

SPECIALE

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

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



FOCUS

Questione casa tra presente e futuro

Affitti, nuda proprietà e condominio:
problematiche e soluzioni da adottare

[Periferie urbane](#)

Riqualificazione
per una città
più attraente

[L'esperto](#)

Tutte le risposte
alle domande e i dubbi
più frequenti

[Aeroporto](#)

L'Associazione
al fianco dei proprietari
immobiliari

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 nuovo 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

Confabitare, da sempre in prima linea per la tutela della proprietà immobiliare e per il diritto all’abitare

Bologna è una città in cui si vive bene per la qualità della vita. Tanto è stato fatto per raggiungere questo obiettivo, partendo anche dalla riqualificazione urbana ed edilizia e arrivando all’impegno nel settore ambientale. Di certo, per salire così in alto, un ruolo fondamentale lo hanno avuto anche le associazioni, come Confabitare, da sempre in prima linea per la tutela della proprietà immobiliare e per il diritto all’abitare. «Ma – come sostiene Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare – si può sempre migliorare. Infatti, l’associazione che da sempre è impegnata per la qualità dell’abitare, ha ultimamente prestato grande attenzione al tema delle periferie urbane e alla loro riqualificazione per fare in modo che tutta la città diventi un’attrazione, e che il centro storico non sia l’unico salotto cittadino. Una riqualificazione delle periferie nel più ampio concetto di accessibilità e inclusione per tutti, nel quale si considerano le limitazioni imposte all’autonomia delle persone prodotte da barriere fisiche, sensoriali, percettive, intellettive, di genere ma anche culturali, sociali, economiche e ambientali. Così facendo, continua Zanni, si potrebbe evitare lo spopolamento delle famiglie o delle giovani coppie che sono costrette ad abitare fuori città, a causa dei prezzi delle case.



Ciò che vogliamo è trovare un equilibrio, per mantenere i cittadini qui, in città. A maggio del 2022 abbiamo sottoscritto, con il Comune di Bologna e l’assessore Borsari, l’importante protocollo di intesa per combattere i graffiti. È molto importante, perché le facciate dei nostri edifici – pubblici e privati –, se pulite,

sono belle per i cittadini bolognesi, tanto quanto per i turisti che arrivano nella nostra città». Un problema che viene sottolineato dal Presidente Zanni è nella nostra città la mancanza di politiche abitative che deve essere risolto dall’impegno del pubblico che deve confrontarsi anche con il privato. Tornando

alle periferie per la riqualificazione, la cosa più difficile da attuare è la sicurezza generale nelle periferie, collegata all’illuminazione e ai controlli delle forze dell’ordine. Per aumentare la sicurezza, servirebbe anche una forte presenza di attività commerciali. Avere negozi attivi, infatti, aumenta automaticamente

la sicurezza. Altro elemento da evidenziare, sempre nelle periferie, è la copertura della fibra ottica: durante la pandemia, sono cambiate molte tendenze; molti, tra chi doveva studiare o lavorare da casa, si sono lamentati perché in alcune zone non ci sono le coperture necessarie, e questo è un problema, che con la tendenza ad affermarsi dello smart working, che va affrontato. «Inoltre – conclude Zanni – bisogna pensare che le periferie non siano più solo un dormitorio: molti lavorano in centro, ma dormono in periferia.

Questo vuol dire che di giorno le periferie si svuotano, perché lavoratori e studenti si recano in città. Bisogna fare in modo, perciò, di spostare in periferia tutti i servizi, con l’apertura di negozi, aziende e uffici. Bisogna trasformare la città con dei mezzi veloci di trasferimento, per dare la possibilità alle persone di spostarsi velocemente da una parte all’altra. Inoltre bisogna anche puntare su bonus e incentivi come quelli destinati alla riqualificazione energetica degli edifici. È un fattore importante, che nelle periferie ancora manca, ed è, inoltre, anche questo un tema nell’ambito della riqualificazione periferica».

Alberto Zanni
Presidente nazionale
di 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.it

Alla scoperta dei tesori dell'Appennino: ecco l'antica Pieve di San Pietro di Roffeno

Unica / Tra le più celebri del territorio, monumento Nazionale del XII secolo, lascia trasparire tutta la sua grandezza e importanza ricoperta in passato

Arrivando a Cereglio dal versante di Vergato e superato il paese un cartello indica all'inizio di una stretta strada in discesa, che passa quasi inosservata, la direzione per l'antica Pieve di San Pietro di Roffeno, monumento Nazionale del XII secolo. Si percorre un'ampia vallata, cosparsa in primavera da alberi in fiore, adornata in qua e in là da vecchie case in sasso, quasi tutte recuperate e raggruppate in piccoli borghi. Alla fine della discesa, e in fondo a un breve rettilineo, appare all'improvviso, quasi come un umile capanna di presepe, l'antichissima Pieve di San Pietro di Roffeno. Silenziosa e modesta, come tutte le chiese di campagna, eppure austera, lascia trasparire la grandezza e l'importanza ricoperta in passato.

La Pieve romanica di San Pietro di Roffeno, monumento Nazionale del XII secolo, è una delle Pieve più celebri e antiche che si in-

contrano nella diocesi di Bologna, come testimonia la lapide murata all'esterno sull'abside della chiesa stessa che ricorda la sua costruzione attribuita all'anno 1155. L'abside è stata definita una delle più belle absidi romaniche della nostra montagna. Fu costruita dai Maestri Comacini. Di grande rilievo artistico anche la monofora centrale con finissimi decori a rilievo in stile bizantino.

All'interno della chiesa troviamo la fonte battesimale che è sicuramente il gioiello della Chiesa, di epoca longobarda che risale per alcuni storici al VII secolo, con catino in arenaria decorato da una corona di delfini di pregevole fattura. Di bella fattura anche l'acquasantiera in

L'ORIGINE

La lapide all'esterno testimonia l'anno della costruzione, il 1155



↑ La Pieve di San Pietro di Roffeno fu costruita dai Maestri Comacini

sasso di Montovolo eseguita a scalpello, forse coeva alla ricostruzione del 1155. All'interno della chiesa troviamo tele di scuola toscana e bolognese e sull'intonaco murale appaiono alcune tempere; di particolare bellezza quella raffigurante la Madonna di Loreto del XV secolo, su un pilastro della navata cen-

trale, mentre la tela sulla fonte battesimale viene attribuita alla scuola del Guercino, e gli affreschi del presbiterio recentemente restaurati, sono del 1600. L'altare in pietra di Montovolo fu eseguito nel 1962. Presso l'antica chiesa sorgeva nell'alto Medioevo il Borgo fortificato da mura detto Roffeno, per-

ché costruito e dominato dalla famiglia dei Roffeni che dipendevano dalla Signoria di Matilde di Canossa. L'importanza strategica del Borgo si univa a quella politica, economica, e religiosa; era anche sede di famose fiere e mercati che si trasferiranno in seguito a Vergato divenuta dopo sede dei Capitani della Montagna.

Il Borgo subì varie distruzioni come l'immane incendio del 1602 che ne distrusse quasi completamente tutte le case, e la grande peste del 1630.

Intorno alla Chiesa possiamo vedere i resti dell'antico Chiostro - secolo XV - con stilate in legno e le scale di sasso che conducevano alla canonica e la torre di guardia, un tempo merlata, su cui vediamo ancora i segni di un passaggio collegato alla chiesa forse da un ballatoio in legno, per consentire la fuga sulla torre in caso di attacco improvviso.

DA NON PERDERE

Di rilievo artistico la monofora centrale con finissimi decori



La storia delle affascinanti campane della chiesa

Oggi / Quelle che siamo abituati a vedere furono fuse dalla Ditta Brighenti

Le campane che vediamo oggi alla Pieve furono fuse dalla Ditta Brighenti nel 1889, e rimasero per un po' di tempo a ricovero in un angolo della chiesa, dopo essere state collocate fino al 1968 in un ricovero ligneo, divenuto poi fatiscente, quin-

di demolito per ragioni cautelative. Prima del 1889 vi erano comunque alla Pieve delle campane: tre campane dei primi del '600 collocate in un campanile della stessa epoca eretto di fianco all'abside e dotato anche dell'orologio per scandire le ore. Ma con l'arrivo delle nuove campane questo non bastava a contenerle e anche impoverito dall'abbandono venne demolito nell'anno 1910. Il nuovo campanile costruito con le offerte dei Parrocchiani è del

1977 e costruito in conci calcarei di "sponga".

Delle tre precedenti campane due furono fuse nel bronzo delle nuove grandi campane, mentre la terza venne collocata, dove ancora oggi la vediamo, nel piccolo campanile a vela sul tetto della chiesa. Da ricordare anche che all'interno della Pieve si trova un pregevole organo del Verati che però necessita di un importante restauro. Anche per questo l'Associazione

Amici della Pieve, che da anni opera per il recupero e la valorizzazione del borgo, in collaborazione con il Comune di Vergato, si sta già adoperando per trovare i fondi necessari al suo recupero, anche per potere dare vita in futuro a una serie di rassegne musicali e di concerti per organo all'interno della Pieve. Tutto questo nell'ottica di valorizzare e far conoscere sempre più il nostro territorio e i nostri antichi borghi.

Grande appuntamento con la rassegna Crinali 2023 tra ottima musica e artisti

Evento / Lunedì 7 agosto alle 21 presso l'antica Pieve di Roffeno

All'interno della rassegna Crinali 2023, realizzata con il contributo del Comune di Vergato si terrà presso l'antica Pieve di Roffeno alle ore 21.00 la serata musicale dal titolo A FLOR DE PIEL con gli artisti Sarita & Giuseppe De Trizio.

«Il nostro progetto - dichiarano - nasce dall'idea di proporre un

viaggio tra musica e parole che racconti i "Sud del mondo" e in particolar modo tra l'Italia e la tradizione del Tango e del Sud America, affrontando un repertorio che spazia da composizioni di autori latini di origine italiana come Piazzolla, Magaldi e D'Arienzo al fianco di autori sudamericani come Bola de Nieve, Gomez, Chavela Vargas. Generi di frontiera, epopee sonore legate a filo doppio dalla storia e dalla vocazione poetica intensa. A fine della serata seguirà una degustazione di prodotti tipici della

nostra montagna offerti da aziende agricole del nostro territorio. Questa serata rientra nel progetto più ampio di valorizzare e riscoprire questo antico borgo e la sua Pieve, progetto che danni viene portato avanti dalla Associazione Amici dell'Antica Pieve insieme al Comune di Vergato che da tempo insieme sono impegnati per vivacizzare, salvaguardare e far conoscere questa Pieve con i beni in essa custoditi, per portare sempre nuovi visitatori e dare loro la possibilità



↑ Il cortile fortificato

di scoprire uno degli angoli più belli del nostro Appennino. Sono state promosse varie iniziative nella certezza che si debba far conoscere il patrimonio della nostra montagna, diffonderne la conoscenza, e conservare le nostre tradizioni. Noi dell'Associazione siamo inoltre convinti che i nostri monumenti e le nostre opere d'arte siano patrimonio di tutti, e che la loro conservazione sia un modo non solo per conservare la nostra cultura e la nostra storia, ma anche per valorizzare il territorio. Così insieme alle istituzioni si potranno creare delle sinergie volte alla promozione della nostra montagna perché non venga abbandonata, bensì riscoperta». Per info 335/5332251.

