



FOCUS

Locazioni turistiche: novità in arrivo

Un ddl sta alimentando il dibattito tra le categorie: che succede ora?

Sicurezza

Incendi e condomini: prevenzione è la parola d'ordine

Legale

La mediazione in condominio: cosa cambia con la riforma

Affitti

Le liti tra conduttore e locatore: ecco come scongiurarle

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' 75%
 DI SCONTO
 PER SUPERAMENTO
 BARRIERE
 ARCHITETTONICHE**



📍 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

Dalla parte dei cittadini: il caso della Linea Rossa che danneggia i proprietari degli immobili

Confabitare, che assiste i proprietari immobiliari ha deciso di intervenire nel giudizio proposto dal "Comitato Progetto Bolognina", unitamente ad altre persone fisiche, proprietari di immobili, che hanno presentato con l'assistenza degli Avvocati Domenico Lavermicocca e Claudio Moscati un ricorso straordinario al Presidente della Repubblica per il tramite del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile (artt. 8 e ss del Dpr. 1199/1971), con la successiva proposizione di motivi aggiunti avverso il progetto definitivo ed esecutivo, per opporsi alla realizzazione della prima linea di tram (Linea Rossa) poiché trattasi di un progetto invasivo, dannoso per la cittadinanza, incapace di risolvere i problemi della mobilità a Bologna. La motivazione di tale "intervento ad adiuvandum" a favore dei propri associati nel giudizio pendente nei confronti del Comune di Bologna consegue agli incalcolabili danni che le proprietà private subiranno per la realizzazione di un'opera dagli effetti davvero pregiudizievoli, senza che sussistano motivazioni che giustificano un tale rilevante sacrificio per la cittadinanza. Per la realizzazione della linea del tram in questione il Comune dovrà procedere all'esproprio di porzioni di terreno delle proprietà private dei cittadini e quindi degli associati che si trovano lungo il percorso destinato, oltre alla complessa e



delicata rilocazione dei sottoservizi, molto critica per i potenziali danni agli edifici storici e dai costi difficilmente ipotizzabili. In questo momento di gravissima emergenza, anche conseguente ai maggiori costi della vita quotidiana, è illogico destinare centinaia di milioni ad un'opera per il trasporto collettivo già obsoleta e che entrerà in funzione verosimilmente tra il 2028 e 2030, in quanto gli aspetti ambientali, che vengono citati a supporto di tale decisione assunta nel PUMS del 2018, possono essere affrontati con gli autobus elettrici che adesso vengono progettati e realizzati. La contrarietà dell'ope-

ra rispetto agli interessi dei singoli cittadini proprietari di immobili emerge dagli stessi Enti coinvolti nella tutela storica della città, in quanto il progetto esecutivo non ha recepito le prescrizioni formulate dalla Soprintendenza, che vengono rinviate all'inizio dei lavori, nonostante quanto già accertato e riguardanti anche il centro storico, con inevitabile coinvolgimento dei Portici della città. Ciò in quanto - si legge nell'intervento della Soprintendenza in sede di Conferenza di servizi - «la linea tramviaria attraverso il centro storico lungo le direttrici San Felice, Ugo Bassi e Indipendenza, con una deviazione

lungo le vie Riva di Reno e Delle Lame per proseguire a Porta Galliera, ponendosi a ridosso dei palazzi (che sono in grandissima parte tutelati) e delle chiese del centro di Bologna, prima tra tutte la Cattedrale di San Pietro». A questo si aggiunge la permeabilità del sistema dei portici di Bologna con la sede stradale, aspetto urbanisticamente e storicamente fondante del concetto di portico, «che qui si vogliono ricordare anche per la candidatura Unesco, che con la linea tramviaria centrale (si pensi a via Indipendenza ad esempio) sembra perdere di significato o comunque essere intralciata dal pas-

saggio dei mezzi». A quest'ultimo riguardo risulta dal sito Iperbole del Comune di Bologna che, tra i portici inseriti nella candidatura presentata all'Unesco, non sono stati inclusi i portici di via S. Felice, di via Ugo Bassi e di via Indipendenza, proprio quelli situati e interessati dal percorso del Tram linea rossa, con la conseguenza che il progetto di realizzazione della Tramvia si pone in ulteriore pregiudizio del valore degli immobili situati in questa parte della città, ora riconosciuta a livello mondiale che dovrà essere oggetto di particolare attenzione e tutela. Per questo Confabitare ha ritenuto di intervenire nel giudizio proposto con il ricorso presentato avanti al Presidente della Repubblica con cui è stato chiesto di sospendere il procedimento di approvazione del progetto esecutivo, anche per evitare l'avvio di innumerevoli e dannose procedure espropriative nei confronti delle proprietà interessate dai lavori e dal percorso della Linea Rossa, nell'auspicio che anche il Ministero dei Trasporti intervenga per bloccare la realizzazione di un'opera non più attuale e dagli effetti dannosi, dirottando le somme stanziare per altri e più utili supporti nell'effettivo interesse della cittadinanza e in particolare dei proprietari di immobili iscritti a Confabitare.

Alberto Zanni
Presidente nazionale
di Confabitare

In arrivo la nuova disciplina delle locazioni turistiche fra molti dubbi e poche certezze

Focus / Un tema già trattato recentemente a livello europeo è stato "riproposto" con un Disegno di legge che ha alimentato il dibattito tra le varie categorie

Da alcuni giorni si susseguono le polemiche in ordine all'ipotesi di una nuova disciplina delle locazioni turistiche presentata dal Ministro Daniela Santanchè. Un tema che era stato di recente trattato a livello europeo, ma con lo scopo di armonizzare i metodi di raccolta, trattamento e diffusione dei dati. Ben altra "caratura", invece, ha il Disegno di legge proposto che, sotto vari profili, pone seri dubbi sulla sua costituzionalità. Al netto delle osservazioni che sto per fare, la sensazione che emerge dalla norma è quella di un Ministro che ha scelto di colpire, anche duramente, i proprietari di casa (soprattutto i piccoli e i medi) e di schierarsi dalla parte degli albergatori e relative associazioni di categoria. Scelta che non condivido ma che ritengo legittima, il Ministro è lei, ma allora perché "nascondersi dietro un dito"? Da un Ministro ci si aspetta che dica chiaramente da che parte sta! Vuole difendere a tutti i costi gli albergatori? Legittimo, ma abbia il coraggio di dirlo!

La norma in quanto tale, invece, appare confusa e anche palesemente incostituzionale in alcuni suoi tratti specifici. Se partiamo dall'articolo 1 la confusione regna sovrana! Infatti, ben lungi dal riguardare i contratti turistici si vanno a colpire tutti i contratti inferiori a 30 giorni, quindi anche quelli sottoscritti magari per necessità personali che nulla hanno a che vedere col turismo. In pratica il Ministro vuole imporre a tutti di andare in albergo, punto! Che significa anche da un lato imporre le modalità di circolazione delle persone, dall'altro porre limiti

all'uso legittimo della proprietà privata. Il tutto in spregio alle norme europee e alla nostra Costituzione. Complimenti!

Anche la previsione del limite del numero di notti, fissato a due, è insensata e illegittima. Intanto più o meno nessuno va una sola notte in una casa privata (lo dicono le statistiche dei portali), seconda cosa, così stabilendo si introducono sia limiti alla proprietà privata (senza passare da una legge costituzionale), sia alla circolazione delle persone, che una disparità di trattamento fra medesime situazioni (due no, tre si). Non solo, ma viene addirittura prevista una sanzione di migliaia di euro che nemmeno in molti reati penali è applicata. Siccome non è così che si contrastano eventuali situazioni anomale (che, però, il Ministro non dice quali siano), è evidente che l'intento non può che essere quello di veicolare forzatamente le persone verso le strutture alberghiere. Ma non basta, la distinzione fra Città Metropolitane e non appare ulteriormente discriminatoria e incostituzionale. Se io ho l'immobile al di qua della linea di confine faccio quello che voglio, se è al di là vengo pesantemente sanzionato.

