operare sinergico tra le figure coinvolte nello sforzo consapevole di un bene irrinunciabile, la casa per tutti.

A completamento dei due incontri, altrettanti eventi si sono svolti nel Padiglione EN. Il primo, una mostra collettiva di fotografia a cui diversi artisti hanno contribuito prestando il proprio sguardo interpretando il tema secondo punti di vista individuali, ma accomunati dall'uso dell'immagine come strumento per rafforzare l'osservazione e lo spirito critico. Il secondo, un bike tour guidato, un itinerario che dal centro storico si è snodato lungo alcune aree periferiche della Bologna novecentesca,

ricercando testimonianze dei mutamenti causati dalle guerre mondiali e dalle vicende economiche del Paese, fino alle manifestazioni del bisogno abitativo contemporaneo. Facendo emergere l'urgenza di soluzioni per rispondere al complesso tema della casa, il richiamo di Luther King alla responsabilità individuale per il cambiamento della situazione

in cui ci troviamo sembra quantomai attuale, così come il richiamo del discorso di Piero Calamandrei agli studenti milanesi del 1955: «La Costituzione non è una macchina che una volta messa in moto va avanti da sé. La Costituzione è un pezzo di carta, la lascio cadere e non si muove: perché si muova bisogna ogni giorno rimetterci dentro il combustibile; bisogna metterci dentro l'impegno, lo spirito, la volontà di mantenere queste promesse, la propria responsabilità. Per questo una delle offese che si fanno alla Costituzione è l'indiffe-

renza alla politica...». L'ordine degli architetti di Bologna richiama così la necessità di fare una analogia tra la parola costituzione e architettura, volendo richiamare l'obiettivo che si è posto, provare a mettere un po' di "carburante" nell'architettura, nella progettazione, nelle attività partecipative per far sì che l'architettura possa aiutare la nostra città e il nostro Paese a non "cadere", e magari a migliorare la vita di tutti noi cittadini.

**Marco Filippucci
Jacopo Gresleri**



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

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@spweb.it
Visita gli speciali on line su: ilrestodelcarlino.it

Direttiva UE sulle Case Green: Bonus o Malus?

Confronto / Il Convegno di Confabitare dedicato agli incentivi e alle penalità di chi si adegua o meno ai nuovi standard ambientali imposti dall'Europa

L'Europa ha lanciato una sfida importante per il futuro delle nostre città: rendere le case più ecologiche e rispettose dell'ambiente. Per affrontare questa sfida, è necessario un confronto tra tutti gli attori coinvolti: proprietari, professionisti, imprese, istituzioni e cittadini. Per questo Confabitare, in collaborazione con Azione, ha organizzato un convegno per approfondire le implicazioni della Direttiva UE sulle case green.

Il Convegno: Direttiva UE sulle Case Green Bonus o Malus? si è tenuto a Bologna il 14 aprile scorso, un mese dopo che il Parlamento Europeo ha approvato la revisione della direttiva sull'efficienza energetica de-

OPPORTUNITÀ

Un modo per conoscere criticità e vantaggi per il settore dell'edilizia

gli edifici. Si sono avvicinati esperti e rappresentanti politici ed è stata un'occasione per conoscere le opportunità e le criticità che la direttiva comporta, sia per il settore edilizio ma anche per la qualità della vita dei cittadini.

Sono intervenuti oltre a Luca Capodiferro del Centro Studi di Confabitare, Isabella De Monte, già relatrice per il Parlamento europeo, Alberto Zanni, che ha espresso la preoccupazione degli associati riguardo ai costi, ai tempi e alle modalità di attuazione della direttiva. Il senatore di Azione Marco Lombardo ha sottolineato l'importanza di lavorare insieme per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità ambientale e ha proposto due step: il primo riguarda le nuove costruzioni e il secondo riguarda il patrimonio edilizio esistente, in cui si dovrebbe prevedere un piano di efficientamento energeti-



↑ Gli attori principali del convegno Confabitare svoltosi a Bologna ad aprile

co che tenga conto delle differenti realtà regionali e locali. Fra i vari interventi, Gianluca Natalini di CRIF, Cristian Del Monte di Bologna Holding, Leonardo Fornaciari di Ance Emilia, Marco Filippucci, presidente dell'Ordine degli Architetti, Michele Roveri dello studio Arch. Cucinella, Elena Zunarelli dell'Ordine degli ingegneri e Anna Letizia Monti dell'Ordine dei Dottori Agronomi di Bologna. In conclusione, Vladis Vignoli, consulente tecnico di Confabitare.