CRIF e Confabitare presentano "Affittabile" la nuova carta in più per affittare casa

La perdita di potere d'acquisto dovuta all'alta inflazione, insieme alla difficoltà nel rimborsare mutui ed accenderne di nuovi a causa dei tassi elevati, portano molte famiglie a rivolgersi al mercato dell'affitto piuttosto che a quello della compravendita di case. Di conseguenza, si assiste ad un "affollamento" sulle locazioni a causa di un eccesso della domanda che, vista la rigidità dell'offerta, porta ad un aumento della tensione abitativa e dei canoni di affitto. Con una crescita media del canone di affitto di oltre il 25% nelle principali città metropolitane del nostro paese, la ricerca di una casa può essere un percorso irto di ostacoli per chi non possa permettersi un canone elevato e debba competere per le spesso troppo poche abitazioni disponibili. A peggiorare le cose, c'è la sempre più accentuata incertezza dei pro-

AFFOLLAMENTO

Si sta assistendo ad un eccesso della domanda di locazioni

Novità / È stato da poco svelato il servizio che aiuta sia inquilini che proprietari ad affrontare al meglio l'avvio di un contratto di locazione

rietari, che rischiando di ritrovarsi con un locatario inadempiente, sono portati a richiedere garanzie sempre più importanti o a destinare i propri immobili agli affitti brevi. Inoltre, la capacità finanziaria delle famiglie potrebbe indebolirsi ulteriormente nei prossimi mesi. Secondo Nomisma, la quota di famiglie che nel prossimo anno prevede di avere difficoltà nel pagare il canone di locazione si attesta al 34,8% (+3% rispetto al 2022). In un mercato immobiliare sempre più complesso e nell'attuale clima economico di incertezza, il momento della ricerca di una casa da parte degli inquilini e, sul fronte opposto, di un

GARANZIE

Sempre più richieste da parte dei proprietari degli immobili

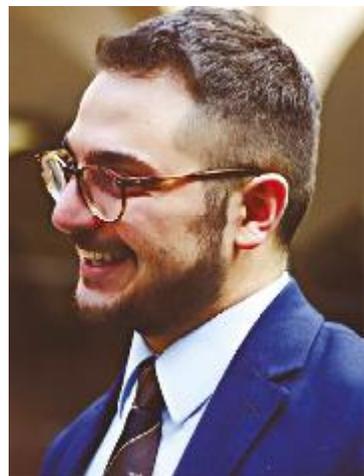
nuovo inquilino per i proprietari può portare con sé molti dubbi e tensioni. «È proprio per aiutare proprietari e inquilini ad affrontare al meglio questa fase che CRIF ha lanciato "Affittabile", un servizio che offre a chi cerca una casa in affitto un report dettagliato sulla sua affidabilità come pagatore e sul canone di affitto sostenibile, in base ai dati del suo conto corrente e alle informazioni pubbliche e creditizie. "Affittabile" permette agli inquilini di dimostrare la propria affidabilità, offrendo una rassicurazione in più ai proprietari» - commenta Beatrice Rubini, Executive Director della linea Mister Credit di CRIF. «Confabitare è impegnata a migliorare la situazione abitativa in modo che tutti abbiano accesso a un alloggio sicuro e crediamo che la convenzione stipulata con CRIF vada in questa direzione. "Affittabi-



↑ "Affittabile" cerca di aumentare la fiducia tra futuri inquilini e proprietari

le" può aiutare ad aumentare la fiducia tra futuri inquilini e proprietari degli immobili in affitto, mostrando tutte le informazioni importanti sull'affidabilità dell'aspirante conduttore in un unico documento facile da consultare» - conclude Alberto Zanni, presi-

dente nazionale di Confabitare. Nel mercato immobiliare attuale, un documento che mostra in modo oggettivo l'affidabilità di un potenziale conduttore può rappresentare la soluzione per ripristinare la fiducia tra le parti e rilanciare il sistema degli affitti.



I diritti dei disabili nel condominio: le norme a tutela

Quando nel condominio sono presenti soggetti diversamente abili, è chiaro che le peculiari esigenze di questi ultimi, hanno un rilievo nella gestione dell'immobile comune. Le norme fondamentali da richiamare, sul punto, sono la l. n.13/1989 ed il d.m. n.236/1989. Le questioni che hanno più rilievo in materia sono quelle attinenti all'eliminazione delle "barriere architettoniche". Interventi funzionali ad una migliore accessibilità dell'edificio sono, ad esempio,

Priorità / Primario è l'abbattimento delle barriere architettoniche

l'installazione del servoscala e di un ascensore. Sono drasticamente ridotti gli oneri amministrativi e urbanistici per l'espletamento di lavori funzionali all'eliminazione di barriere architettoniche (anche negli edifici vincolati); è altresì prevista la de-

ducibilità fiscale dei costi sostenuti per gli stessi. Per l'approvazione di questi interventi è richiesto il voto dell'assemblea, con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'immobile (un terzo in caso di seconda convocazione). Ove non si trovasse un accordo, il condomino interessato può comunque eseguire i lavori a proprie spese, con gli unici limiti della stabilità, sicurezza e decoro dell'edificio, e dei diritti dei singoli (art.1120 c.c. IV co.). Da ul-

timo, con riferimento ai condomini con parcheggio, si segnala che il soggetto disabile ha diritto al posto auto vicino all'ingresso dell'edificio (d.m. n.236/89). La legge, in conclusione, offre diverse tutele alle persone diversamente abili nel contesto condominiale; più volte la giurisprudenza ha inoltre elaborato precise regole di solidarietà sociale.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare

Serve un Tavolo prefettizio per il caro affitti degli universitari fuori sede

Confabitare scrive al Prefetto di Bologna facendosi portavoce della grave emergenza abitativa che sta colpendo gli studenti universitari fuori sede. In risposta alla protesta del "caro affitti" che ha scosso il Paese nelle ultime settimane, sollecita azioni immediate e soluzioni condivise per garantire alloggi adeguati e accessibili agli studenti. «I proprietari immobiliari non possono essere esclusivamente responsabilizzati per affrontare questa emergenza - commenta Alberto Zanni,

Rincari / La voce degli studenti contro l'aumento dei prezzi

presidente nazionale di Confabitare - sono privati che agiscono nel rispetto delle regole di mercato e dei principi costituzionali che tutelano la proprietà privata. È fondamentale che gli Enti pubblici, che hanno ridotto o eliminato i fondi di sostegno previsti, assumano un ruolo attivo nell'of-

fruire soluzioni adeguate per gli studenti universitari. L'aumento esponenziale dei costi degli alloggi per gli studenti universitari è diventato insostenibile, con rincari che superano il 30/35% rispetto all'anno precedente. Questa situazione critica, influenzata da diversi fattori come l'inflazione, i rialzi dei prezzi dei servizi pubblici e del settore edile, oltre all'aumento dei tassi di interesse dei mutui, si ripresenta ciclicamente verso la fine e l'inizio dell'anno accademico». Tut-



↑ Il rincaro dei costi per gli alloggi universitari è del 30/35%

tavia, l'Associazione riconosce l'esistenza di casi isolati di locazioni abusive, in cui gli immobili non rispettano le normative igienico-sanitarie o vengono affittati a canoni ingiustificati o in "nero". Pertanto, Confabitare sottolinea l'importanza di un rigoroso controllo da parte dei Comuni e

dell'Agenzia delle Entrate per prevenire contratti in nero e locazioni che violano le disposizioni vigenti. Al fine di affrontare efficacemente questa emergenza abitativa, Confabitare chiede la convocazione urgente di un "Tavolo" prefettizio che coinvolga tutti i soggetti competenti.



Infortunistica TOSSANI

DAL 1952 LA STORIA DEL RISARCIMENTO

IL SERVIZIO DI ECCELLENZA E PREGIO

PER OTTENERE IL **GIUSTO RISARCIMENTO**
PER IL **DANNO SUBITO**
ANCHE IN VACANZA

*nessun
anticipo
e nessun costo
in caso di
mancato
risarcimento*

*siamo
presenti
in tutta
Italia*



SEMPRE AL VOSTRO FIANCO IN CASO DI

Numero Verde

800 699 181



SINISTRI
STRADALI



INFORTUNI
SUL LAVORO



RESPONSABILITÀ
MEDICA



RC
NATANTI



RESPONSABILITÀ
CIVILE GENERALE



POLIZZE E
GARANZIE DIRETTE

Valutazione gratuita del sinistro e nessun costo in caso di mancato risarcimento

WWW.INFORTUNISTICATOSSANI.NET

Rilascio immobili, la situazione a Bologna

Punto / Intervista alla dirigenza Unep – responsabile fase esecutiva rilasci di immobili

Rispetto alle altre città della regione E.R., la città di Bologna è competitiva in tema di tempistiche per la fase esecutiva di rilascio?

«Sì, è competitiva, lo posso affermare con certezza, ad esempio Modena ha tempistiche più lunghe di circa il 30%».

Può quantificare una media in termini di mesi, computandoli dal giorno previsto per il rilascio nel documento di "preavviso di rilascio di immobile" sino all'effettiva liberazione dell'appartamento con il fabbro?

«Occorrono circa 4 mesi; se la data prevista per il rilascio è subito dopo l'estate, occorrerà non conteggiare il mese di agosto poiché – benchè gli ufficiali giudiziari siano operativi compatibilmente con il calendario ferie interno – la forza pubblica che coadiuva l'ufficiale giudiziario al momento della liberazione dell'appartamento, è oggettivamente in numero non sufficiente da garantire il servizio; si tende quindi a non eseguire lo sfratto durante il mese di Agosto per queste ragioni».

Il coordinamento tra Ufficiale Giudiziario – Unep e pubblica autorità è celere e qualificabile come collaborativo?

«Dopo un primo periodo di "test" e rodaggio post approvazione del protocollo sfratti, oggi posso affermare che la collaborazione tra gli addetti all'ufficio UNEP e gli addetti agli uffici della forza pubblica sono caratterizzati da sinergia. Se da un lato vi è meno disponibilità – quanto al numero di giornate in cui la forza pubblica c'è materialmente per partecipare agli sfratti esecutivi – dall'altro vi è grande collaborazione tra la Dott. ssa Piedimonte (responsabile tavolo sfratti della Prefettura di Bologna) e gli Uffici Unep. Posso affermare che se tutti gli attori di questa fase delicata – che è la fase di rilascio di immobile – compiono il proprio lavoro con diligenza, puntualità e attenzione, l'ingranaggio del "sistema rilasci" è perfettamente funzionante. Se uno degli attori, ad esempio l'ufficiale giudiziario assegnatario della pratica, non comunica con puntualità alla dirigenza la richiesta della forza pubblica per la data prevista per l'effettivo rilascio, l'ingranaggio si blocca. Se il legale non racconta all'ufficiale giudiziario la situazione oggettiva nel dettaglio (ad esempio



↑ A Bologna è stato introdotto anche il tavolo sfratti: uno strumento utilissimo ma comunque migliorabile

la presenza di minori, di persone con particolari fragilità all'interno dell'appartamento, di cani pericolosi lasciati soli etc.) l'ufficiale giudiziario sarà costretto a chiedere un rinvio per meglio organizzare il lavoro ad esempio domandando la presenza di un medico, o l'intervento dei servizi sociali etc. Per quanto riguarda l'esecuzione degli sfratti nella provincia di Bologna, la situazione è differente, poiché si lavora con i Carabinieri e non vi è la presenza del tavolo sfratti».

Quali sono i maggiori ostacoli che incontra un ufficiale giudiziario nell'esecuzione del rilascio?

«Il più classico è l'intimato che si oppone al rilascio nei modi più disparati, talvolta chiedendo l'aiuto di associazioni o di sindacati, non rendendosi conto che il rinvio ottenuto in quel preciso momento

I TEMPI

Tra rilascio ed effettiva liberazione trascorrono in media quattro mesi

gli avrà fatto "guadagnare" un mese o due, ma alla fine avrà un maggior conto da pagare al locatore (sia in termini di canoni che di spese vive e legali) ed avrà esposto a responsabilità penali chi lo aiuta a evitare il rilascio ostacolando la forza pubblica».

Che cosa ne pensa del protocollo sfratti e del più recente tavolo sfratti? Sono già al massimo del loro potenziale?

«Sono strumenti utilissimi e la sinergia che c'è tra Unep, Prefettura (e quindi forza pubblica) lo dimostrano. Sono strumenti migliorabili: ad esempio il referente dei servizi sociali del Comune potrebbe coordinarsi meglio con Unep in vista di una più celere burocrazia, ad oggi un po' lenta».

Pensa che la riforma Cartabia abbia inciso, anche indirettamente, sulla qualità delle esecuzioni?

«Quanto alle istanze ex art. 492 bis si: è di fatto una norma inattuata ed è un peccato perché potremmo essere all'avanguardia sul tema, ma ad oggi non abbiamo an-

cora accesso diretto alle banche dati e si deve ricorrere ad Agenzia Entrate; auspichiamo in un imminente sblocco di questo accesso».

Il commento: «La mia esperienza nel settore "sfratti e rilasci" mi trova d'accordo su tutto quello che è emerso dall'intervista con la dirigenza UNEP Bologna. Bologna, rispetto ad altre città, ha tempi di rilascio accettabili ed un iter rodato e funzionale. Quanto al "tavolo sfratti", ammetto che inizialmente non era da me visto di buon occhio, poichè lo percepivo come un possibile ostacolo ad un celere rilascio, ovvero come l'ennesimo "adempimento in più" rispetto ai classici; con il tempo lo strumento ha invero rivelato la sua utilità ed il suo fine – tra i vari - garantista per i soggetti effettivamente fragili. Quando si lavora con Ufficiali Giudiziari precisi e solerti,

LA SINERGIA

«C'è una grande collaborazione tra Prefettura e Unep»

il meccanismo della procedura di rilascio si svolge sempre con grande puntualità ed il locatore ritorna nel possesso del proprio appartamento in tempi decorosi e con uno sforzo economico non eccessivo. In merito alla odiosa prassi attuata da alcuni sindacati o gruppi organizzati che tentano di ostacolare i rilasci, e quindi la forza pubblica, tramite presidi di molte persone, sbandieratori, urlatori etc., posso affermare che si sono rivelati un obiettivo flop; il debitore potrà anche ricavarne uno o due mesi in più prima dell'effettivo rilascio, ma alla fine si troverà un debito ben più salato da pagare (che certamente il locatore nel tempo tenderà di recuperare) e avrà esposto tutti i partecipanti di questi presidi – fonti di condotte con rilevanza penale - a denuncia per adunata sediziosa. Un grazie alla dirigenza UNEP per il tempo concessomi per questa intervista, che ci fornisce il metro e la misura delle tempistiche di rilascio di immobile in Bologna».