Ancora peggio è la previsione di cui all'art. 4, nel quale si introduce una disparità di trattamento soggettiva, con previsioni che la maggior parte dei reati penali non hanno. Il Ministro dovrebbe spiegarci quale differenza c'è, dal punto di vista del Diritto privato, fra un immobile locato da un proprietario incensurato e uno locato da un soggetto che ha subito una con-

danna penale. Salvo che non sia stato condannato dal giudice ad una forma interdittiva specifica di natura accessoria, la limitazione è senza senso e in palese violazione della Costituzione per disparità di trattamento. Che lo scopo sia quello di "forzare la Costituzione" è evidente anche dagli articoli 5 e 6 che, nei fatti, equiparano un piccolo proprietario ad un imprenditore alberghiero (senza averne le possibilità economiche). L'obbligo di specifiche dotazioni degli appartamenti che richiamano quelle degli alberghi, altro non serve che a scoraggiare il privato e indurlo a non utilizzare questa forma contrattuale. Se lo scopo era solo quello di garantire standard qualitativi e igienici, allora diciamo che la norma è del tutto sbagliata.

L'attività in forma imprenditoriale come imposta dal disegno di legge è anche più "subdola", perché pone il limite "invalidabile" di due appartamenti. Ora, premesso che i grandi proprietari di norma si affidano a società che gestiscono per loro gli immobili, è evidente che la norma vuole colpire direttamente quei privati che, avendo ereditato qualche appartamento o avendolo comprato negli anni (magari con i sacrifici del mutuo, delle tasse, manutenzioni e spese varie) vorrebbero metterlo a reddito. Cosa accade con la nuova norma? Che se hai tre appartamenti devi trasformarti in imprenditore oppure lasci perdere! Quindi viene introdotta con legge dello Stato una violazione della Costituzione per disparità di trattamento e limitazione al pieno godimento della proprietà privata. L'assurdo, inoltre, è che, moralmente, si ritiene indegno che un proprietario di casa possa trarre dal proprio immobile un reddito che non sia quello che vuole il Ministro. Un'ultima considerazione. Si sente sempre più utilizzare - come giustificazione a una norma incoerente e incostituzionale - il fatto che per colpa delle locazioni brevi si svuotano i centri delle città. Ora ben ricordo che alcuni anni fa la colpa era attribuita ai negozi prima e al food poi. Ministro Santanchè, La prego, nel caso, la prossima volta non diamo la colpa ai troppi gatti che circolano per i centri cittadini. Almeno loro, poveri felini, lasciamoli vivere in pace!

Avvocato Luca Capodiferro
Presidente centro
studi giuridici Confabitare



La sinergia

Affittabile, un nuovo prodotto per proprietari e inquilini nato dalla convenzione Confabitare/Crif

Affittabile è il nuovo servizio di CRIF che aiuta inquilini e proprietari ad affrontare al meglio l'avvio di un nuovo contratto. Grazie alla convenzione tra Crif e Confabitare, si può attivare subito.

Ma perché scegliere Affittabile?

Con questo innovativo prodotto l'inquilino può dimostrare di poter pagare l'affitto con continuità con Affittabile si ha uno strumento in più grazie all'analisi dei dati del conto corrente: una soluzione efficace per conoscere la affidabilità del futuro inquilino.

Cosa ti offre Affittabile:

- valutazione di affidabilità: verifica la capacità dell'inquilino di sostenere l'impegno di un pagamento mensile;
- report da condividere: si potrà mostrare un report ai proprietari di casa e agenzie immobiliari per certificare la affidabilità come inquilino;
- canone di affitto sostenibile: si individua la soglia di affitto più adatta alla situazione economica del conduttore.

Per attivare il servizio è sufficiente verificare che il conto corrente scelto per l'analisi sia accessibile online tramite il servizio di home banking.



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.itRiflettori puntati sulla casa con il programma
su È TV Rete 7: 32 puntate a partire dal 5 ottobre**Appuntamento** / Da non perdere ogni giovedì
uno spazio dedicato alle numerose tematiche
che riguardano il mondo dell'abitare a 360 gradi

Confabitare ha in programma di organizzare una trasmissione televisiva in 32 puntate della durata di 8 mesi, da ottobre 2023 a maggio 2024, che andrà in onda tutti i giovedì in prima serata alle ore 20.50, con replica il venerdì alle ore 12.45, per la durata di 20 minuti, sull'emittente È TV Rete 7. Prima puntata giovedì 5 ottobre. L'obiettivo della trasmissione televisiva è di mettere la "casa" al centro delle evoluzioni legislative che hanno caratterizzato i proprietari immobiliari negli ultimi 3 anni e che li coinvolgeranno nel prossimo quinquennio. L'intera trasmissione vorrà esplorare il pianeta casa parlando delle numerose tematiche che riguardano il mondo dell'abitare. Ci sarà anche un focus sul mondo condominio che affronterà tanti argomenti fra i quali: le qualità di un buon amministratore e come sceglierlo, le tabelle millesimali, cosa rappresentano. La contabilizzazione del calore perché è utile e come usarla. Le comunità di autoconsumo in condominio. I rappresentanti nel super condominio, al pari dei consiglieri? L'installazione di un ascensore ove prima non c'era. Il condominio parziale, cos'è? Quando si palesa e quan-

do serve? Rumori eccessivi, quando di interesse del condominio? Le coperture delle polizze globali fabbricate. Alberi ad alto fusto in condominio, sempre eliminabili? Ovviamente tanti altri i problemi legati al condominio che saranno trattati con esperti e tecnici del settore. Si parlerà anche di temi di grande attualità come gli affitti brevi, le locazioni ad uso turistico, come aprire un'attività di b&b, le locazioni per studenti, il rapporto tra locatore e conduttore e tutti gli aspetti legali e fiscali legati alla locazione. Ci saranno serate dedicate anche al superbonus 110 con tutte le novità che ci sono da sapere, e puntate focalizzate sulle Case Green, l'ambiente e il clima come fattori di grande attenzione per il mondo dell'abitare, e del costruire in modo innovativo. Con professionisti esperti e rappresentanti del mondo finanziario e bancario si parlerà di mutui e finanziamenti, di assicurazioni e fidejussioni. Con questa trasmissione, al fine di essere un'organizzazione fortemente innovativa Confabitare cerca di fornire ai proprietari immobiliari un'informazione dedicata allo scopo d'intercettare i bisogni circa le principali tema-

LA PRESENZA

Ospite il presidente di Confabitare Alberto Zanni

TRA I TEMI

Si parlerà anche dei problemi legati ai condomini



↑ Un appuntamento di 8 mesi: 32 puntate tra ottobre e maggio

tiche relative all'"abitare oggi". Questo significa per Confabitare operare in conformità dei principi espressi nella politica di trasparenza d'informazione per guidare e fare funzionare con successo la

propria attività nella ricerca costante delle condizioni ideali per il soddisfacimento del bisogno di conoscenza dei propri associati. Interverranno nelle varie puntate professionisti ed esperti dei vari

settori per affrontare le tematiche in modo esauriente, competente, ma chiaro per i telespettatori. Ci sarà inoltre la partecipazione del presidente di Confabitare Alberto Zanni.

Confabitare e la sinergia con Bleisure Travel Company S.p.A.