↑ Il Cohousing prevede alloggi privati ma con la condivisione di spazi comuni

Abitare il BenEssere: sogno possibile con il Cohousing

Andria / L'evento in cui è stato analizzato il nuovo modo di abitare

Si è svolto il 12 maggio, nella masseria Posta di Mezzo, ad Andria, il convegno "Abitare il BenEssere - rigenerazione umana e urbana". L'evento, organizzato da Confabitare, con il patrocinio del comune di Andria e della provincia BAT, ha acceso un importante faro sul progetto di cohousing che, con l'associazione Cohousing Puglia, si sta portando avanti proprio nel territorio di Andria. «Il cohousing è il futuro e avrà

uno sviluppo esponenziale nei prossimi anni per il nuovo modo di intendere l'abitare - commenta il presidente Confabitare, Alberto Zanni -. C'è l'impegno della nostra associazione, che è quello di fondere la cultura del cohousing (condividere spazi e servizi) per favorire una forte socialità e coesione tra le persone assieme a un risparmio in termini economici».

Soddisfazione è stata espressa dal Sindaco di Andria, Giovanna Bruno: «Ci tenevo tantissimo che Andria diventasse città capofila di questo nuovo modo di abitare», ha concluso infine il presidente Confabitare BAT, Saverio Tondolo.



di Antonino Norello®

Tony

di colore

TINTEGGIATURE E DECORAZIONI EDILI

TINTEGGIATURE INTERNI ED ESTERNI
DECORAZIONI E PITTURE SPECIALI
TRATTAMENTI ANTI MUFFA
VERNICIATURE
CARTE DA PARATI E STUCCHI VARI
PARETI E CONTROSOFFITTI
IN CARTONGESSO
MATERIALI ECOLOGICI
E ANALLERGICI














Bologna e provincia - Tel. 335 8110192
info@tonydicolore.it - www.tonydicolore.it

Nuove tecnologie, come valorizzare l'immobile

Interventi / Come comportarsi di fronte alle sfide moderne dettate dall'ambiente e dalla sostenibilità

Nell'era in cui il processo di innovazione tecnologica e la rivoluzione ambientale sono la forza motrice per favorire l'economia e lo sviluppo nel rispetto dell'ambiente e della sua sostenibilità, anche gli edifici hanno un ruolo importante, siano essi abitazioni o usi diversi, privati o di pubblico utilizzo. Negli ultimi decenni si è usufruito sempre più dell'energia elettrica, essendo quest'ultima prodotta da fonte fossile, che ha generato – per la sua quota parte – un notevole impatto negativo sull'ambiente. Oggi si ha sempre più cognizione sulla tematica e maggiore consapevolezza, bisogna intervenire. Il legislatore sta attuando una serie di correttivi normativi per affrontare l'emergenza, ma anche i proprietari immobiliari devono fare la loro parte e soprattutto devo avere contezza di cosa sta succedendo, come bisogna agire e come valorizzare la proprietà immobiliare in virtù delle esigenze emergenti. Per intervenire in modo corretto bisogna sapere che ci sono tre ambiti diversi e fondamentali che confluiscono all'ottenimento dello scopo, e sono:

- L'efficiamento energetico, inteso come miglioramento delle prestazioni energetiche;
 - La "generazione" diffusa di energia elettrica da fonte rinnovabile;
 - L'utilizzo intelligente dell'energia con modelli gestionali innovativi.
- Se il proprietario immobiliare prende atto dei tre punti sopra evidenziati, il legislatore supporta la transizione con incentivi e norme specifiche dedicate, allora si può pensare di essere artefici della corretta attuazione

della transizione ecologica in corso, almeno per quanto riguarda il settore immobiliare.

La Direttiva Case Green o EPBD - Energy Performance of Buildings Directive – stabilisce che gli edifici residenziali hanno l'obbligo di assumere la classe di prestazione energetica E entro il 2030, e D entro il 2033. Mentre gli edifici non residenziali e/o quelli pubblici la performance delle stesse classi di cui sopra dovrà essere assunta entro il 2027 e il 2030 rispettivamente E e D.