100% MADE IN ITALY



Pavimenti in legno
per interni

- Scale in arredo
e su cemento

- Boiserie

- Legno e composito
per esterni

- Vele e pergolati

- Case in legno

 **art e**
parquet
legno per passione **house**



Showroom Ravenna:
Via dei Mestieri, 3
Godo di Russi
Tel. 0544 419707

Showroom Bologna:
Via Donato Creti 55/B
www.arteparquethouse.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



Il proprietario di casa (locatore) può accedere a casa mia (conduttore) quando io sono al lavoro per verificare le condizioni dell'appartamento?

«No. Il proprietario ha diritto ad accedere nell'appartamento locato esclusivamente con l'autorizzazione del conduttore, consigliabile alla presenza di questi. In caso di urgenza, perché ad esempio si ipotizza una perdita d'acqua, il locatore è comunque obbligato a chiedere l'autorizzazione all'inquilino, e se questi si rifiuta il locatore potrà procedere con un procedimento d'urgenza rivolto al Tribunale affinché il Giudice lo autorizzi ad accedere con l'ausilio dell'ufficiale giudiziario nell'immobile, se del caso coadiuvato da un tecnico. La procedura avrà dei costi per spese legali e anticipazioni, che alla fine della procedura saranno presumibilmente addebitati al conduttore, il quale con la sua condotta – ovvero l'averne immotivatamente impedito l'accesso al locatore ad esempio per ripristinare un danno urgente – avrà co-

stretto questi a rivolgersi all'autorità competente».

Il mio inquilino, in seguito allo sfratto, ha rilasciato la casa in condizioni drammatiche, piena di rifiuti, cosa posso fare per recuperare i costi che sosterrò per il ripristino?

«Il giorno previsto per il rilascio dell'immobile (alla presenza di un fabbro per la sostituzione della serratura e possibilmente di un idraulico per constatare eventuali intasamenti o rotture che spesso non sono facilmente individuabili da un occhio non esperto) l'ufficiale giudiziario accederà presso l'appartamento e redigerà un verbale che descrive lo stato dei luoghi; ciò anche al fine di poter consentire al locatore di recuperare i costi per i danni subiti dalla casa e pertinenze. Importante far verbalizzare anche lo stato di un eventuale garage e cantina poiché, se venissero restituiti colmi di beni del conduttore, e ciò non venisse indicato nel verbale dell'ufficiale giudiziario, i costi per lo svuota-



↑ Non esistono clausole che impediscono a un conduttore di avere animali

mento e per lo smaltimento dei rifiuti sarebbero a carico del locatore, impossibilitato a provare l'appartenenza degli stessi al conduttore. Il proprietario, compatibilmente con quanto previsto dal

Posso vietare al mio inquilino di avere un animale domestico? Pare abbia un alano, l'ho scoperto dopo la firma del contratto, e il regolamento di condominio vieta di tenere animali che possano creare fastidio alla quiete dei vicini.

«No, la riforma del condominio del 2013 ha espressamente previsto che le clausole contrattuali che impediscono a un conduttore di avere un animale d'affezione in casa sono nulle. Non si può impedire. Certo è, però, che il proprietario risponde dei danni che causa l'animale, pertanto, dovrà usare ogni accortezza affinché l'animale non sporchi le zone condominiali e non crei immissioni sonore intollerabili».

Posso vendere casa se il contratto di locazione è ancora in corso?

«Sì certamente, la locazione non è ostativa alla vendita dell'immobile.

Il contratto di locazione verrà trasferito – quanto alla figura del locatore – al nuovo proprietario. L'inquilino conduttore non subirà alcuna variazione.

Il valore dell'immobile locato, in caso di vendita, non necessariamente sarà inferiore al prezzo di mercato poiché chi compra potrebbe essere interessato a una "rendita" (data dal canone di locazione) e non ad abitarlo nel breve periodo, dipende dai casi».

scanti, ripristino danni etc.) per tramite di una procedura abbastanza lesta: il ricorso ex art. 447 bis; trattasi di un procedimento speciale i cui costi sono inferiori rispetto ad un giudizio ordinario e che ricadranno in linea di massima sul conduttore inadempiente alla fine del giudizio. Per poterlo azionare occorre avere 1) la fattura (o preventivi) per ogni voce di costo sostenuta (fabbro che ha cambiato la serratura, impresa di pulizie, muratore, manutentore della caldaia in caso di omesse revisioni, etc.); 2) un verbale di consegna dell'immobile chiaro e sottoscritto tra le parti all'inizio della locazione, meglio ancora se 3) le fotografie della casa al momento della consegna».

Il conduttore può cedere il contratto di locazione senza autorizzazione del locatore?

«Nel contratto abitativo ciò non è assolutamente consentito; per cedere il contratto serve il consenso del locatore. Nel contratto commerciale invece è possibile quando c'è la cessione del ramo di azienda».

Quali accortezze può attuare il locatore per essere "tranquillo" che ove l'inquilino creasse dei danni alla casa locata potrà ottenere ristoro?

«L'importante per una buona locazione è "patti chiari amicizia lunga". a) un contratto ben fatto; b) un verbale di consegna preciso (e firmato); c) fotografie (stampate e firmate) dell'arredo sono l'ABC per poter ipotizzare un rilascio facile alla fine della locazione. Il deposito cauzionale previsto in contratto si consiglia (per i contratti a canone libero) sia di tre mensilità così da essere abbastanza capiente in caso di danni o morosità; il te-

sto di contratto dovrà prevedere clausole chiare circa lo stato dell'appartamento e come dovrà essere riconsegnato alla fine della locazione.

Di fatto il locatore deve essere certo di avere gli elementi necessari per poter provare in un giudizio di avere consegnato un bene privo dei danni che quelli eventualmente presenti li ha causati il conduttore durante il corso della locazione; si badi, danni, non semplice usura da vetustà o comunque diligente uso del bene.

Il verbale di consegna dell'immobile dovrà essere preciso nella descrizione dello stato dei

luoghi (ad esempio indicare se l'appartamento è perfettamente imbiancato e pulito). I pavimenti in parquet sono integri? Gli infissi, vetri, maniglie e cardini integri? Le serrature sono complete di chiavi e funzionano? Elettrodomestici funzionanti? Etc. Il verbale dovrebbe contenere anche le letture dei contatori delle utenze, in particolare dell'utenza acqua domestica (fonte di obbligazione solidale in capo a locatore e conduttore per il suo pagamento). Inoltre è assolutamente consigliabile avere le fotografie dell'arredo fornito all'inquilino sottoscritte da questi».



↑ La locazione non è ostativa alla vendita dell'immobile

DIABLO
 AGENZIA DI PULIZIE



PULIZIE FACILI



SPECIALISTI DELLE PULIZIE
 DI APPARTAMENTI PRIVATI

Pulizia

vetri - infissi - tapparelle
 porte - piastrelle cucina o bagno

Sanificazione

bagno - cucina

Spolverata

mobili

Prezzi Competitivi
Tariffe Personalizzate

CHIAMA
051 6218509



www.diablopuliziebologna.it

SPECIALE CONFABITARE

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

Al via l'accordo di convenzione con il welfare CAMPA: valori affini e tutela di tipo solidaristico

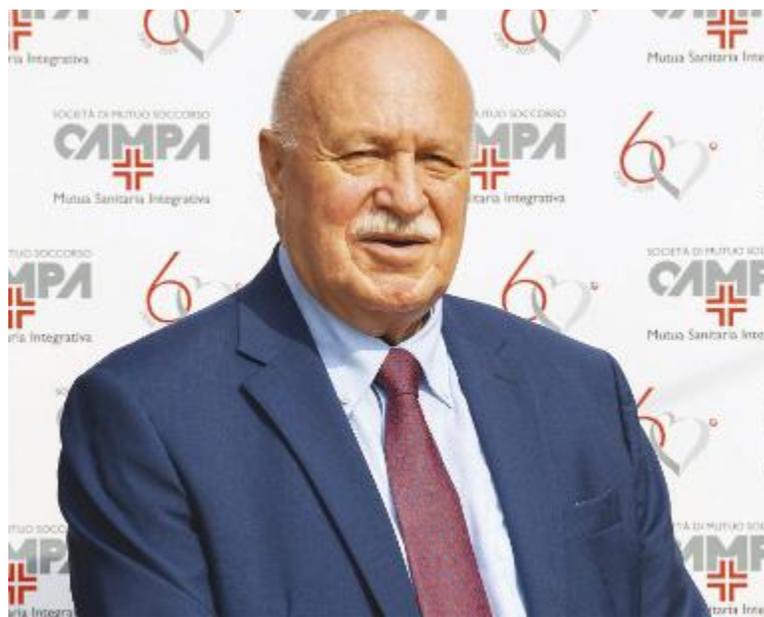
Novità / I soci di Confabitare potranno accedere alle coperture del Piano di Assistenza con le proprie famiglie con importanti agevolazioni di ingresso

È stato stretto un accordo di convenzione tra il welfare d'eccellenza di CAMPA, che tutela la salute, e CONFABITARE che tutela l'abitare sotto ogni aspetto. Federico Bendinelli, Presidente di CAMPA Mutua Sanitaria Integrativa ha fortemente voluto questa collaborazione e convenzione con Alberto Zanni, Presidente di Confabitare, incontrandosi su terreni valoriali affini e con una inclinazione alla tutela di tipo solidaristico. I soci di Confabitare potranno accedere alle coperture del Piano di Assistenza con le proprie famiglie con delle importanti agevolazioni di ingresso. Per l'iscrizione a CAMPA come privati l'essenziale è che la prima iscrizione coinvolga almeno un familiare di età inferiore ai 70 anni, e questo consentirà di estendere la tutela ai conviventi di età superiore con la possibilità di restare tutelati a vita intera. CAMPA è sempre più orientata su

un'attenzione al welfare come concetto globale, che contempra tutte le esigenze del benessere come costituenti e necessarie alla generazione e mantenimento di uno stato di salute che non va soltanto controllato e curato se necessario, ma ricercato con delle scelte consapevoli. Questo livello di attenzione riguarda anche i contesti aziendali; CAMPA infatti garantisce, con il suo Fondo Sanitario Pluriaziendale, formule di welfare che, oltre a diminuire il cuneo fiscale, consentono di migliorare il clima aziendale, fidelizzando e attraendo i talenti messi a disposizione dai dipendenti. CAMPA dispone anche di coperture top level che rispondono ad ogni esigenza di cura, in Italia o nel mondo intero,

BENESSERE A 360°

Alto livello di attenzione che riguarda anche i contesti aziendali



↑ Federico Bendinelli, Presidente di CAMPA Mutua Sanitaria Integrativa

con massimale illimitato sui grandi interventi.

Tra le garanzie peculiari di CAMPA la copertura a vita intera; scegliendo una formula CAMPA si garantirà al dipendente di poter mantenere con CAMPA la consuetudine di cura, ascolto, e procedure snelle che esperisce durante il periodo lavora-

tivo, potendo per esempio fare prevenzione senza anticipare la spesa, in tempi brevissimi, senza perdere energie tra call center e iter burocratici impervi. La tutela viene vista come tutela delle persone e famiglie, indipendentemente dallo status lavorativo e anagrafico, e anche dallo stato di salute. Casa, lavo-

ro e famiglia sono i contesti in cui spendiamo la gran parte del nostro tempo. L'esperienza collettiva che ha interessato il mondo intero nel periodo del Covid ha reso chiarissimo quanto fosse importante che la casa rappresenti il nostro nido e non la nostra prigione, né un posto poco sicuro. È più difficile essere sani in un contesto malato e problematico. Il Presidente Zanni ha mostrato grande attenzione sui temi legati alla proprietà immobiliare e all'inclusività, alle garanzie che debbono avere i proprietari quanto a quelle che devono garantire agli affittuari come segnale di civiltà e crescita. CAMPA nei 65 anni di attività si è aperta e ha tratto stimoli dalle esigenze espresse dagli stessi soci che spesso nascono e restano in CAMPA da adulti, portando le loro esperienze, le loro richieste, e ciò che è restato fermo nel tempo è l'ascolto dei bisogni e, anche su questo, c'è una sintonia naturale tra queste due realtà.