Accordo / Immobiliare e viaggi, per un progetto davvero innovativo

Confabitare stringe la collaborazione con Bleisure Travel Company S.p.A., una società che vede coinvolti investitori industriali di rilevanza internazionale, mettendo per la prima volta a disposizione dei suoi associati un servizio di consulenza per prenotare i viaggi e non solo. In questo modo Confabitare inizia un'evoluzione nell'ambito della tipologia di assistenza offerta fino ad oggi. Queste due realtà hanno in comune l'attenzione nei confronti della trasformazione delle abitudini delle persone ognuna nel suo settore specifico: quello

immobiliare e quello dei viaggi. BTC S.p.A. è infatti un progetto imprenditoriale innovativo che anticipa le nuove tendenze che vedono nel "bleisure", la fusione tra affari e tempo libero, e nella rivoluzione digitale il futuro del mercato Travel ed è tra i primi a farlo in Italia. Tra qualche giorno gli associati potranno accedere alla piattaforma Bleisure Holidays a loro dedicata e prenotare in tempo reale con condizioni vantaggiose: collegamenti con 4.200 compagnie di trasporto, 990.000 hotel presenti in tutto il mondo, 200.000 esperienze tra

VANTAGGI

Sono tante le proposte per trasporti, hotel, visite e attività sportive

le quali visite culturali, degustazioni, attività sportive ed enogastronomiche. Uno strumento facile da utilizzare che farà sentire gli associati Confabitare a casa in ogni parte del mondo. L'offerta dinamica e la possibilità di confermare con pochi click qualsiasi tipologia di viaggio è la caratteristica di questo sistema. Ciò che un tempo richiedeva giorni di attesa per consentire alla tradizionale agenzia di viaggi di elaborare un preventivo; con Bleisure Holidays è possibile ottenerlo in pochi secondi. In una sezione dedicata, gli associati troveranno inoltre, delle proposte create dai professionisti di viaggi BTC S.p.A. e dei suggerimenti per lasciarsi guidare nella scelta della vacanza più adatta alle loro esigenze.



↑ Una collaborazione ricca di vantaggi tra Confabitare e BTC S.p.A

gruppo
ciicai
 LA CASA DAL BAGNO IN POI

TECNO STUDI



FAP
 CERAMICHE
 Naturalmente casa.

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.ciicai.com

Incendi e condomini, parola d'ordine prevenzione

Sicurezza / Regole, normativa e requisiti necessari da conoscere per capire quali oneri gravano sull'amministratore e quali invece sugli inquilini

La sicurezza antincendio nei condomini è senza dubbio uno degli obiettivi strategici da conseguire da parte degli Amministratori condominiali, ma senza il contributo consapevole dei condomini, qualunque sforzo e investimento messo in campo dagli Amministratori, rischia di risultare vano. Con l'obiettivo di incrementare la consapevolezza dei condomini, di seguito vengono affrontate le problematiche connesse all'iter tecnico amministrativo e quelle legate alla sicurezza degli impianti tecnologici.

L'ITER TECNICO AMMINISTRATIVO

Molto spesso i condomini sono soggetti ai controlli di prevenzione incendi di cui al DPR 151/2011 in quanto il fabbricato stesso o alcune sue parti sono regolamen-

tate dalla normativa emanata dal Ministero dell'Interno. Nei casi in argomento, è necessario adempiere alle procedure tecnico amministrative del detto Decreto. In particolare, il tipo di controllo previsto dipende dalla rilevanza del fabbricato e/o di una o più delle sue parti. In aggiunta ai controlli previsti, i Comandi dei Vigili del Fuoco esercitano su tutti i condomini, anche non soggetti al DPR 151, una vigilanza ispettiva di cui all'articolo 19 del D.Lgs. 139/06, su esposto o in caso di intervento di soccorso, a seguito del quale, in presenza di condizioni di rischio, provvede a dare comunicazione al sindaco e al prefetto ai fini degli atti e delle determinazioni di competenza. A proposito dei controlli del Comando dei Vigili del Fuoco, si sot-

NORMA CEI 64-8

Prevede un controllo degli impianti elettrici ogni cinque anni

VIGILI DEL FUOCO

Devono poter accedere anche agli spazi privati per le varie verifiche



↑ Tra gli impianti in condominio, l'impianto elettrico è tra i più importanti

tolinea nel caso delle autorimesse, spesso costituite da spazi privati (box auto) e spazi condominiali (corsie di manovra), il personale VF deve poter accedere anche agli spazi privati per verificare la richiamata sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio. In assenza dell'accesso, non potrà essere

rilasciato il Verbale di visita tecnica con esito positivo o il Certificato di Prevenzione Incendi e il Comando potrebbe essere costretto a comunicare il parere contrario all'esercizio alle autorità competenti.

I REQUISITI DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Tra gli impianti tecnologici rilevanti diffusamente negli edifici condominiali, la parte del leone la fa certamente l'impianto elettrico, ogni giorno sempre più complesso visto che gli edifici condominiali sempre più spesso sono interessati ad esempio dalla presenza di impianti fotovoltaici, dalla sostituzione delle apparecchiature di riscaldamento/cottura a gas con apparecchi elettrici e dalla realizzazione di stazioni di ricarica di veicoli elettrici. Pertanto, è necessario che le installazioni elettriche siano realizzate a regola dell'arte, ma è soprattutto fondamentale che gli impianti e le attrezzature siano esercite a regola dell'arte. In particolare, la norma CEI 64-8 prevede che gli impianti elettrici ordinari, compresi quelli delle unità abitative, devono essere sottoposti a controllo e manutenzione ogni 5 anni, mentre gli impianti di sicurezza devono essere verificati ogni 2 anni. Tale onere grava sull'amministratore di condominio per le parti comuni, sui condomini per le parti private.

Ing. Calogero Turturici
(Comandante Vigili del Fuoco di Bologna)



La sicurezza antincendio delle facciate

Importante / Saper scegliere i giusti materiali

A causa di molti fattori, tra cui una maggiore elettrificazione degli edifici e un maggiore impiego di materiali sintetici nella costruzione e nell'arredamento, oggi gli incendi si sviluppano 6 volte più velocemente rispetto agli anni '50. La protezione dal fuoco diventa quindi un punto determinante da

prendere in considerazione durante la progettazione e la riqualificazione degli edifici. Complici gli incentivi, il parco immobiliare italiano sta vivendo un boom di ristrutturazioni; in quest'ottica la scelta dei materiali è fondamentale. Per evitare che le fiamme avvolgano la struttura, trasformando un incidente in tragedia, molti Paesi europei (ma non l'Italia) stanno alzando gli standard di sicurezza in ambito edilizio, puntando sui ma-

teriali non combustibili in facciata. La tragedia della Grenfell Tower di Londra, l'incendio della Torre dei Moro a Milano e il recente incendio a Colli Aniene a Roma, hanno mostrato quello che può accadere quando le facciate di edifici residenziali sono rivestite di materiale combustibile. La scorsa estate è entrato in vigore un regolamento tecnico che disciplina la gestione delle facciate e delle coperture degli edifici in relazione al fuoco.

Il provvedimento non recepisce quanto appreso dagli incendi più gravi. La sua applicazione infatti è al momento limitata a determinate tipologie di edifici. In particolare, per il settore residenziale, si applica agli edifici di altezza superiore ai 24 metri, lasciando privi di riferimenti normativi obbligatori gli edifici civili residenziali al di sotto di tale altezza. Inoltre, per gli edifici sopra i 24 metri e per gli ospedali, le norme di fatto consentono ancora l'utilizzo di materiali combustibili per il rivestimento o l'isolamento degli edifici.

Abitare in modo più sostenibile e sicuro

Focus / Efficientamento energetico, ecco tutte le migliori soluzioni

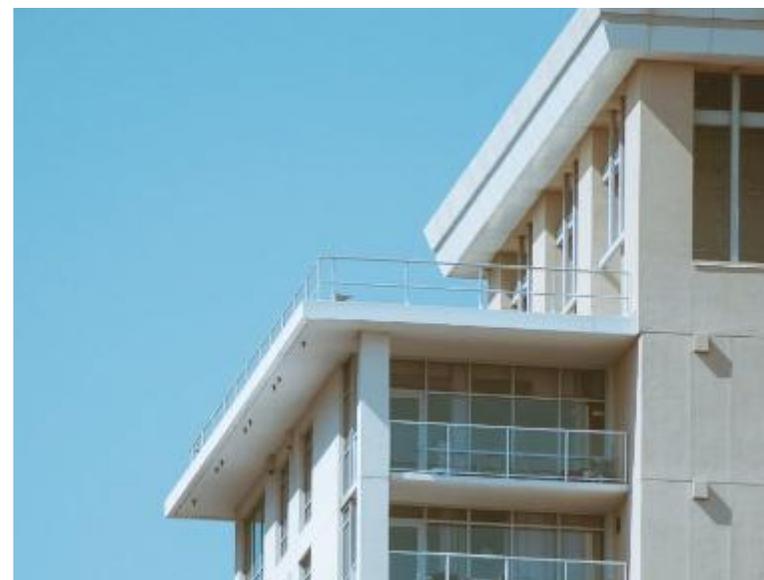
La riqualificazione profonda del patrimonio edilizio

favorisce la ricerca e l'applicazione di soluzioni adatte ad affrontare le sfide climatiche ed energetiche.