La Direttiva Case Green, inoltre, impone delle limitazioni gravose su tutti gli immobili che dal 2030 non saranno adeguati alle classi energetiche imposte, tanto da non poter essere affittati o venduti. Chiaramente l'azione imposta ex legge è una chiara inibizione di godimento della proprietà privata sancito dalla costituzione. Non vi è dubbio che la classe energetica possa incidere sul valore venale degli immobili, ma questo parametro intrinseco dell'edificio ha effetti che vengono assorbiti nel gioco delle parti che partano dall'incontro tra la domanda e l'offerta sia nella compravendita che nelle locazioni. Le imposizioni sopra esposte, hanno lo scopo di mitigare l'impatto del consumo di energia primaria da fonti fossile, ridurre gli effetti negativi sull'ambiente e alterare gli ecosistemi che regolano la vita sulla terra. Ma nello stesso tempo, avendo l'attuazione uno scadenziario preciso – se sarà mantenuto -, esso imprime delle bolle sul mercato immobiliare che destabilizzano il valore venale.



↑ **Efficiamento, fonti rinnovabili e modelli gestionali innovativi sono fondamentali per intervenire in maniera corretta sul tema degli immobili "green"**

Una misura legislativa attuale da attenzionare, analizzare e cercare di mettere in pratica nel migliore dei modi è quella che disciplina le CER (Comunità Energetiche Rinnovabili), sempre di origine Comunitaria. Un modello basato sui consumatori di energia che ha una notevole flessibilità di adattamento alle dimensioni e alle esigenze dei consumatori. Un modello che, come un vestito di sartoria, va creato su misura, il fulcro delle CER un punto di forza inconfutabile, "il consumo di energia" che non si verifica perché devi trarre un beneficio economico, bensì il consumo avviene per necessità e in quasi la totalità degli immobili. Il modello è vincente a prescindere, in quanto, come anzi detto, il consumo di energia è una necessità che bisogna soddisfare in ogni caso, se ciò avviene nell'ambito di una CER e si consuma contemporaneamente alla produzione di un impianto di egregia elettrica FER in disponibilità alla CER stessa, allora viene concesso un incentivo economico dal GSE, che può

alleviare il peso del costo di approvvigionamento dell'energia elettrica. I membri sono persone fisiche, piccole e medie imprese, enti territoriali o autorità locali, comprese le amministrazioni comunali, la cui partecipazione alla comunità di energia rinnovabile non può costituire attività commerciale e industriale principale, in sostanza viene data la possibilità a tutti di partecipare.

La struttura della comunità energetica quindi, è molto flessibile e articolata, non ci sono limiti al numero di partecipanti, le condizioni sono che l'energia elettrica auto-consumata e oggetto di valorizzazione deve essere prodotta da nuovi impianti alimentati da fonti rinnovabili di potenza fino a 1 MW, e che i componenti della comunità - come sopra definiti - devono essere collegati alla rete sotto la stessa Cabina Primaria. Un impianto 1 MW riesce a fornire energia potenzialmente a oltre 300 utenze medie, e una cabina primaria in media copre il territorio di 3-4 piccoli comuni o 3-4 quartieri di una città. Pertanto, è faci-

le comprendere che ci sono tutte le condizioni per organizzarsi in CER e ottenere i benefici a esse riservate. Potremmo pensare alla dimensione minima per la costituzione di una CER a un condominio medio, ad esempio composto da 10 condòmini che dispongono di un terrazzo condominiale ove poter installare un impianto fotovoltaico di 30 kW. La soluzione migliore sarebbe di accostare alla già esistente struttura organizzativa del condomino una entità legale alla stregua di una associazione non riconosciuta o di una cooperativa, che non abbia fine di lucro, che possa gestire la comunità energetica condominiale, e dare un maggiore servizio condòmini trasformando in risorsa quello che di fatto è un consumo obbligato. La materia energetica è particolare, ha regole, termini e modalità applicative che non sono ordinari o facili da recepire e attuare, per questo serve una informazione semplice e professionale che giunga al proprietario immobiliare e lo possa assistere nelle sue scelte, anche trasferendo nozioni dirette a educare al consumo e alla corretta gestione dell'energia negli edifici. Non ci si può affidare agli attori classici dell'edilizia che vedono una ulteriore possibilità di business. Confabitare è particolarmente sensibile alla tematica, ha la piena consapevolezza che la casa è un immobile che vive e si alimenta di energia. Il proprietario immobiliare ha necessità di essere assistito per gestire al meglio la propria casa, la sicurezza, il giusto confort e il risparmio economico, nel rispetto dell'ambiente, delle norme senza sprechi e pregiudizi per l'immobile stesso.