CON CAMPA

Coperture top level per ogni esigenza di cura, nel mondo

Alla Bolognina arrivano le sentinelle di condominio

Controllo / Sono già circa 100 i cittadini pronti a "pattugliare"

Una task force di pensionati e casalinghe contro ladri, truffatori e spacciatori. Sono le "sentinelle di condominio" che Confabitare mette in campo per contrastare l'escalation di furti in appartamento, di

truffe a domicilio, anche di occupazioni abusive, e di spaccio. L'iniziativa di Confabitare ha già ricevuto sul territorio della Bolognina circa 100 adesioni tra i propri associati. Compito delle "sentinelle" è quello di osservare, vigilare ed eventualmente segnalare telefonicamente alle forze dell'ordine presenze o movimenti sospetti all'interno del condominio o nelle immediate vicinanze. Tra

coloro che hanno aderito all'iniziativa, la gran parte è costituita da pensionati che, avendo molto tempo libero, possono fare da sentinelle per parecchie ore fino a coprire l'intero arco della giornata. Ma non mancano neppure casalinghe e giovani. Il presidente di Confabitare, Alberto Zanni, ha espresso soddisfazione per la risposta positiva degli associati: «è stata una risposta davvero sor-

prendente - spiega Zanni -, a testimonianza che la gente vuole impegnarsi in prima persona per difendere la sicurezza della propria casa e contrastare la delinquenza. Aiutandosi soltanto con il telefonino e possibilmente con una buona vista e buon udito. Niente a che vedere con le ronde. Le nostre sentinelle sono tutt'altra cosa e operano con altre modalità e altri fini».



Gestione immobiliare e conformità urbanistica: Bari ospita il convegno

Confronto / Diverse le istituzioni che hanno partecipato all'evento

Confabitare ha organizzato a Bari un convegno dal titolo "Il patrimonio immobiliare, dalle locazioni brevi alla conformità urbanistica" che ha avuto luogo il 7 luglio presso la Camera di Commercio di Bari. Il convegno è stato introdotto dal Presidente provinciale di Confabitare Bari Nino Giorgio, e ha visto la partecipazione di relatori autorevoli provenienti da

diverse istituzioni e professioni. Sono intervenuti insieme al Presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni, il Vice Ministro della Giustizia, Francesco Paolo Sisto, e Stefano Lacatena, Consigliere delegato per il paesaggio, l'urbanistica e l'assetto del territorio della Regione Puglia. Si è discusso delle locazioni brevi e delle riforme in atto, focalizzandosi sulla tutela dei proprietari immobiliari, e sono state prese in esame le nuove forme di ospitalità e la loro connessione con la crescita economica, nonché i valori immobiliari legati alle locazioni brevi, temi analiz-

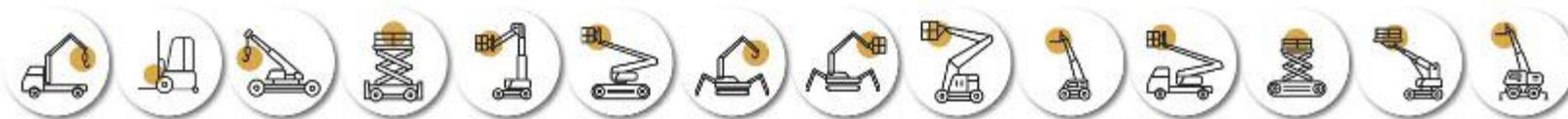
zati in particolare dal Dott. Eugenio Romey del Centro studi Confabitare. La Dott.ssa Castrovilli, Presidente dell'Associazione Extralberghiero di Bari, ha presentato un'analisi sulle nuove forme di ospitalità e il Prof. Maurizio Amato, del Politecnico di Bari, ha trattato i valori immobiliari legati alle locazioni brevi. Presenti importanti personalità come Nicola Bonerba, Vice Presidente di ANCE Puglia Michele Labriola, Presidente del Consiglio Notarile di Bari, Salvatore D'Aluisio, Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Bari, Umberto Fraterno, Presidente dell'Ordine degli Inge-



↑ Bari ha ospitato il convegno sul tema del patrimonio immobiliare

gnieri di Bari, Cosimo D. Mastronardi, Presidente dell'Ordine degli Architetti e del P.P.C. di Bari, Angelo Addante, Presidente del Collegio Geometri di Bari, Vito Lacoppola, Assessore al Patrimonio ERP del Comune di Bari, e Andrea Rubino, Presidente Bari di

AIR Agenti Immobiliari Riuniti. Questo convegno ha permesso un proficuo confronto tra rappresentanti di associazioni, ordini professionali e istituzioni con l'opportunità di incontrare figure di spicco nel settore immobiliare e urbanistico.



**NOLEGGIO
VENDITA**

www.locatop.it

LocaTop

**FORMAZIONE
ASSISTENZA**



L'ALTEZZA SEMPRE PIÙ A PORTATA DI MANO AL LAVORO SEMPRE PIÙ PROTETTI



**KIT PER
SOLLEVARTI IN
SICUREZZA**



irudek

**SEGNALETICA
CANTIERISTICA
STRADALE E
LUMINOSA**

**ABBIGLIAMENTO
TECNICO E
SCARPE DA LAVORO**

**DISPOSITIVI
ANTICADUTA E
DI PROTEZIONE**

**PER INFO E
PREVENTIVI**

CHIAMA 051 856355

QUALITA' - PROTEZIONE - SICUREZZA - COMFORT

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	LocaTop

L'introduzione - con l'art. 3 del Decreto Legislativo 14/3/2011 - della cedolare secca in materia di contratti di locazione a uso abitativo ha costituito una grande novità sotto il profilo fiscale e ha consentito di far emergere dal c.d. "mondo del nero" un'infinità di contratti. Se a ciò si aggiunge, per i Comuni ad alta densità abitativa, la possibilità di associare all'aliquota al 10% anche la riduzione IMU (pari al 25%), e un canone "calmierato", la cosa diventa ancor più interessante. Condizione per applicare il regime è che il locatore sia una persona fisica, mentre la legge nulla dice sulla qualità del conduttore, cosa che ha indotto alcune società ad affittare immobili a canone concordato come "benefit" per alcuni dipendenti. La scelta, però, non è stata accettata dall'Agenzia delle Entrate che ha in prima battuta respinto l'applicazione della cedolare secca a questi tipi di contratti, poi eliminato la possibilità di applicarla in sede di registrazione telematica. So-

LE CIRCOLARI

Sono "atti amministrativi a valenza interna"

Cedolare secca: quando il conduttore è una società

Diatriba / I casi contestati dall'Agenzia delle Entrate e cosa dice la giurisprudenza in merito

no così seguiti innumerevoli accertamenti nei confronti dei locatori, per il recupero dell'imposta di registro e di bollo, con i conseguenti ricorsi avanti le Corti di Giustizia Tributarie. Tutti accolti dai giudici tributari.

La sostanza di tutti questi casi è che c'è un locatore persona fisica (questo è quanto prevede la legge) che affitta un immobile con un contratto a canone concordato con cedolare secca a un inquilino persona giuridica (questo la legge non lo vieta). Poi c'è l'Agenzia delle Entrate per la quale, evidentemente, il principio che "tutto ciò che la legge non vieta espressamente si ha per ammesso" non conta e quindi contesta l'applicazione ed eleva le sanzioni. Fino ad arrivare a impedire il servizio telematico di registrazione! Così si susseguono le senten-



↑ L'avvocato Luca Capodiferro

ze delle Commissioni Tributarie che, dando ragione al contribuente-locatore, censurano costantemente l'operato dell'Agenzia delle Entrate, le quali, non avendo conseguenze contabili (purtroppo le spese legali vengono sempre compensate) e basandosi pressoché esclusivamente sui presunti principi derivanti da due circolari "interpretative" che essa stessa ha curato, la 26/E/2011 e la 50/E/2019, continua a effettuare i controlli sui contratti di locazione con cedolare secca, emettendo avvisi di liquidazione nei confronti dei locatori per omesso versamento dell'imposta di registro ogni volta che il conduttore sia una persona giuridica e ciò a prescindere dall'effettiva destinazione d'uso dell'immobile locato. Ma allora che valore hanno in concreto queste circolari? Sono "atti amministrativi a valenza interna", funzionali quindi all'attività interna alla Pubblica Ammi-

nistrazione che, come tali, non sono vincolanti né per il contribuente né per il giudice e non costituiscono, in nessun caso, fonte del diritto. Sono, al più, l'esternazione di un pensiero, un'interpretazione, un punto di vista, spesso operativo, dell'Amministrazione. E, invece, l'Agenzia delle Entrate continua a operare come se le Circolari fossero a tutti gli effetti una legge dello Stato.

Interessante, per tutte, la decisione della Commissione Tributaria della Lombardia del 2017 che ha stabilito che: «Il locatore di immobili a uso abitativo - se persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione - può optare per il regime fiscale agevolato della cedolare secca, a prescindere dal fatto che il conduttore sia persona fisica o società, nulla prescrivendo la norma sulla natura giuridica di quest'ultimo». Tesi ribadita dalla recente sentenza 53/2023 della Corte di Giustizia di 2° grado di Padova. Pertanto, a oggi, l'operato dell'Agenzia è del tutto illegittimo e in violazione di legge.

**Avvocato Luca Capodiferro
Presidente Centro Studi
nazionale Confabitare**

Il mondo che ruota attorno all'elettrico ha visto svilupparsi un incremento notevole negli ultimi anni: pensiamo ad esempio alle auto elettriche e alle bici elettriche. In quest'ottica anche le case stanno iniziando a percorrere questa strada rivolta al futuro. Sono passati quasi tre secoli da quando venne individuata per la prima volta l'energia elettrica. Poi arrivarono gli scienziati del 1800 che scoprirono l'enorme potenziale della scoperta per arrivare fino ai giorni nostri con un utilizzo sempre maggiore. Si pensi ad esempio alle nostre attuali abitazioni: senza corrente elettrica nulla sarebbe possibile. Niente frigo, televisione, computer: insomma questa energia fa ormai completamente parte della nostra vita quotidiana. E nel futuro quali altri impieghi sono previsti? Immaginiamo che nelle nuove case - in un'ottica di sempre maggiore autonomia e massimo risparmio energetico - si possa prevedere un sempre maggiore utilizzo dell'energia elettrica rispetto a come la intendiamo oggi. Ogni progetto di edilizia sostenibile deve prevedere un attento uso oculato delle risorse coniugando l'elevata qualità dell'architettura alla più moderna tecnologia per ottenere un edificio a "energia positiva" che possibilmente ne genera di più di quanta ne consuma. In quest'ottica l'elettricità è e sarà la fonte energetica del futuro.

Tutti i vantaggi di una "casa elettrica"

Incentivi / Un'abitazione ben coibentata offre tante opportunità soprattutto se utilizza fonti rinnovabili

Ristrutturare una casa con un intervento globale attraverso una riqualificazione energetica profonda comporta la completa eliminazione dell'utilizzo del gas prevedendo di elettrificare tutta l'abitazione. Tra i principali benefici di un edificio ben coibentato e tutto elettrico c'è proprio il benessere degli abitanti, e la "confortevolezza" degli ambienti interni. Solitamente è sufficiente installare un contatore da 4,5 kW (in sostituzione di uno normale da 3 kW) per vivere senza problemi in un'abitazione elettrificata al 100% (basta non accendere troppi elettrodomestici tutti contemporaneamente). Se la casa 100% elettrica è ben coibentata, i vantaggi (economici e ambientali) aumentano soprattutto quando si riesce ad

IL CONSIGLIO

Basta installare un contatore da 4,5 kW per vivere sostenibile



auto-produrre l'energia necessaria attraverso le fonti rinnovabili. Ricordiamo anche che nelle nuove costruzioni è già obbligatorio installare una certa quantità di pannelli fotovoltaici per produrre in loco l'energia di cui si necessita direttamente presso la nostra abitazione utilizzando sul posto la corrente prodot-

ta. Si sfrutta quindi quest'ultima per caricare le e-bike, le automobili, tutti gli elettrodomestici (classi energetiche A+++), il piano cottura a induzione (eliminando di conseguenza qualsiasi tipo di gas o altro combustibile fossile), il riscaldamento durante la stagione fredda e il raffrescamento durante quella calda,

oltre alla "vmc" ovvero la ventilazione meccanica controllata. Abitare in una "casa elettrica" è quindi una scelta ecosostenibile che premia chi vi abita vivendo in una casa a energia pulita che garantisce ai suoi utilizzatori il massimo del confort possibile.