Le misure di efficientamento energetico promosse dall'Unione Europea, in particolare in materia di energia solare, prevedono tra l'altro di raddoppiare la capacità fotovoltaica a partire dal 2027.

I pannelli fotovoltaici rappresentano infatti un'ottima tecnologia in grado di accelerare la transizione ecologica, fornendo benefici ambientali tangibili, come la riduzione significativa dei consumi energetici e delle emissioni degli edifici. Quando si parla di fotovoltaico, è bene tuttavia valutare anche il rischio incendio, scegliendo attentamente gli isolanti posti in copertura. Il rischio legato all'installazione di pannelli fotovoltaici è associato all'aumento del carico di incendio e alla possibilità di innesco, oltre che al modo in cui un incendio si sviluppa su un tetto.

Questo cambiamento nel comportamento del fuoco può aumentare l'estensione e la velocità di propagazione e quindi anche l'intensità degli incendi. ROCKWOOL, leader mondiale nella realizzazione di prodotti e soluzioni sostenibili in lana di roccia, è impegnata in una campagna di sensibilizzazione sul tema della sicurezza antincendio degli edifici e sostiene l'importanza di utilizzare materiali incombustibili al fine di minimizzare i rischi e garantire senza compromessi il benessere dei cittadini e l'integrità degli stabili.



↑ Importante adattare soluzioni per affrontare le sfide climatiche ed energetiche

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

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

I servizi e le consulenze

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod.730 e Mod.UNICO

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica)

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro.
Contabilità annuale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITA' STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Fornisce consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

CONSULENZA LEGALE

I nostri Avvocati assistono gli associati nelle controversie.

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Amministriamo direttamente i condomini con trasparenza e professionalità

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI ED ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Istituito per studiare l'evoluzione della proprietà immobiliare, per fornire sondaggi, statistiche e per effettuare studi e ricerche di settore.

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

PRATICHE NOTARILI CONSULENZE TECNICHE

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

CONSULENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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

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 Franco Pani, Presidente Centro studi condominiali Confabitare



Volevo sapere se le deleghe presentate all'assemblea possono essere considerate nelle votazioni al pari delle presenze reali. La delega, per Legge anche al di fuori dell'ambito condominiale, è lo strumento che garantisce a colui che è interessato a una discussione, ma non vi possa partecipare per qualsiasi motivo, di poter essere virtualmente presente tramite il delegato di propria fiducia, al pari di chi è presente fisicamente; quindi si le deleghe in Assemblea di Condominio vanno conteggiate al pari dei presenti "reali". La legge del Condominio oggi in vigore e che ha prodotto i nuovi articoli del Codice Civile (la Legge 220/2012) prevede però, al contrario della precedente normativa, un limite di deleghe accumulabili da un solo delegato qualora nell'edificio siano presenti più

di 20 Partecipanti al Condominio; così come da essa risultano ora vietate le deleghe all'amministratore. In tali casi, se non rispettata la normativa, potrebbero sorgere delle grandi problematiche; la giurisprudenza ritiene in buona parte nulla e priva di valore una qualsiasi Assemblea costituitasi con numeri formati "anche" dalle deleghe che risultino extra rispetto alla "tolleranza" imposta dalla Legge (e non possiamo che ritenere che abbia ragione), le delibere eventualmente assunte con le stesse deleghe oltre l'ammesso dalla normativa risulteranno anch'esse nulle o certamente annulla-

LA SOLUZIONE
La delega permette a chi non c'è di essere presente virtualmente

bili entro i 30 giorni dalla presa coscienza del verbale da parte del singolo condòmino interessato; stesso problema potrebbe crearsi con il Regolamento Contrattuale che, a prescindere dalla Legge 220 e dal numero di condòmini, nella gran parte dei casi pone limiti al numero di deleghe accettabili dal singolo. Se ci si accorgesse quindi della problematica, da parte del Presidente o grazie alla consulenza fornita dall'amministratore, sarà perciò non conveniente proseguire oltre e/o invitare il delegato, eccessivamente scelto dai propri vicini, a scartare le deleghe oltre i limiti, ricalcolando quindi i termini stessi della possibilità di costituzione dell'Assemblea con i "nuovi" numeri più piccoli e poi i quorum deliberativi che man mano andranno a profilarsi durante la discussione.

Ho sempre pagato le rate regolarmente in precedenza, non ho poi pagato le rate previste per lavori straordinari deliberati dall'assemblea, attendevo l'inizio lavori; mi è arrivato il decreto ingiuntivo, l'amministratore poteva farlo? Capiamo il suo stupore "morale" per aver ricevuto un Decreto Ingiuntivo la prima volta in cui non ha pagato; sicuramente le saranno però giunti solleciti e raccomandata di messa in mora; comunque sì, l'amministratore non solo poteva farlo, ma doveva anzi agire in tale modo a tutela degli interessi condominiali e della messa in atto di quanto deciso dall'Assemblea. Non ha alcuna importanza il fatto che i lavori deliberati siano iniziati o meno, il punto 4

dell'Art. 1135 del Codice Civile prevede infatti la costituzione obbligatoria di un Fondo Speciale per i lavori straordinari, rateizzabile solo qualora sia presente un contratto con l'impresa che ne preveda il pagamento graduale in base allo stato d'avanzamento dei lavori. Se il contratto quindi precedesse, come quasi sempre ormai capita, non essendo più le imprese disposte a "finanziare" i lavori dei condòmini, un acconto prima dell'inizio lavori (per l'approvvigionamento dei materiali), tale cifra dovrà risultare totalmente accumulata prima dell'inizio lavori, salvo altrimenti il rischio che essi non possano essere avviati a danno quindi dell'intero immobile e contrariamente alla Delibera Assembleare.



↑ Nelle assemblee le deleghe vanno conteggiate al pari dei presenti "reali"



↑ Non tutti i documenti possono essere visionati dal singolo condòmino

Volevo sapere se posso chiedere all'amministratore di visionare qualsiasi documento condominiale.

Per anni/decenni ci si è chiesto se fosse possibile (con risposta certamente e ovviamente positiva da parte della Giurisprudenza) visionare i documenti condominiali da parte del singolo condòmino. Con il trascorrere degli anni e il sopraggiungere del "concetto" di Privacy prima e relative Leggi poi, ci si è man mano domandato quali documenti l'eventuale condòmino potesse visionare e sino a che punto potesse spingersi senza violare quest'ultima. La solita sempre citata Legge 220/2012 ha finalmente chiarito cosa sia visionabile, in che termini temporali e con quali modalità (poi ribadite dal Garante delle Privacy). Il nuovo Art. 1129 del Codice Civile (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore) recita: Contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni rin-

novo dell'incarico, l'amministratore comunica ... il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata. Occorre quindi un appuntamento con l'amministratore ("previa richiesta"), quest'ultimo dovrà inoltre aver comunicato i giorni dell'anno durante i quali sarà possibile ottenere questo appuntamento, i documenti visionabili saranno solo quelli riportati nei Registri Condominiali menzionati ai Numeri 6 e 7 dell'Art. 1130 (al numero 6: ..il registro di anagrafe condominiale; al numero 7: .. il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore e il registro di contabilità (in quest'ultimo sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singo-

li movimenti in entrata e in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate). Altra documentazione non è quindi visionabile dai singoli condòmini, oltre più la Legge (e poi il Garante della Privacy) ha ipotizzato una sorta di controllo relativamente a quanto il "visionatore" potrà portare all'esterno, cercando di contenere la documentazione stessa di tal genere (scoraggiando: "previo rimborso della spesa") e in qualche modo "certificandone" l'amministratore la "NON" violazione della Privacy (... da lui firmata); creando in tal modo l'obbligo di un "controllo" diretto del responsabile della privacy (l'amministratore), così come avviene negli uffici pubblici, ove si possono visionare documentazioni solo alla presenza di un responsabile dello stesso ufficio e le copie si ritirano solitamente nei giorni successivi (pagandole); NON si potranno quindi fotografare autonomamente i documenti visionati.