Arch. Giovanni Malara
Presidente
Confabitare Calabria

Confabitare a Jesolo per le locazioni brevi L'intervento del Presidente Alberto Zanni

Lo scorso 20 aprile si è svolto a Jesolo il convegno organizzato da AIR-Italia e F.I.M.A.A., con il patrocinio del Comune di Jesolo "Le locazioni brevi – Quello che c'è da sapere per una corretta gestione". Il numero e la qualità dei relatori hanno accompagnato la nutrita platea per l'intero pomeriggio di informazione al Congress Center Kursaal di Jesolo, tra le principali città italiane per il turismo balneare; si sono susseguiti, negli interventi, i rappresentanti dell'amministrazione locale, i Presidenti delle associazioni organizzatrici, esperti di fiscalità in materia turistica e il nostro Presidente. Il fitto programma ha preso il via alle 14.30 con l'introduzione ai lavori del Presidente del Collegio di Venezia di AIR-Italia Roberto Loschi, che ha ceduto la parola per i saluti

al Sindaco di Jesolo, Christofer De Zotti, che ha sottolineato l'importanza dell'argomento e la necessità di stretta collaborazione tra tutti i soggetti coinvolti nel settore e la pubblica amministrazione. L'amministrazione, garantendo il patrocinio all'evento, ha voluto ribadire la disponibilità a una costante interazione con gli albergatori, gli agenti immobiliari che gestiscono la locazione turistica e le associazioni dei proprietari immobiliari che sono parte fondamentale. A seguire, ha preso la parola il Dottor Luca Zanotto, Vicesindaco della città con delega alla programmazione finanziaria, che ha illustrato i numeri relativi ai flussi turistici e alla relativa tassazione. A seguire sono intervenuti il Dottor Alessandro Cattelan dell'area fiscale di FIMAA e il Professor Antonio Viotto, docente di diritto

tributario presso l'Università Ca' Foscari di Venezia. Entrambi, da diversi punti di vista, hanno fornito importanti chiarimenti sulla tassazione delle locazioni turistiche e accorgimenti sulla corretta gestione delle pratiche. Il responsabile formazione di AIR-Italia, Massimo Michielan, ha dato indispensabili nozioni operative sugli adempimenti che gli operatori hanno l'obbligo di effettuare per una corretta gestione, evidenziando le differenze di interpretazione normativa tra le varie città. È intervenuto il Presidente Nazionale di Confabitare Alberto Zanni, accompagnato dai rappresentanti delle sedi di Padova e Treviso, che ha sottolineato l'importanza del settore per l'economia nazionale e ribadendo la necessità di semplificare e uniformare l'applicazione delle norme; ha poi introdotto l'importante argo-



mento delle future scadenze legate alle norme europee sull'efficiamento energetico degli immobili. In chiusura dei lavori, hanno preso la parola il Presidente Nazionale di AIR-Italia Moreno Marangoni, che è puntualmente entrato nel merito della direttiva europea sulle case green, fornendo un chiaro punto di lettura sulle prime indicazioni che andranno a regime dal 2030

al 2033. Il Presidente del Collegio di Venezia-Rovigo di FIMAA, Alessandro Simonetto, ha chiuso i lavori auspicando futura stretta collaborazione tra le due associazioni organizzatrici, ringraziando i relatori e il pubblico intervenuto.

Fabio Zampieri
Vicepresidente
Confabitare Padova



**NOLEGGIO
VENDITA**

www.locatop.it

LocaTop

**FORMAZIONE
ASSISTENZA**



L'ALTEZZA SEMPRE PIÙ A PORTATA DI MANO



IL NOLEGGIO VICINO A TE



COMODO
15 SEDI IN EMILIA ROMAGNA



INFORMATO
CORSI DI FORMAZIONE



SERENO
COPERTURE ASSICURATIVE

CREMONA 0372 1665354	REGGIO E. 340 6701839	SASSUOLO 0536 1822151	BOLOGNA 051 856355	IMOLA 0542 640962	RAVENNA 0544 1952680	CESENA 0547 325586	MISANO A. 320 1744829
PARMA 0521 798049	CARPI 059 7149297	CASALECCHIO 051 19907069	MINERBIO 051 856355	FERRARA 392 3908067	FORLÌ 0543 1908121	RIMINI 0541 1780810	



INSIEME SIAMO UNA *casa* SOLA

Confabitare è l'associazione che unisce i proprietari immobiliari
CON 80 SEDI IN TUTTA ITALIA

ISCRIVITI SUBITO

Tutela diritti

Assistenza tecnica e condominiale

Consulenza fiscale e legale

Nuove opportunità

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Via Marconi 6/2 | Bologna 051 270 444 | info@confabitare.it
www.confabitare.it