Architetto Luca Silano

Arbitrato, un prezioso sistema alternativo per la risoluzione dei conflitti immobiliari

Analisi / È in tutto e per tutto simile a un giudizio civile ma con alcune caratteristiche peculiari. Ecco quali sono e i motivi per cui è molto utile

Nel precedente articolo edito sullo speciale del Resto del Carlino avevamo accennato in termini generali ai cosiddetti metodi, o sistemi alternativi alla giustizia ordinaria per la risoluzione dei conflitti. Trattasi, in riepilogo, dei cosiddetti A.d.r. (acronimo inglese che sta per alternative dispute resolution) che preservano le parti in litigio e contenzioso dal dovere risolvere il loro conflitto nelle aule di giustizia dove, molto spesso, i costi, le tempistiche, i rischi sono molto elevati per le parti. Se vogliamo aggiungere anche un ulteriore dettaglio, possiamo dire che molte volte evitare di intasare (magari, con cause bagatellari o di poco rilievo) le aule di giustizia sortisce anche un effetto di rispetto del "bene comune" a favore di quei contenziosi che per legge o perché indispensabile, debbono svolgersi nei tribunali italiani. Inoltre in tempi di Covid, possiamo dire che i metodi alternativi hanno spesso ovviato al dovere di presenziare fisicamente nei tribunali (rimasti pressoché a porte chiuse per molti mesi, salvo rare eccezioni) consentendo alle parti di discutere, litigare, o affrontare le trattative pure a distanza attraverso moderni sistemi di video-telecomunicazione.

Peraltro oggi, possiamo dire che quell'esperienza di gestione a distanza dei conflitti, permane in quanto molte udienze, incontri e meeting vengono svolti mediante

l'ausilio di sistemi di comunicazione e videoconferenza a distanza. Riprendendo, quindi, dall'ordine impostato nel precedente articolo, esaminiamo brevemente il primo di questi metodi alternativi, ossia l'arbitrato.

L'arbitrato si caratterizza per il fatto di essere in tutto e per tutto simile ad un giudizio civile (dunque, non è applicabile nei contenziosi penale, tributario, amministrativo) ma con alcune caratteristiche peculiari. La prima caratteristica è che entrambe le parti devono essere d'accordo tra loro per andare in arbitrato anziché in tribunale. Questo implica che debbano avere stipulato tra loro un compromesso in arbitri, ovvero un contratto, che includa una "clausola compromissoria". L'esempio più classico, può essere quello del contratto di società (statuto societario) o magari contratto di affitto d'azienda, o franchising ecc., ove le parti stabiliscono in una specifica clausola che "ogni conflitto sarà risolto da un collegio di arbitri". Gli arbitri possono essere uno, o più d'uno ma sempre in numero dispari in quanto all'esito del giudizio, decideranno la vertenza secondo maggioranza.

La procedura arbitrale può essere libera, ovvero amministrata. L'arbitrato è libero (anche definito arbitrato "ad hoc") quando le parti decidono tra loro gli arbitri e come designarli, liberamente nei modi e nelle forme, quindi al di fuori di peculiari schemi pre-costituiti salva l'osservanza delle regole minime basilari poste dal codice di procedura civile, tra cui spicca l'onere di rispettare il principio di pari trattamento e contraddittorio tra i contendenti. La procedura si definisce invece amministrata, quando le parti devono (meglio, hanno deciso di) rivolgersi ad un ente strutturato che svolge procedure arbitrali con tanto di segreteria, regolamento, tariffario. Per esempio una camera di commercio. Oppure un ente istituito presso un ordine forense. Oppure altri enti istituiti, che gestiscono procedure arbitrali e a.d.r. In tale caso, ovviamente, le parti devono sottostare a quello che è il "regolamento arbitrale" dell'ente cui si rivolgono.

Il procedimento arbitrale, si svolge in forme libere, ma in tempi più ristretti rispetto al giudizio. Infatti, la decisione deve essere assunta entro il termine di due-

centoquaranta giorni (meno di un anno) salvo che le parti definiscano un termine diverso. Durante il termine, gli arbitri convocano le parti e le incontrano, in contesti quali uffici privati (spesso, occorre dirlo, molto più confortevoli delle lunghe attese nei tribunali), esaminano documenti, nominano consulenti tecnici, esaminano testimoni. All'esito decidono

pronunciando il cosiddetto "lodo arbitrale" che ha lo stesso valore giuridico di una sentenza. Va peraltro segnato che, con la recente riforma Cartabia, che ha interessato gran parte dell'intero codice di procedura civile, sono intervenute anche importanti riforme in tema di arbitrato che, in estrema sintesi, è stato reso ancor più efficace, con estensione

anche agli arbitri del potere di adottare provvedimenti cautelari urgenti, che prima erano prerogativa esclusiva dell'autorità giudiziaria ordinaria. Il lodo è impugnabile, per nullità, solo per specifiche ragioni e motivazioni indicate nel codice di procedura civile.

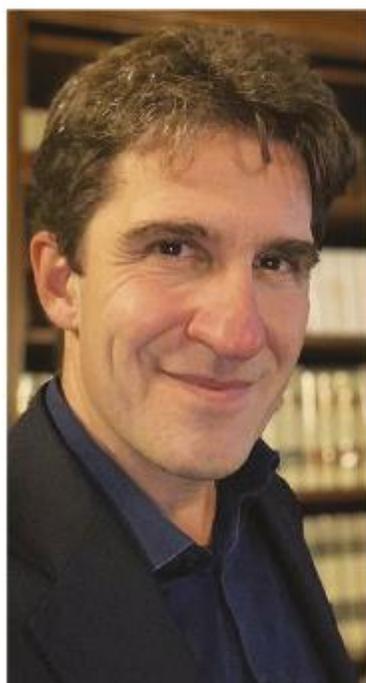
Avv. Filippo Martini

EURO GROS



- CANNE FUMARIE
- PELLET
- IMPIANTI FOTOVOLTAICI
- PANNELLI SOLARI TERMICI
- MAGAZZINO INGROSSO TERMOTECNICA
- PAGAMENTI RATEIZZATI

Via Rio Canè
Tabina di Vergato (BO)
Tel. 051 910989
Fax 051 6740979
e-mail: eurogros@analogic.it
www.gruppoeurogros.com



↑ L'avvocato Filippo Martini, presidente di Confabitare Imola

SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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

Abbattimento di alberi d'alto fusto in condominio

Procedura / Quali sono le regole e le differenze tra quelli sani e ammalati oppure pericolosi

Molti di noi riterranno semplice e solo "democratico" abbattere un albero d'alto fusto in condominio, ma risulta veramente così? Basterà una delibera a semplice maggioranza? O, peggio ancora, la semplice decisione dell'amministratore, seppur assieme al "consiglio di condominio" se esistente?

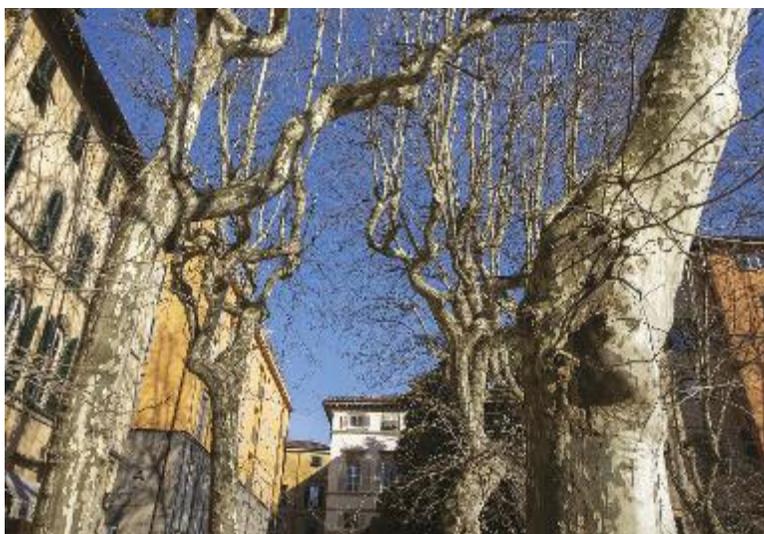
Innanzitutto occorre differenziare due fattispecie di eventualità: l'albero sano da quello dichiaratamente ammalato e quindi pericoloso; il secondo potrà essere "abbattuto dall'Assemblea" con delibera a maggioranza addirittura semplice o persino direttamente dall'amministratore quando dovesse risultare oggettivamente pericolante e pericoloso per residenti o addirittura terzi passanti e/o confinanti; mentre per il primo si potranno incontrare problematiche complesse e dipendenti da diversi fattori.

Innanzitutto a livello meramente condominiale vi è una corrente di pensiero, avvallata anche da alcune sentenze di tribunali minori (vi è poca Cassazione in merito), secondo la quale occorrerà comunque una maggioranza qualificata, rendendo nulle le delibere altrimenti intraprese, qualora si ritenesse ad esempio danneggiato il decoro condominiale mediante l'abbattimento, allora si tratterebbe quantomeno di innovazione (occorrente una maggioranza che rappresenti anche almeno due terzi dei millesimi), se poi il danno estetico risultasse "tanto" rilevante (ma chi lo quantifica? Come al solito in Italia) da poter anche diminuire il valore dei singoli appartamenti, sarà addirittura necessaria l'unanimità dei consensi; d'altro canto e

per altro verso, anch'esso supportato da giurisprudenza minore, sarebbe opportuno verificare anche una qualche colpa condominiale (in questo caso si è espressa anche al Cassazione n. 9829 del 1992) verso uno o più Condomini che si ritenessero danneggiati per il mancato ingresso negli alloggi di aria e luce a causa della presenza dell'albero; in tale caso si rischierebbe quindi una vertenza giudiziaria da parte dei danneggiati; ma attenzione spesso anche i Comuni possono avere voce in capitolo, molti Regolamenti Comunali generici o edilizi possono prevedere che prima dell'abbattimenti di un albero d'alto fusto occorrerà chiedere l'autorizzazione allo stesso ente, che potrà vietarla qualora ritenesse l'albero "di particolare pregio ambientale".

La questione non è insomma di facile risoluzione, se non vi sarà pericolo imminente di caduta l'amministratore dovrà sicuramente astenersi dall'abbattimento con decisione personale e diretta; dovrà sottoporre la problematica all'Assemblea, con Punto all'Ordine del Giorno specifico e possibilmente dovrebbe contestualmente prevedere una ripiantumazione a nuovo al posto dell'eventuale abbattuto; questa ultima accortezza, qualora poi approvata dall'Assemblea, smorzerebbe comunque il fattore estetico eventualmente da alcuni Condomini successivamente sollevato ... ma anche tale accortezza potrebbe non risultare sufficiente, come abbiamo appena visto sopra.

Franco Pani
Presidente Centro Studi
condominali Confabitare



↑ L'albero pericoloso o ammalato può essere "abbattuto dall'Assemblea"



↑ Se l'albero che si decide di abbattere è sano si possono incontrare problematiche anche complesse

ZIMO
di Monti Romano s.r.l.

1968-2018
50
...da 50 anni
al Vostro Servizio



DETRAZIONE FISCALE
AL 50%

- 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
- Tendonì in PVC Crystal

Serramenti dal 1968 - Via Miglioli, 1 - Castel San Pietro Terme
Tel. 051.941011 - Fax 051.6949203 - zimoinfissi@gmail.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@spweb.it
Visita gli speciali on line su: ilrestodelcarlino.it

Aumento preoccupante dei furti in appartamento L'allarme di Confabitare: Bologna al primo posto

Statistiche / La città emiliana si aggiudica questo primato, superando altre metropoli italiane come Milano, Torino, Roma e Catania

I furti in appartamento sono in costante aumento e durante il periodo estivo le abitazioni diventano prede facili per i ladri.

Le grandi città sono le più colpite da questo fenomeno, con un furto ogni tre minuti e una media di settanta abitazioni su mille che vengono colpite a livello nazionale. La principale causa di questo aumento è da attribuire alla generale situazione di crisi economica, mentre il 38% delle denunce per questi reati coinvolge stranieri senza permesso di soggiorno.