SUBISSATI®

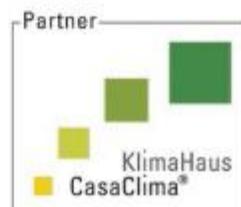
CASE E STRUTTURE IN LEGNO

Esperienza e versatilità oltre ogni limite tecnico ed estetico

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



Grandi opere



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

capolinea.it



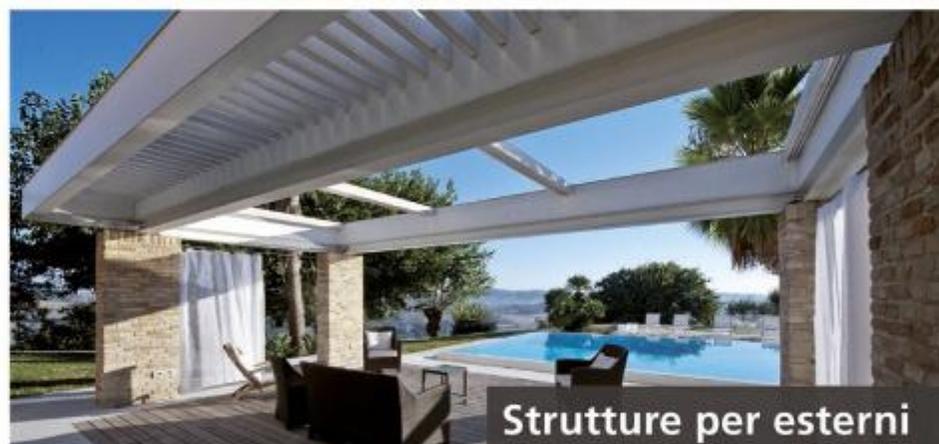
Case, ampliamenti,
sopraelevazioni



Tetti



Grandi strutture



Strutture per esterni



Edilizia Scolastica



FONDAZIONE
PER LO SVILUPPO
SOSTENIBILE

Sustainable Development Foundation

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
DSS2 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
0396ICPR/IMP/14.003



JWOOD



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





Hai problemi
con il tuo *inquilino*?

Devi fare un
contratto di affitto?

Hai problemi con il tuo
amministratore di condominio?

Vieni a Confabitare[®]
risolveremo i tuoi problemi

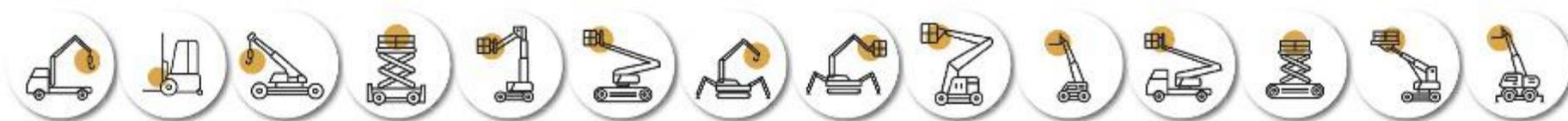
LA NOSTRA ESPERIENZA AL TUO SERVIZIO

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



BUONO SCONTO

Presenta questo tagliando a Confabitare – Via Marconi 6/2 – Bologna
e avrai uno sconto di euro 20,00 sulla quota associativa
Euro 60,00 anziché Euro 80,00



**NOLEGGIO
VENDITA**

www.locatop.it

LocaTop

**FORMAZIONE
ASSISTENZA**



IL NOLEGGIO CHE RISOLVE A PREZZI COMPETITIVI



DIECI

**BRAVI
PLATFORMS**

**EASYLIFT[®]
AERIAL PLATFORMS**

JLG

PER LAVORI IN
ALTEZZA
A REGOLA
D'ARTE
E CANTIERI DI
SUCCESSO



1200 MEZZI

**SCOPRICI SU
www.locatop.it**



**200
MODELLI**

**TROVA LA SEDE
PIÙ VICINA A TE**

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

Riforma Cartabia e mediazione in condominio: qual è il ruolo dell'amministratore in caso di liti

Iter / Il legale rappresentante dovrà decidere se aderire in caso di invito della controparte ed evitare così di incorrere in responsabilità

Lo scorso 30 giugno sono entrate in vigore delle nuove disposizioni della Riforma Cartabia in tema di mediazione. Le modifiche al D.lgs. 4 marzo 2010 n.28 impattano in modo significativo sulla mediazione delle liti condominiali, che diventerà ancora più agile e rapida. Il significativo e specifico cambiamento riguarda la legittimazione dell'amministratore di condominio, che, in virtù del nuovo art. 5 ter, potrà attivare il procedimento di mediazione o aderirvi anche senza la preventiva delibera dell'assemblea condominiale. Al legale rappresentante del condominio sarà rimessa dunque la decisione, da prendere in tempi rapidi, di aderire alla mediazione in caso di invito della controparte, per evitare di incorrere in responsabilità. Al contrario, la scelta di conciliare o di accettare la proposta del mediatore, dovrà essere sempre approvata dall'assem-

blea, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 c.c. Per accelerare i tempi, è stabilito comunque che il verbale o la proposta fissino un termine per l'approvazione assembleare, spirato inutilmente il quale, la conciliazione dovrà intendersi conclusa. Con il primo incontro, le parti entreranno subito in mediazione, eliminando il passaggio finora costituito dall'incontro a solo scopo informativo, che nella prassi finiva spesso per protrarsi oltre la prima seduta, con inutile dispendio di tempo per gli organismi e per le parti che intendono davvero mediare. È evidente, dunque, che il compito di spiegare ai condomini i benefici e l'utilità della mediazione saranno af-

TEMPI

La procedura ha una durata di circa tre mesi prorogabili di altri tre



↑ L'avvocato Luigi Grillo, presidente di Confabitare Napoli

fidati di fatto all'amministratore di condominio e all'avvocato che lo assiste. Dal momento che le parti entreranno subito in mediazione sin dal primo incontro, anche le spese di avvio della procedura e le indennità saranno da subito dovute. La procedura ha una durata massima di tre mesi che decorro-

no dalla data del deposito dell'istanza presso l'organismo di mediazione, prorogabili di altri tre mesi prima della scadenza mediante accordo scritto tra le parti, scaduti i quali riprenderanno a decorrere i termini di decadenza interrotti (ad esempio, i 30 giorni per poter impugnare le delibere assembleari).

L'amministratore che avrà chiesto e ottenuto il decreto ingiuntivo di pagamento di oneri condominiali pure dovrà, obbligatoriamente, ricorrere alla mediazione in caso di opposizione.

La nuova procedura, più snella e rapida, assegna un importante ruolo all'amministratore condominiale ed al suo avvocato che i condomini dovranno, pertanto, saper scegliere tra i professionisti più qualificati. Il nostro auspicio è che questo mezzo di risoluzione delle liti alternativo alla giurisdizione ordinaria abbia un chiaro ed effettivo sviluppo e, soprattutto, possa costituire uno strumento di utile riduzione della deleteria litigiosità condominiale che, sappiamo, tanto male arreca alla qualità di vita dei condomini.