Secondo un'analisi recente condotta da Confabitare, l'associa-

zione dei proprietari immobiliari guidata da Alberto Zanni, nel confronto tra il primo semestre del 2023 e lo stesso periodo dell'anno precedente, Bologna si posiziona al vertice della lista con un preoccupante aumento del 28,7%. Seguono Milano con il 27,2%, Torino con il 22,4% e Roma con il 21,6%. Catania si colloca all'ultimo posto con un incremento del 12,6%.

CONSIGLI

Lasciare qualche luce accesa, se l'assenza è breve, è consigliato

Per affrontare questa problematica, Confabitare ha elaborato dei consigli che possono contribuire a ridurre il rischio di diventare vittime di intrusioni indesiderate. Non lasciare mai in casa oggetti di valore, attivare i sistemi di antifurto elettronico, non pubblicare sui social notizie della propria vacanza, non accumulare posta nella cassetta, mai lasciare messaggi sulla segreteria telefonica con informazioni sul periodo di assenza. Se l'assenza è breve, lasciare qualche luce accesa, simulando così la presenza di qualcuno in casa. Affidare le chiavi di casa a una persona di fiducia. Stabilire rapporti di buon vicinato e avvisare i vicini dell'assenza e informarli che si sarà assenti può essere un'ottima precauzione, chiedendo di segnalare eventuali attività sospette.



↑ L'estate è uno dei momenti peggiori per i furti in appartamento



Aeroporto: Confabitare sostiene i proprietari immobiliari

Volare / Accolte con favore le misure adottate da ENAV

Confabitare si pone a fianco dei cittadini di Bologna che vivono costantemente il rumore del traffico aereo durante le ore notturne. L'associazione è solidale con le loro preoccupazioni e si impegna a sostenere attivamente le richieste di tranquillità notturna.

«Sappiamo benissimo gli effetti negativi che il rumore degli aerei

può causare sulla qualità della vita e il conseguente degrado del valore immobiliare. Problematiche che l'associazione riconosce come valide e degne di attenzione» afferma Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare.

Alla luce di ciò, Confabitare accoglie con favore le recenti misure adottate, da ENAV per vietare i sorvoli sulla città di Bologna tra le 23:00 e le 06:00, per l'intera stagione estiva fino al 28 ottobre 2023. Questa iniziativa rappresenta un importante passo avanti verso la risoluzione del problema e sarà attentamente mo-

nitorata per valutarne l'efficacia, con l'obiettivo di estenderla anche per le successive stagioni. In aggiunta, il Comune di Bologna ha annunciato l'entrata in vigore, a partire dal 7 settembre 2023, di una nuova procedura concordata con la Commissione Rumore. Questa misura riguarda i decolli in direzione di Bologna e prevede una virata anticipata degli aeromobili durante la fase di decollo, al fine di ridurre significativamente le aree abitate sorvolate e mitigare l'impatto acustico per i residenti. Confabitare applaude l'iniziativa del Sindaco Lepore di convocare

al più presto l'aeroporto, i sindacati e le associazioni economiche per un confronto sulle tematiche future, con un'attenzione particolare alla sostenibilità. «Ci auguriamo di poter rappresentare i proprietari immobiliari a questo tavolo. Continueremo a vigilare attentamente sulla situazione e a impegnarci attivamente per garantire un ambiente abitativo di qualità. È fondamentale inoltre favorire un dialogo costruttivo sostenendo soluzioni che concilino lo sviluppo dell'aeroporto con la qualità della vita dei residenti» - conclude Zanni.

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
AGENZIE
IMMOBILIARI
ITALIANE

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



Ennesima occupazione abusiva all'ACER Stop alle occupazioni, ripristiniamo la legalità

Dichiarazioni / Le parole del Presidente Alberto Zanni sono durissime: «Gruppi vari agiscono sotto lo sguardo indifferente delle istituzioni»

«**Occupare è bello?** No, occupare è illegale ed è un atto che lede i diritti altrui. Le occupazioni a Bologna vanno bloccate subito, altrimenti il fenomeno diventerà incontrollabile». Alberto Zanni, Presidente nazionale di Confabitare – associazione proprietari immobiliari - spara a zero contro quella «cultura dell'illegalità, di cui sono portatori collettivi e gruppuscoli vari che strumentalizzano la disperazione di tanta gente per occupare abusivamente appartamenti o interi palazzi vuoti». Il tutto, secondo Zanni, sotto lo sguardo indifferente delle istituzioni, che «spesso danno l'impressione di non

volere disturbare troppo questi signori, probabilmente per ragioni di ordine pubblico e per non alimentare tensioni sociali». Il presidente di Confabitare ne ha un po' per tutti, ma il bersaglio principale è Palazzo d'Accursio: «Il Comune è il maggiore responsabile di questa situazione – tuona Zanni - perché la gestione degli alloggi popolari è di sua competenza. Se centinaia di famiglie vivono il dramma di non trovare casa, Lepore e compagni si devono porre qualche domanda e attivarsi concretamente per risolvere il problema. È la loro inerzia che di fatto favori-



↑ Favorire le occupazioni porta al trionfo della cultura dell'illegalità

scie il proliferare delle occupazioni». Ma che fare di fronte ad un fenomeno che ormai è diventato di moda? Confabitare ha un'unica ricetta: «Le istituzioni facciano il loro dovere, cioè usino il pugno duro. Stop quindi alle occupazioni - incalza Zanni - perché se passa il messaggio che in fondo si tratta di azioni fatte a fin di bene, per dare un tetto a chi non ce l'ha, allora è il trionfo della cultura della illegalità ed il principio che chiunque può infrangere impunemente le regole».

BOLOGNA

«Il Comune maggiore responsabile di questa situazione»

Le news sul tavolo ministeriale sulle locazioni turistiche

Novità / Introdotto un codice identificativo nazionale (CIN)

Confabitare è stata convocata al tavolo di lavoro presso il Ministero del Turismo, dedicato all'analisi della proposta legislativa per la regolamentazione delle locazioni turistiche.

Il ddl, allo stato attuale, prevede nuove regole che impatteranno soprattutto nei centri storici delle città metropolitane, regolamen-

tando le modalità e i termini con cui un proprietario può decidere se e come affittare il proprio immobile. La cosa comporta non solo una chiara complessità giuridica, ma anche una notevole delicatezza in termini di sostenibilità costituzionale.

«Siamo felici che Confabitare sia stata ascoltata dal Ministro Santanché – afferma il Presidente nazionale Alberto Zanni - perché l'oggetto del disegno di legge riguarda un diritto costituzionalmente garantito e protetto, ovvero la proprietà privata».

Dall'incontro sono emersi numerosi punti di convergenza sia tra gli attori imprenditoriali del settore alberghiero ed extralberghiero che tra i proprietari immobiliari, ma anche frizioni su alcuni aspetti chiave. Fatto più che positivo che pone così le basi per un futuro dialogo.

Tutti i partecipanti sono stati concordi con l'introduzione di un codice identificativo nazionale (CIN), che si rivela indispensabile per aumentare la visibilità e la trasparenza nell'offerta degli alloggi, anche dal punto di vista fi-

scale, sostituendosi alla giungla dei codici regionali e comunali al momento in uso.

Di tenore opposto è stato il sentimento sul Minimum Stay di due notti (con alcune – confuse – esenzioni) per le principali location turistiche, che può essere considerato un vero e proprio "Aiuto di Stato" alle imprese del settore alberghiero.

«Il Ministro si è dimostrato attento e partecipativo – conclude Zanni - e ci auguriamo che l'Ufficio Legislativo del Dicastero dia la giusta considerazione alle nostre istanze».



PROGETECH

CONSULENZA E PROGETTAZIONE

**PROGETTIAMO E OFFRIAMO SERVIZI TECNICI PER
PREVENZIONE INCENDI E RELATIVE PRATICHE**

☎ 051 6826127

🌐 www.progetech.org

✉ info@progetech.org

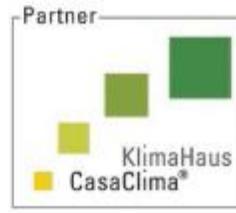
📍 via Salvatore Quasimodo, 46
Castel Maggiore (BO)

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.



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

capolinea.it



Grandi opere



Case, ampliamenti, sopraelevazioni



Tetti



Grandi strutture



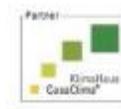
Strutture per esterni



Edilizia Scolastica



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



SISTEMA QUALITÀ CERTIFICAZIONE ISO 9001



SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE CERTIFICAZIONE ISO 14001



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



ATTESTAZIONE SOA CATEGORIA 0552 CLASSE IV BIS 001 CLASSE III



PRODUTTORE QUALIFICATO TRASFORMAZIONE DEL LEGNO CERTIFICATO N. 616189-GI RILASCIATO DAL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



CARPENTERIA METALLICA CERTIFICATO CE DI CONFORMITÀ DEL CONTROLLO DI PRODUZIONE IN FABBRICA 0596ICPR/IMP/14.003



AMBIENTE AFFIDABILITÀ LEGNO EDILIZIA



AMPLIAMENTO AREA UFFICI CLASSE A

SUBISSATI®

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



www.subissati.it - download pdf case subissati

Nuda proprietà, ovvero quando un'occasione si trasforma in business!

Investimenti / Come funziona questo strumento sia per chi vende che per chi vuole acquistare e perchè è tornato di moda negli ultimi anni

Si dice che nei sogni della maggior parte degli italiani ci sia il mattone! Un sogno, quello della casa di proprietà, che risente – dal punto di vista dei costi – dei tempi in cui si vive e della situazione economica complessiva. Ma quando l'economia "gira al brutto", ecco che i sogni lasciano lo spazio agli incubi! Ciò perché non stiamo parlando di cose semplici – del tipo vado su Google e faccio da me – e, poi, non dimentichiamoci che in tempi complessi come quelli attuali, complice la pandemia prima, la guerra e la crisi/speculazione energetica poi, gli "incubi" possono essere devastanti. E non parlo solo di quelli di chi ha comprato casa grazie al mutuo, ma penso anche a quegli italiani, spesso anziani, resi poveri (o più poveri) dai fattori appena citati, che non riescono più a far fronte ai costi che una casa richiede (in questo caso pensiamo non solo alle tasse, ma agli oneri relativi alla manutenzione ed alla ristrutturazione). Se poi il lavoro non c'è più o la pensione non basta, le cose diventano davvero insostenibili.

Come sempre accade, anche nei momenti più difficili, i "creativi" non mancano. Ed allora ecco che si è fatto ricorso ad un istituto giuridico di antica data per dare nuova linfa al mercato immobiliare, che tanto ha sofferto e soffre da almeno dieci anni. Parlo della "riscoperta" della nuda proprietà come forma di finanziamento (anzi, a dirla tutta, come vero e proprio strumento finanziario) che, nel caso delle persone anziane, si sta evolvendo in una sorta di previdenza "complementare". La nuda proprietà, in pratica, rappresenta il valore che un immobile ha, ma decurtato del valore dell'usufrutto, ossia del diritto che un altro soggetto ha di usare quel bene (per viverci o per darlo in affitto). Nei fatti, vendere la nuda proprietà significa vendere un proprio immobile (purtroppo quasi sempre l'unico che si ha e nel quale si vive) con il diritto (tecnicamente la riserva) di viverci (l'usufrutto, appunto). Chi compra, invece, lo fa come puro investimento, non potendo disporre al momento della proprietà. Quindi, per capirci, l'usufruttuario (quello che non ce la fa più in parole povere ed è costretto a vendere) ha il potere di godere della cosa e di trarne ogni utilità che la stessa può dare, per tutta la durata della sua vita, ma non oltre, potendo anche cedere il proprio diritto per un certo tempo o per tutta

la sua durata, se ciò non è vietato dal titolo costitutivo (il contratto), ma sempre rispettandone la destinazione economica. Viceversa, la nuda proprietà, di cui è titolare il "nuovo" proprietario corrisponde alla proprietà "spogliata" del diritto di usufrutto per tutta la durata dello stesso, a favore del suo titolare (il venditore). Argomento complesso, ma che "allegremente" sta portando via le case a molte persone... Nei fatti, pertanto, si realizza una vera e propria operazione finanziaria, con la quale un soggetto dotato di liquidità acquista la nuda proprietà da chi si trova in difficoltà (che, così, riceve liquidità per poter continuare a vivere e, molte volte, potersi curare), lasciandolo nel possesso dell'immobile (di norma per viverci) e differendone la possibilità di disporne liberamente al momento del decesso del venditore. Sono sempre di più gli anziani che si trovano nella necessità di "finanziarsi" non per propria necessi-

L'OCCASIONE

Una giovane coppia può comprare una casa a prezzo vantaggioso



↑ La nuda proprietà rappresenta il valore di un immobile senza l'usufrutto



↑ Sono sempre di più gli anziani che si trovano nella necessità di "finanziarsi"

tà, bensì per poter aiutare i figli che, spesso magari più che maggiorenni e a loro volta con famiglia, non riescono ad accedere al mondo del lavoro o ne sono usciti causa la crisi. Ma fosse solo questo il motivo del "boom" sarebbe ancora tutto sommato normale. Se ci aggiungiamo la necessità sempre più impellente di contribuire al mantenimento della famiglia dei propri figli (a loro volta con figli) che versano in ancor più gravi difficoltà causa l'elevato tasso di imprese che, ecco che si comprende come nel nostro Paese sia in corso un mutamento tutt'altro che rassicurante: la casa, il tanto sognato ed agognato "mattone sicuro", non diventa più solo un bene economico (un asset, per quelli bravi che hanno studiato) da trasmettere ai figli con la successione, ma si sta trasformando sempre più in un "asset finanziario" per chi è arrivato, come si suol dire, "al capolinea" delle proprie possibilità finanziarie. In uno scenario come questo, qualcuno ha pensato bene di estrarre dall'armadio l'istituto della nuda proprietà per trasformarlo in uno strumento finanziario che ha riscosso un certo interesse e successo. E non è che la cosa sia riferibile solo alle situazioni drammatiche. Perché l'asset può trovare anche altre applicazioni interessanti (per chi potrebbe non sempre essere facile capirlo), come ad esempio il caso di un soggetto che voglia disporre di un immobile pagandolo meno e differendo nel tempo questa disponibilità (cioè il diritto ad usarlo). Oppure si pensi a una giovane coppia che magari non ha al momento necessità di reperire una casa, che acquista un immobile di loro interesse da un soggetto che ha necessità di monetizzare, potendolo acquistare a prezzo vantaggioso.

Gli operatori immobiliari "più creativi" stanno addirittura iniziando ad immaginare un prossimo mercato, quello della compravendita del diritto di usufrutto, in questo caso tendenzialmente più orientato verso i giovani. Ma è tutto davvero così semplice? Tutt'altro. Perché una cosa sono gli investimenti che può realizzare un gruppo o un investitore immobiliare, ben altro laddove nel business ci si vogliono buttare a capofitto i privati. Perché in questo caso, se non si dispone di una discreta liquidità non necessaria, le cose si potrebbero complicare non poco vista la scarsa propensione del sistema bancario ad erogare mutui in assenza di precise e, oggi, robuste garanzie. E allora, potrebbe accadere che gli sprovveduti di turno, invece che un asset, potrebbero trovarsi in mano il proverbiale cerino, oltre ad una lunga fila di rogne, di costi e di debiti da pagare. E chissà che il prossimo creativo non stia magari già pensando ad una loro cartolarizzazione.

Avv. Luca Capodiferro
Presidente Centro Studi
nazionale Confabitare

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 scrivi a spa.bologna@spaweb.it
Visita gli speciali on line su: ilrestodelcarlino.it

Legge Cartabia e nuova Mediazione in condominio: cambia qualcosa?

Regole / Sulla carta sono ampliati i poteri dell'amministratore riconoscendogli maggiore autonomia, ma si tratta di una riforma solo teorica

Con l'entrata in vigore della riforma Cartabia (1 Luglio ultimo scorso), cambiano anche le regole fissate dall'Art. 71-quater delle Disp. di Att. del C.C. a proposito di Mediazione nell'ambito condominiale. Prima per poter nominare un legale e partecipare alla Mediazione stessa l'amministratore condominiale era obbligato a sentire l'Assemblea ed ottenere una votazione favorevole della maggioranza dei presenti e di almeno la metà dei millesimi (2° Comma Art. 1136). Ora l'amministratore potrà decidere di partecipare alla mediazione di propria iniziativa e solo dopo riferire all'Assemblea dei risultati della stessa; sono quindi "sulla carta" ampliati i poteri dell'amministratore riconoscendo ad esso una maggiore autonomia in sede di mediazione civile.

Sino a ieri quindi la previsione dell'Art. 71-quater assegnava all'Assemblea di condominio il ruolo di decidere se intraprendere o aderire ad una procedura di mediazione, e l'amministratore, una volta ricevuta la notifica dell'invito ad aderire, doveva convocare l'assemblea, con la nuova legge quest'ultimo avrà

pieno potere di aderire alla mediazione senza obbligo di convocazione dell'assemblea; ma sarà veramente così nella pratica?

La nuova legge Cartabia prevede invece che l'amministratore dovrà solo informare della decisione di aver partecipato alla mediazione su invito da parte di terzi o di aver addirittura egli stesso deciso di attivarla l'Assemblea solo nella fase conclusiva della mediazione stessa; ad esso sono quindi riconosciuti maggiori poteri.

La nuova normativa riporta "l'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa".

Anche l'Assemblea potrà ora deliberare con una maggioranza qualificata di caso in caso, in base alla materia trattata in Mediazione, non più unica prima prevista dal Codice Civile.

Si profilano però diversi dubbi. Quali problemi se l'Assemblea, prima non interpellata, non accettasse poi la proposta conciliativa scaturita dalla Mediazione? Indubbiamente poi l'Avvocato dovrà essere nominato preventivamente dall'Assemblea, altrimenti essa potrebbe poi non accettare il compenso, il



↑ All'amministratore, teoricamente, sono riconosciuti maggiori poteri

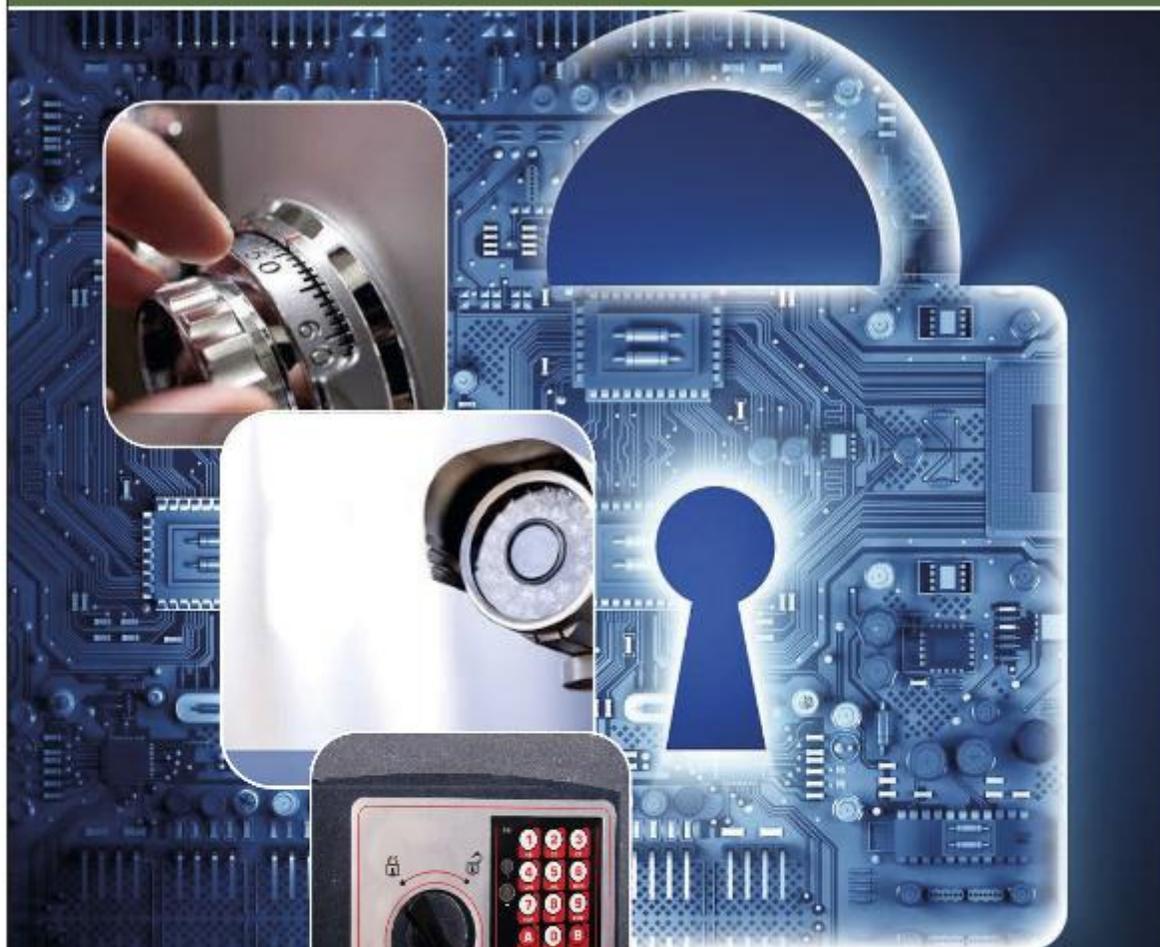
contratto o la parcella convenuti solo dall'amministratore.

La riforma Cartabia ha solo perciò riformato "in teoria" la mediazione in Condominio, se l'Assemblea ex post dovesse non ratificare l'operato dell'amministratore, cadrebbe infatti "tutto il castello", meglio quindi sempre ascoltare il parere preventivo dell'Assemblea, semmai con differenti quorum deliberativi in base all'oggetto, ma sempre prima da ascoltarsi, perciò poco o nulla è cambiato.

Franco Pani
Presidente Centro Studi
condominali Confabitare

Bertoni
sicurezza

Il marchio Bertoni è sinonimo di sicurezza da più di quarant'anni sulla piazza di Bologna e dell'intera regione.



BERTONI SICUREZZA S.R.L.
Sicurezza e Prestigio
Viale Silvani, 9/c - Bologna
Tel. 051.551700 / 051.6493196
Fax 051.5286350
info@bertonisicurezza.com
www.bertonisicurezza.com



↑ L'Assemblea potrà ora deliberare con una maggioranza qualificata di caso in caso

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

ALIAV, una storia nata nel 1912 per mantenere vivo il legame della scuola con il territorio

Impegno / Tra ricordi e obiettivi per il futuro, parola al nuovo presidente dell'Associazione Mauro Grazia

L'ALIAV, Associazione Diplomatici Istituto Aldini Valeriani è stata fondata nel giugno 1912, ha come presidente onorario perpetuo Guglielmo Marconi, e da oltre cent'anni cerca di mantenere vivo nel territorio bolognese il ruolo di una scuola molto particolare e famosa anche oltre i confini di Bologna. Infatti, l'Aldini Valeriani è l'erede delle "Scuole Tecniche Bolognesi", istituite nel 1844 (nel 2024 saranno 180 anni) dal Comune di Bologna a seguito dei lasciti testamentari di due filantropi: Luigi Valeriani, economista e matematico, e Giovanni Aldini, fisico, nipote del celebre Luigi Galvani. Una scuola per l'insegnamento delle scienze e delle tecniche. Nel 1878 venne fondato il nuovo istituto, collocato nei locali dell'ex convento di Santa Lucia in via Castiglione 40, dove è rimasto fino all'inizio degli anni '70 con il trasferimento nell'attuale sede di via Bassanelli, completato nel 1974. Nel corso dell'anno scolastico 2008/2009 si concluse l'iter di statalizzazione dell'Istituto. La scuola "Aldini Valeriani" ha avuto quindi un ruolo importante nella crescita e sviluppo dell'industria cittadina, formando manodopera specializ-

zata che, in molti casi, si trasformarono in imprenditori. Alcuni nomi: Otello Cattabriga, inventore di una delle prime macchine per la lavorazione del gelato, Natalino Corazza, ideatore di una macchina per il dosaggio e il confezionamento dei dadi da brodo, Massimo Marchesini, fondatore della Marchesini Group, macchine automatiche, Clementino Bonfiglioli, fondatore della Bonfiglioli Group, riduttori, Romano Volta, fondatore della Datalogic, lettori codici a barre. Ovviamente l'elenco sarebbe molto più lungo. Abbiamo incontrato il Presidente Mauro Grazia il quale ricorda con affetto e amicizia il suo predecessore, Graziano Zanetti, mancato nel gennaio scorso e che per dieci anni ha dato all'Associazione un impegno appassionato e concreto: «La perdita di Graziano è stato un duro colpo e approfitto per rinnovare le condoglianze alle sue tre amate figlie. L'Assemblea straordinaria dei soci tenutasi il 4 aprile ha provveduto a eleggere il nuovo Consiglio Direttivo che, successivamente, ha assegnato le varie cariche e nominato il sottoscritto come Presidente. Abbiamo quindi ripreso l'attività e tutti insieme cercheremo di

proseguire al meglio il lavoro di Graziano. Tenuto conto delle difficoltà create dal COVID, che ha stravolto l'attività tradizionale di contatti con gli studenti e le loro famiglie, abbiamo subito incontrato il Preside, Prof. Pasquale Santucci, per poter ripartire nel nuovo anno scolastico con la consueta programmazione. Molto importante per ALIAV è

ripristinare il NOA, nozze d'oro e d'argento con il diploma: superato il COVID ci troviamo di fronte all'impossibilità, per le norme sulla privacy, ad avere dai Comuni gli indirizzi di oggi dei diplomati rispetto a quelli che ha la scuola; nel prossimo anno vorremmo organizzare un NOA per i diplomati negli anni 1972, 1973, 1974 per le nozze d'oro, 1997,

1998 1999 per le nozze d'argento. VI STIAMO CERCANDO. Chi ha conseguito il diploma negli anni sopra indicati e fosse interessato all'evento è invitato ad inviare via e-mail all'indirizzo info@aliav.it nome, cognome, anno diploma, specializzazione, indirizzo di residenza, numero telefonico. Ringrazio fin d'ora per la collaborazione».