Avv. Luigi Grillo

Presidente di Confabitare Napoli
Mediatore civile

AUSPICIO

Che questo mezzo di risoluzione possa ridurre le discussioni



Locazioni a Canone Concordato: rinnovato l'accordo

News / Confabitare, Unioncasa e Assocasa fanno chiarezza

Confabitare, Unioncasa e Assocasa (CUA) hanno rinnovato l'Accordo Territoriale di Roma per le Locazioni a Canone Concordato. Finalmente è stata fatta chiarezza su tutti gli aspetti controversi o finora mal compresi di tale tipo di

locazioni, non ultima la terminologia, spesso utilizzata in modo confuso. Quindi sono stati effettuati dei focus sul significato di Contratto "Non Assistito" e "Assistito"; sulla differenza tra "assistenza alla stipula" e consulenza sul testo contrattuale / precalcolo del canone; sulla differenza tra Attestazione di Rispondenza e Scheda Calcolo Canone. Il nuovo Accordo, si è spinto fino a prevedere ben 12 "Contratti-Ti-

po", combinando ciascuna delle tre tipologie contrattuali con le varie opzioni possibili. Fra le novità sono state aggiornate le fattispecie di transitorietà speciali introdotte nel 2020 per effetto del Covid, di regola non applicabili, ma che entrano in vigore nel caso di Stato di Emergenza Nazionale; non è più necessario, nel caso di alloggi completamente arredati, inviare all'Organizzazione l'Inventario "ai fini dell'Attestazione"; nei

casi particolari per i quali è previsto un supporto bilaterale, non è più necessario ricorrere al Contratto Assistito, ma è sufficiente un'Attestazione Bilaterale. Una delle novità più importanti per gli studenti è poi poter stipulare un Contratto "lungo" (2 anni + 2, fino a 3 anni + 3), quale alternativa alle locazioni turistiche. Il nuovo Accordo si applica ai Contratti che saranno sottoscritti dal 4 settembre 2023.

Nell'ex palazzo Inps la nuova residenza a Napoli per 500 studenti universitari

Iniziativa / Realizzata con un investimento da 40 milioni di euro

Napoli accoglierà gli studenti universitari fuori sede per l'anno accademico 2025-2026 con l'apertura di una nuova residenza in via Ferraris. E' già avviato il cantiere dell'immobile dell'ex palazzo dell'Inps, sito a pochi passi dalla stazione Centrale, che trasformerà l'edificio in una struttu-

ra moderna capace di ospitare 500 studenti. L'iniziativa è promossa dal Fondo iGeneration, gestito da Investire SGR, in collaborazione con Cassa Depositi e Prestiti Real Asset SGR, Fondazione Con Il Sud e altri investitori istituzionali. L'investimento per questa trasformazione ammonta a circa 40 milioni di euro.

«L'obiettivo è trasformare l'immobile abbandonato in un'infrastruttura capace di intercettare i bisogni della città e in particolare dei giovani», ha dichia-

rato Domenico Bilotta, direttore generale di Investire SGR. La residenza sarà un luogo in cui alloggiare ed uno spazio di comunità e un hub di aggregazione che favorirà la collaborazione con le università e le imprese. L'obiettivo è sostituire l'offerta frammentata e costosa rappresentata dagli affitti di seconde case destinati agli studenti e ai giovani professionisti. Il progetto prevede la realizzazione di un resort urbano su una superficie di 15.000 metri quadri. Saranno



disponibili oltre 353 camere dotate di infrastrutture tecnologiche innovative, principalmente rivolte agli studenti universitari e in misura minore a city users e giovani professionisti grazie alla presenza di un'area adibita a hotel e ostello a breve termine. La struttura includerà anche spazi comuni per gli ospiti e aree di coworking strutturato. Il modello aspira a creare una community, un punto di aggregazione sociale tra gli utenti della struttura stessa e tra il resort e la città, promuovendo la collaborazione e l'interazione tra studenti italiani e stranieri.

Avv. Luigi Grillo

Presidente di Confabitare Napoli
Mediatore civile

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



↑ Il 12 ottobre si tiene un corso sulle aste immobiliari

A Torino

Tutte le iniziative di Confabitare per ottobre

Intensa l'attività della sede torinese di Confabitare guidata dal presidente provinciale Ernesto Poletti, che nel mese di ottobre promuoverà diverse iniziative.

Giovedì 12 ottobre 2023 dalle 18 alle 21 presso l'hotel Holiday Inn di Torino corso Francia (piazza Massaua 21) Confabitare Torino e Confamministrare Torino organizzano un corso sulle Aste Immobiliari. Si parlerà di come affrontare un'asta, cosa controllare, quali sono i rischi, come funzionano i pagamenti e quali sono le tempistiche. Verrà spiegata la normativa attuale, come valutare la proprietà, valutare il valore di mercato, la differenza tra asta sincrona ed asta asincrona. Il corso sarà tenuto dagli avvocati Davide Pollano e Jessica Matarrese, cofondatori dell'iniziativa "Asterock". Il corso è aperto agli associati Confabitare e Confamministrare, ad agenti immobiliari, professionisti. Per gli associati Confabitare e Confamministrare la partecipazione al corso è gratuita. Sarà presente con un suo intervento il Presidente Nazionale di Confabitare Alberto Zanni.

Inoltre per offrire ai proprietari un'assistenza capillare sulla città di Torino con la possibilità di dare consulenze e assistenza su tutte le tematiche legate all'abitare, nel pomeriggio seguirà l'inaugurazione di una nuova delegazione di Confabitare Torino, la delegazione di Torino Crocetta, sita in Via Montevecchio 10, che avrà come responsabile Monica Puglisi. «La scelta di avere più delegazioni nelle aree metropolitane particolarmente ampie è data dalla volontà della nostra Associazione - dichiara il Presidente nazionale Alberto Zanni - di seguire al meglio gli associati, evitare loro anche scomodi spostamenti e inoltre di essere attivi sul tessuto urbano con una serie di servizi mirati alle richieste locali». Questa nuova delegazione si va ad aggiungere alle quattro delegazioni di Torino città e alle 4 nei comuni della cintura.

Superbonus, case green, emergenza abitativa: i proprietari tra diritti e doveri

Focus / Sono tematiche tra le quali non sempre è facile orientarsi

Ogni giorno tutti i principali mezzi di comunicazione sottopongono alla nostra attenzione le importanti e delicate tematiche relative alla casa e alla proprietà immobiliare in genere, tra le quali non sempre è facile orientarsi e orientare il cittadino. Il tema relativo al Superbonus occupa tuttora gran parte del dibattito politico e soprattutto economico, con le numerose modifiche che hanno interessato le normative di riferimento, difficili da ricostruire anche per gli addetti ai lavori, con l'impatto notevolissimo sulla nostra economia e con le novità attualmente allo studio, che prospettano l'azzeramento della misura a partire dal 2024, prevedendo una proroga (parrebbe) solo per i condomini che abbiano già eseguito almeno il 60% dei lavori avviati. Un altro tema di indubbio fortissimo impatto sul patrimonio edilizio del nostro Paese, è quello che riguarda la direttiva UE sulle case green, approvata dal Parlamento Europeo nello scorso mese di marzo e che si propone di intervenire massicciamente sulla sostenibilità degli immobili, prevedendo che tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere a zero emissioni a partire dal 2028 e che gli edifici residenziali dovranno essere ristrutturati per rientrare almeno nella classe E entro il 2030 e in classe D entro il 2033, mentre per gli edifici non residenziali pubblici i tempi si accorciano di tre anni. In ultimo il tema dell'emergenza abitativa, che ha sensibilizzato l'opinione pubblica circa un delicato problema sociale, per il quale, tuttavia, il rischio è quello di riportare la discussione a un confronto di posizioni contrapposte, legate a un modello sociale del tutto superato o comunque non più aderente alla realtà. I proprietari immobiliari, in gran parte piccoli proprietari, hanno anch'essi subito gli effetti della crisi energetica, seguita al periodo pandemico (nel quale, si rammenta, erano state sospese le procedure esecutive degli sfratti per morosità), oltre ai rincari che si sono registrati nei costi per la manodopera e i materiali necessari all'esecuzione degli interventi di manutenzione da realizzare su-

gli immobili, ordinaria e straordinaria, detraibile fiscalmente o meno. Tutte queste circostanze hanno determinato e determinano una grande cautela e spesso una notevole difficoltà del proprietario a immettere un immobile, che dovrà essere reso a norma dal punto di vista urbanistico, abitabile e fruibile, con tutti i costi cui sopra si accennava, nel mercato delle locazio-



↑ Il Superbonus occupa gran parte del dibattito politico ed economico

ni, soprattutto quelle tradizionali, dal momento che sono ben noti i rischi e gli ulteriori costi, materiali e legali, in caso di inadempimento dei conduttori, sia relativamente al pagamento del canone, sia anche (e soprattutto) relativamente alla diligenza nella conduzione e nella manutenzione ordinaria del bene.

Avvocato Roberta Tonelli



CONSULENTI DEL CREDITO

Never Sleeps

RISERVATO ISCRITTI CONFABITARE BOLOGNA
Tutti i mercoledì ore 15-19 consulenza presso
sede Confabitare di Bologna - Via Marconi 6/2
Per appuntamenti:
Paola (Segreteria Confabitare) 051.238645

- MUTUI
- ASSICURAZIONI
- PRESTITI PERSONALI
- CESSIONI DEL QUINTO
- FINANZIAMENTI AZIENDE
- CREDITO CONDOMINIO



**PRIMA DI ANDARE
IN BANCA PASSA DA NOI.**
OLTRE 40 CONVENZIONI
CON PARTNER BANCARI

We-Unit
CONSULENTI DEL
CREDITO DA OLTRE
30 ANNI

➤ WWW.WEUNIT.IT

➤ I nostri consulenti in tutta Italia
saranno a vostra disposizione
per qualsiasi informazione.





**FAI UNO SCATTO
VERSO UN NUOVO
FUTURO PROFESSIONALE**

- Libertà operativa
- Marchio riconosciuto
- Know-How
- Convenzioni con oltre 40 istituti
• bancari e assicurativi

#entra@weunit | INVIACI IL TUO CV

Sei un Consulente
del Credito iscritto all'QV?
www.weunit.it/job
job@weunit.it



Energia

Confabitare
promuove
il Modello
3C.E.R.

Il modello 3C.E.R. è un schema funzionale ideato da Confabitare per costituire i Condomini in Comunità Energetiche Rinnovabili, al fine di consentire l'alimentazione elettrica del condominio e delle singole abitazioni dei condomini con energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili, abbattere i costi delle bollette e proteggere l'ambiente in cui viviamo. Un condominio è l'unità base minima per poter costituire una comunità energetica, i soggetti energivori sono i singoli condomini, che utilizzano l'energia per alimentare le singole abitazioni, e il condominio stesso per alimentare le parti comuni, nonché punti di approvvigionamento per alimentare i mezzi elettrici dei condomini. Tutti i soggetti sopra menzionati già sono consumatori, per cui l'attività principale (il consumo di energia) è di fatto normalmente praticata. Quindi l'idea sta nell'innovazione del processo e non del prodotto.

La stessa consiste nella corretta informazione degli utenti sui principi cui sono fondate le comunità energetiche e gli accorgimenti necessari per trasformare una necessità - il consumo di energia - in risorsa. Rendere funzionale un modello di vita sociale - abitazione in condominio - in un sistema di produzione diffusa di energia (ormai bene primario). Riqualificare l'involucro edilizio e gli elementi energivori che fanno parte integrante del condominio inteso come organismo edilizio, nonché implementare modelli di gestione e abitudini di vita domestica virtuosi. La mission di Confabitare è di accompagnare per mano i propri associati in questo passaggio epocale di transizione energetica, che passa necessariamente per i piccoli gesti quotidiani di ognuno di noi.

Arch. Giovanni Malara
Presidente Centro Studi Tecnico
Confabitare

L'ABC per tentare di scongiurare
le liti tra conduttore e locatoreConsigli / Il modo
migliore per una buona
gestione dell'affittoI problemi più comuni nei quali si
imbattono conduttore e locatore

sono: disdette tardive, oneri condominiali o canoni insoluti prescritti, bollette dell'utenza acqua domestica insolute, mancanza di certezza circa le condizioni iniziali dell'appartamento, contestazione di clausole illegittime, uso improprio del bene. Il punto di partenza per una buona gestione della locazione è: 1) sottoscrivere un contratto di locazione chiaro e corretto, cioè con clausole eque e valide in particolare alla luce della normativa del settore L.431/98; 2) occorre poi verificare periodicamente l'avvenuto pagamento dei canoni e degli oneri accessori nelle rispettive scadenze soprattutto per scongiurare la prescrizione dei diritti di credito; 3) confrontarsi con l'amministratore affinché i conguagli per oneri accessori vengano indicati al conduttore prima del rilascio dell'immobile o comunque prima del rimborso della garanzia originariamente prestata; 4) occorre confrontarsi con la società incaricata della ripartizione dei costi per l'acqua domestica (come la Lira etc.) per verificare che non ci siano insoluti, posto che l'eventuale debito a detto titolo è solidale tra conduttore e locatore (trattandosi spesso di un contratto di fornitura con il Condominio); 5) occorre poi spedire la disdetta con il giusto preavviso: non conviene ridursi al giorno prima dello scadere del preavviso indicato in contratto, ma sarebbe consigliabile spedirla via raccomandata (così si ha certezza della data di spedizione) alcuni mesi prima dello scadere del tempo (così da scongiurare artificiosi omessi ritiri da parte del conduttore); se si ha un preavviso di sei mesi, la spedirei almeno 8 mesi prima. Il contratto di locazione va poi redatto in forma scritta e va registrato, pena la nullità e l'impossibilità di azionare la procedura di sfratto in caso di necessità; occorre diffidare da chi tenta la locazione cd in nero, le conseguenze sarebbero "costose". Infine, è fondamentale redigere un verbale di consegna dell'immobile per cristallizzare lo stato dei luoghi al momento della sua consegna, corredandolo da fotografie (da sottoscrivere), e fare altrettanto

LA BASE

**Stipulare un contratto
chiaro e corretto
è il primo passo**

al momento della riconsegna, per certificare prima di tutto la restituzione delle chiavi, le letture delle utenze, lo stato dell'appartamento (e arredi), il tutto al fine di un pacifico rimborso del deposito cauzionale o fideiussione bancaria. Spesso detto adempimento, se eseguito minuziosamente, consente di evitare odiosi contenziosi aventi ad oggetto il risarcimento dei danni; in-



fatti, tramite detti verbali è più agevole capire se un eventuale danno constatato alla fine della locazione sia stato originato da un vizio congenito dell'appartamento (responsabilità del locatore) o da un uso improprio da parte dell'inquilino (responsabilità del conduttore).

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente legale Confabitare



COLORIFICIO MP produce pitture e sistemi per il risanamento edilizio da più di 50 anni. Il nostro obiettivo è offrire **prodotti che migliorino il confort abitativo delle persone, con grande attenzione alla sostenibilità e alla salute**, dando risalto alla qualità che contraddistingue i prodotti del Made in Italy

**DAL 1969,
COLORI PER
UN'EDILIZIA
SOSTENIBILE**

Vieni a trovarci!

Via G.Pastore, 2 - 47922 Rimini

Contattaci

mp@colorificiomp.it

www.colorificiomp.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

Superbonus, il benefit che confonde e illude il proprietario di casa: cosa succede adesso?

Scenari / Cantieri fermi, norme che cambiano in continuazione. La situazione in attesa di capire le prossime mosse del Governo

Un incentivo nato male e che morirà male! Una misura raffazzonata che ha creato confusione, bolla speculativa, ma soprattutto illusioni ai proprietari immobiliari. Il Governo ha ereditato un bel macigno, ora il problema è come correre ai ripari, molte sono le voci che circolano nei corridoi, fatto è che la scadenza per i condomini al 31/12/2023 potrebbe non bastare per i lavori in corso. Il rallentamento dei lavori dovuto alle continue modifiche normative ha creato malumori ed incertezze, alcuni cantieri si sono fermati, alcuni vanno avanti perché affidati ad imprese più stabili, ma fatto è che i

problemi ci sono e rimangono. Si parla comunque sempre di problemi di cassa per le finanze pubbliche, ma vorrei sottolineare che non si è mai parlato del maggior introito IVA che lo Stato ha incassato per l'aumento vertiginoso dei prezzi, le maggiori imposte che pagheranno le imprese di subappalto per aumento del loro fatturato, mi piacerebbe avere anche questo riscontro ma purtroppo non lo troviamo. Le voci di corridoio parlano di proroga di 3 mesi per i condomini, ma nulla è certo, si parla anche di quoziente familiare e di percentuale di stato avanzamento lavori... vedremo.