↑ Mauro Grazia, presidente ALIAV, Associazione Diplomatici Istituto Aldini Valeriani

gruppo



LA CASA DAL BAGNO IN POI

TECNOSTUDI



SHOWROOM:
BOLOGNA Roveri Via dell'Industria, 56
BAZZANO (BO) Via Muzza, 6/8
BOLOGNA Idrokai 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.ciccai.com

Il sistema costruttivo e gli incentivi

Momento / Con questa nota concludiamo il tema "la casa difficile" iniziato con l'articolo dell'inserito precedente

In un'intervista del 22 ottobre 2022 il Presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, tra le altre considerazioni svolte, metteva l'accento sul fatto che se si vuole migliorare il patrimonio edilizio italiano, miglioramento energetico, miglioramento del rischio sismico, eliminazione delle barriere architettoniche (ancora ben presenti nelle nostre città), è imprescindibile continuare con il sistema degli incentivi. Questa considerazione viene ulteriormente suffragata dalle disposizioni previste dall'ipotesi di Direttiva Europea sulla certificazione energetica degli edifici in discussione a Bruxelles.

Oggi possiamo aggiungere, prendendo a spunto le 33 modifiche apportate in 32 mesi alle norme del Superbonus 110%, che occorre stabilire definitivamente la normativa di riferimento degli incentivi. Probabilmente il sistema dei bonus con il credito d'imposta attraverso la cessione del credito o lo sconto in fattura, alla luce delle decisioni del Governo prese con il DL 16 febbraio 2023 n. 11, è finita, per cui sarà necessario che la Politica a livello nazionale (Governo e Parlamento) definisca un nuovo schema attuativo e nuove modalità di incentivi. I vari bonus in edilizia hanno messo a disposizione importanti incentivi economici, ma i tempi brevi concessi, le incertezze normative, le problematiche sui temi urbanistici ed edilizi, le difficoltà a intervenire nei condomini, i rischi di interruzione degli incentivi, hanno creato molte difficoltà nell'applicazione concreta.

Questo fatto viene confermato dalla Banca d'Italia che nel report denominato "Sondaggio congiunturale delle abitazioni in Italia", tra le altre argomentazioni dice che l'indagine condotta fra quasi 1500 agenti immobiliari ha evidenziato un alto dato di pessimismo sull'andamento del mercato delle compravendite, mentre un minimo di ottimismo viene dal mercato dell'affitto. Osservando poi il settore immobiliare dal punto di vista delle opere edili emerge che l'incertezza normativa unita alla riduzione degli incentivi ha confermato una vera

LA SOLUZIONE

Occorre che la Politica definisca un nuovo schema attuativo



↑ Per migliorare il patrimonio immobiliare italiano è imprescindibile continuare con il sistema degli incentivi

frenata: dopo il più 20% del 2021 e il più 12% del 2022, per il settore è previsto un meno 5,7% per il 2023. Nel dettaglio risulta poi che è il comparto residenziale a soffrire; secondo l'ANCE le abitazioni faranno registrare nel 2023 un meno 18,6% degli investimenti, mentre le costruzioni non residenziali continueranno a crescere con una previsione di più 7,25%. A sua volta il comparto residenziale vede un proseguimento del trend positivo per il "nuovo" con più 3,4% e un vero e proprio crollo, meno 24%, della manutenzione straordinaria, ovvero i lavori legati al Superbonus.

Altro tema di grande attualità: frane, esondazioni, allagamenti (vedi quanto successo in Romagna e nel centro di Bologna nella prima settimana di maggio). Il delicato assetto geomorfologico del nostro Paese è reso ancora più vulnerabile da uno sviluppo antropico disordinato, a volte solo speculativo, dall'assenza di una manutenzione del territorio programmata, dalle sempre più frequenti piogge alluvionali causate dai cambiamenti climatici. Occorre quindi adeguare la pianificazione urbanistica comunale, obbligando i Comuni a recepire la pianificazione di bacino nei propri strumenti urbanistici, predisporre e attuare i piani di protezione civile. Molti comuni li hanno ma pochi li attuano durante le emergenze (su 334 comuni in ER i piani predisposti sono 322 ma



↑ I vari bonus in edilizia hanno dato impulso al settore

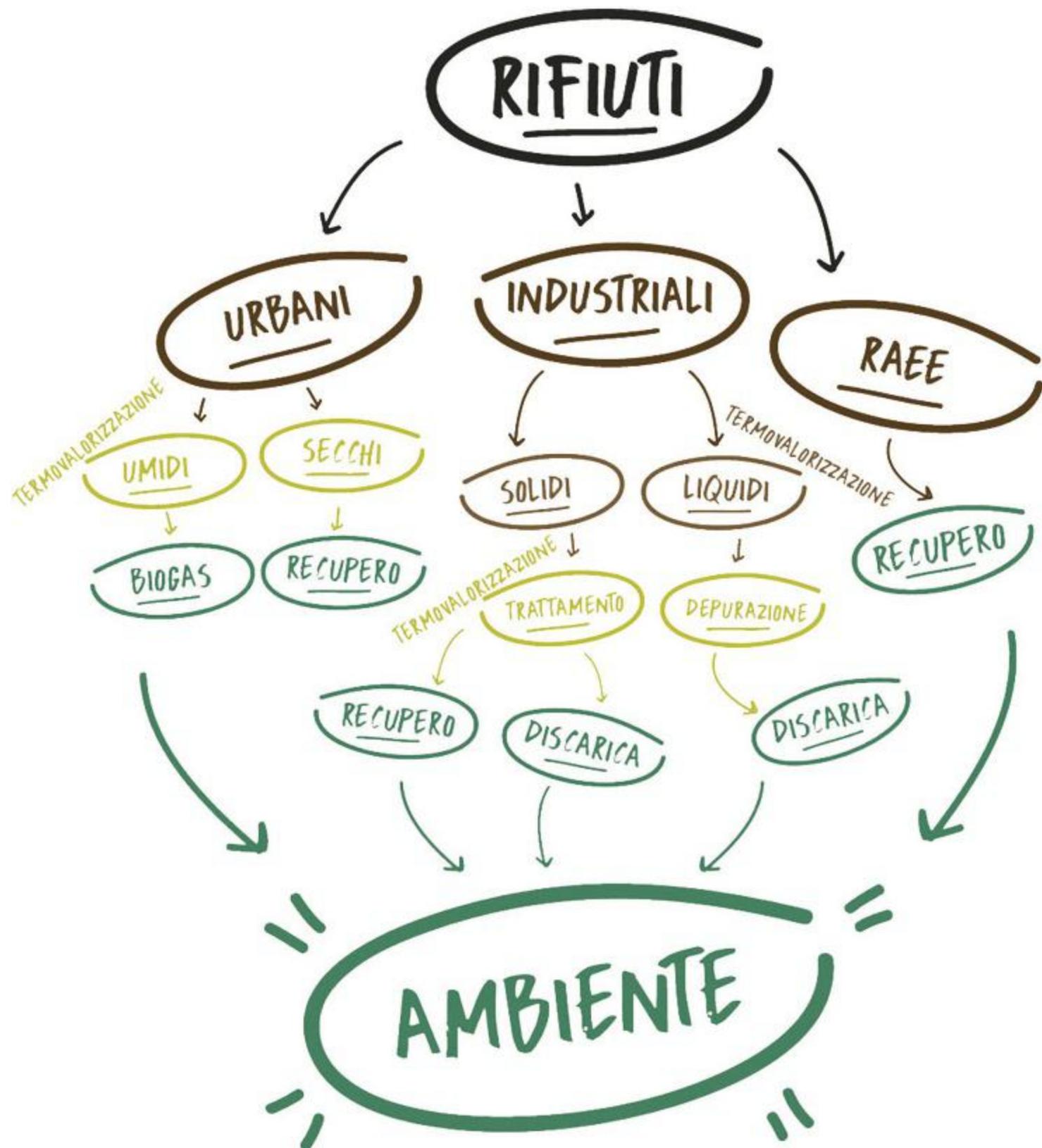
non è dato sapere quanti siano stati effettivamente attuati). Fascicolo del fabbricato, oggi meglio noto come fascicolo digitale delle costruzioni: è un tema che si sta discutendo da almeno trent'anni, ma non è mai diventato operativo per varie ragioni e opposizioni. Nel 2021 un'apposita commissione tecnica costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha redatto un nuovo Testo Unico per le Costruzioni, che dovrebbe sostituire il DPR 380 del 2001, con lo sco-

po di promuovere buone pratiche di messa in sicurezza, di migliore efficienza energetica, definendo delle classi di rischio o di prestazione. Quest'ultimo aspetto, ad esempio, potrebbe servire per stabilire le priorità nella concessione degli incentivi e/o contributi economici. Insomma, uno strumento semplice che contenga la storia tecnica del fabbricato: la manutenzione effettuata, la classificazione energetica e sismica, i dati urbanistici ed edilizi, i dati catastali, ecc.

Ciò che desta, e deve destare stupore, è la scarsa conoscenza (a volte addirittura disinteresse) che normalmente il cittadino ha della sicurezza della propria abitazione: impianto gas, impianto elettrico, idoneità statica e rischio sismico, certificato prevenzione antincendio, se necessario. Questa impreparazione vanifica spesso gli sforzi che lo Stato ha profuso con i vari bonus. Un dato emblematico: il 70-75% del patrimonio italiano edilizio è stato costruito in assenza di criteri antisismici.

Le difficoltà emerse nel passare dalla fase concreta dei progetti legati al PNRR erano tutt'altro che inattese per chi si occupa in qualche modo dell'azione della PA, della sua qualità, della sua efficacia. Ciò non toglie, naturalmente, che esistono istituzioni, agenzie e operatori che stanno facendo di tutto perché gli impegni vengano rispettati. Vi è una questione dell'esigenza di una strutturazione multilivello e policentrica dell'azione pubblica, che coinvolga Stato, Regioni, Città Metropolitane, Province e Comuni, ma anche ministeri e assessorati con le loro unità organizzative, agenzie e società pubbliche, enti privati e non profit che gestiscono servizi e infrastrutture. La riforma del Titolo V della Costituzione del 2001 non solo non ha nemmeno iniziato a risolvere queste difficoltà, ma addirittura ha legittimato questa confusione senza generare un sistema di governance coerente e funzionale, capace di superare conflitti di attribuzioni, alibi e rimpalli di responsabilità. Senza conoscenza delle situazioni, attenzione alla esecuzione delle operazioni e non ai loro effetti, nella convinzione che una volta scritte in GU o depositata una delibera all'Albo Pretorio le norme si attuino automaticamente: resta però il fatto che per aprire una porta occorre girare una maniglia, non nel fare una legge, un decreto, un regolamento, una delibera. Non va poi dimenticato che tra i tempi della Politica e quelli delle politiche pubbliche sono quasi (eufemismo) sempre i primi a prevalere: i programmi di azioni volte all'interesse generale sono, così, piegati alle esigenze delle prossime elezioni, non a quelle delle prossime generazioni (per citare De Gasperi). Infine, ma non per importanza, c'è l'estrema difficoltà di progettare il futuro comune, intendendolo non come un progetto tecnico ma come risultato della qualità della democrazia che è il confronto tra posizioni diverse, il dibattito pubblico, per arrivare a soluzioni il più possibile condivise. Per citare un altro Statista del passato (Winston Churchill) vi è vera democrazia solo se c'è l'opposizione: il Governo c'è sempre, anche nelle tirannie.

Mauro Grazia,
consulente Confabitare



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

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



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

Tel. 051 6014421

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



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