↑ Un operaio in uno dei cantieri nati con il Superbonus

Un documento ufficiale esiste ed è depositato agli atti della Camera dei Deputati n.ro 969 del 09 marzo 2023 questa proposta di Legge andrebbe a modificare tutti gli incentivi fiscali del settore Casa si inserisce il quoziente di reddito, cessione del credito ad istituti finanziari, fondo per incapienti. La proposta è un pochino leggera stiamo vagliando un apertura di discussione su questa proposta per dare nuova linfa al settore senza provvedimenti raffazzonati per un settore che è dominante in Italia.

Valerio Racca

Presidente Confabitare Cuneo

PROROGA

Potrebbe slittare di 3 mesi la scadenza per i condomini



Donazione: un particolare "anticipo di successione"

Disposizioni / Cosa dice la Legge: limiti e pregi del contratto

La donazione è il contratto con cui un soggetto, per spirito di liberalità, arricchisce un altro disponendo a favore di questo di un suo bene e/o diritto o assumendo verso lo stesso un'obbligazione. Dal punto di vista fiscale, la donazione ha un'imposizione "di favore" prevedendo, in relazione al grado di parentela che intercorre tra donante

e donatario, una serie di franchigie che la rendono, in talune situazioni (quasi tutte nel caso di donazione tra coniugi o parenti in linea retta), esente dall'imposta di donazione. Tale istituto, però, presenta alcune problematiche. In primo luogo, va sottolineato che la donazione è considerata dal legislatore come un "anticipo di successione" del donante: di conseguenza, vi sono alcune norme che tutelano coloro che in vita del donante nulla hanno ricevuto. È infatti previsto l'obbligo dei donatari - legittimari di imputare alla propria quota di legittima

quanto hanno ricevuto in vita dal donante defunto (salvo espressa dispensa del donante stesso) nonché l'obbligo di collazione ovvero sia l'obbligo del donatario di conferire nell'asse ereditario quanto ricevuto per donazione (salvo espressa dispensa del donante stesso). Inoltre è prevista la possibilità, per il legittimario leso nella sua quota di legittima, una volta emessa la sentenza che dichiara tale lesione, di ottenere la "riduzione" delle donazioni anche mediante la restituzione del bene: e ciò nei venti anni dalla trascrizione della donazione,

salvo il diritto (ulteriore) dei legittimari di opposizione alla donazione al fine di sospendere tale termine. Infine, l'art. 563 del Codice Civile prevede che, una volta pronunciata la riduzione contro il donatario, il legittimario leso - previa escusione del patrimonio del donatario medesimo e purché non siano trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione - possa agire anche nei confronti dei terzi soggetti ai quali il donatario abbia, nel frattempo, alienato quanto ricevuto per donazione.

Notaio Elisa Gentilucci

MONDORE L'AGENZIA PIÙ BELLA CHE C'È!



Partner di:

UniCredit SubitoCasa
Società di Intermediazione Immobiliare

Delegazione

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Presidenza

AIR[®]
ASSOCIAZIONE
AGENZIE
IMMOBILIARI
ITALIANE

1° posto
a Bologna7° posto
in Emilia Romagna110° posto
in Italia

I NOSTRI SERVIZI ESCLUSIVI

- Valutazione Certificata
- Servizio CAMBIO CASA
- Servizio BEST PRICE

Per un confronto chiamaci al 327.1839595

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

www.mondore.it



Oggi essere un proprietario immobiliare non è certamente semplice, il bene immobile è molto normato e molte volte male! Un proprietario immobiliare con due o tre alloggi, magari ereditati, si trova a dover decidere cosa fare, in questo momento non è semplice dare una risposta. Proprietà rurali inserite in un contesto agricolo generano un basso reddito che vede l'agricoltore sempre più povero a discapito della grande distribuzione. Proprietà di fabbricati in località di montagna o di collina sono legati al mercato delle seconde case, se il bene è in una località sciistica o in una località valorizzata dal punto di vista turistico si può approcciare al mondo degli Affitti Brevi. Proprietà di negozi o locali commerciali, anche qui la grande distribuzione e il commercio online stanno modificando il mondo del commercio stesso, resistono solo negozi di nicchia inseriti in centri storici legati magari al mondo della ristorazione e del turismo. Proprietà di alloggi in località non turistica affitto a nuclei familiari che si

Proprietari immobiliari e locazioni necessario l'intervento del Governo

Situazione / Il bene immobile è molto normato e spesso in modo non chiaro. Tra le lamentele più riscontrate c'è la morosità. E allora cosa fare?

impossessano dell'alloggio e grazie alle attuali norme se non rispettano il contratto che hanno sottoscritto non si riesce a reimpossessarsi del bene se non dopo aver avuto un mancato introito e sopportato spese infinite. Proprietario di alloggi in area turistica o universitaria, la rendita è ancora accettabile, ma ovviamente si sta cercando di limitare l'imprenditoria e vessare i proprietari immobiliari.

La lamentele più riscontrata fra i nostri associati è la morosità, molte volte colpevole, cosa fare? Da queste poche righe vorrei provare

a mandare un messaggio di buon senso al Governo, un piccolo comma inserito in una qualsiasi Legge che prevede: Il contratto di locazione (al pari di una fattura) è esigibile con decreto ingiuntivo e intimazione di pagamento con possibilità di pignoramento dei beni del moroso. Io non faccio l'avvocato ma credo che una norma di questo genere sarebbe solo di buon senso e sbloccherebbe molte polemiche emerse in questi mesi sul caro affitti e sull'affitto introvabile.

Valerio Racca

Presidente Confabitare Cuneo



↑ Districarsi tra le norme relative alle proprietà è sempre più complicato



↑ Tanti esercizi commerciali chiudono con ripercussioni sui proprietari dei locali

Avete sentito parlare di "temporary store"?

Idea / È una possibile soluzione alla chiusura di esercizi commerciali

Oggi purtroppo notiamo sempre di più la chiusura di tanti esercizi commerciali, con indiscutibili ripercussioni sui proprietari dei locali che sino a qualche anno fa potevano contare su rendite immobiliari e che oggi possono solo cercare di arginare e contenere i costi di immobili chiusi ed in continuo deperimento. A tutto ciò potrebbe esserci una soluzione

ne.... Avete mai sentito parlare di temporary store? Si tratta di un negozio "a tempo", ossia un negozio che può essere aperto e chiuso nel giro di poche settimane. Sono noti anche come pop-up shop e vengono spesso associati ad eventi, in modo da dare la possibilità alle aziende con i propri clienti. Un temporary store può rappresentare una fonte di reddito aggiuntiva per il proprietario di un locale che altrimenti potrebbe rimanere vuoto o sottoutilizzato. Riduzione dei periodi di vuoto: questi possono comportare una perdita di

reddito significativa per il proprietario. L'affitto temporaneo del locale riduce la durata dei periodi di inattività, mantenendo un flusso costante di entrate. Versatilità nella gestione poiché la durata è limitata, il proprietario può rivalutare le condizioni di locazione e apportare modifiche più facilmente rispetto a un contratto a lungo termine. Sperimentazione: consentire i temporary store può essere un'opportunità per testare diversi tipi di attività al dettaglio e scoprire quali attraggono il maggior interesse e successo. Questa sperimentazione può portare scelte di

affitto a lungo termine più informate. In questo momento la locazione temporanea di un negozio può, quindi, essere sia per il proprietario che per il conduttore una buona opportunità: in questo modo il proprietario potrà ottenere una rendita, ma dovrà mettere in conto un certo avvicendamento di inquilini, in funzione della stagionalità o dei lanci dei prodotti che gli stessi devono promuovere. Confabitare sta programmando proposte che vadano verso le esigenze dei proprietari di locali commerciali per raggiungere con le amministrazioni dei territori de-fiscalizzazioni a fronte del riutilizzo delle formule del Temporary Store.

Stefania Soncini

Presidente Confabitare Reggio Emilia

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)



65TH
1958-2023

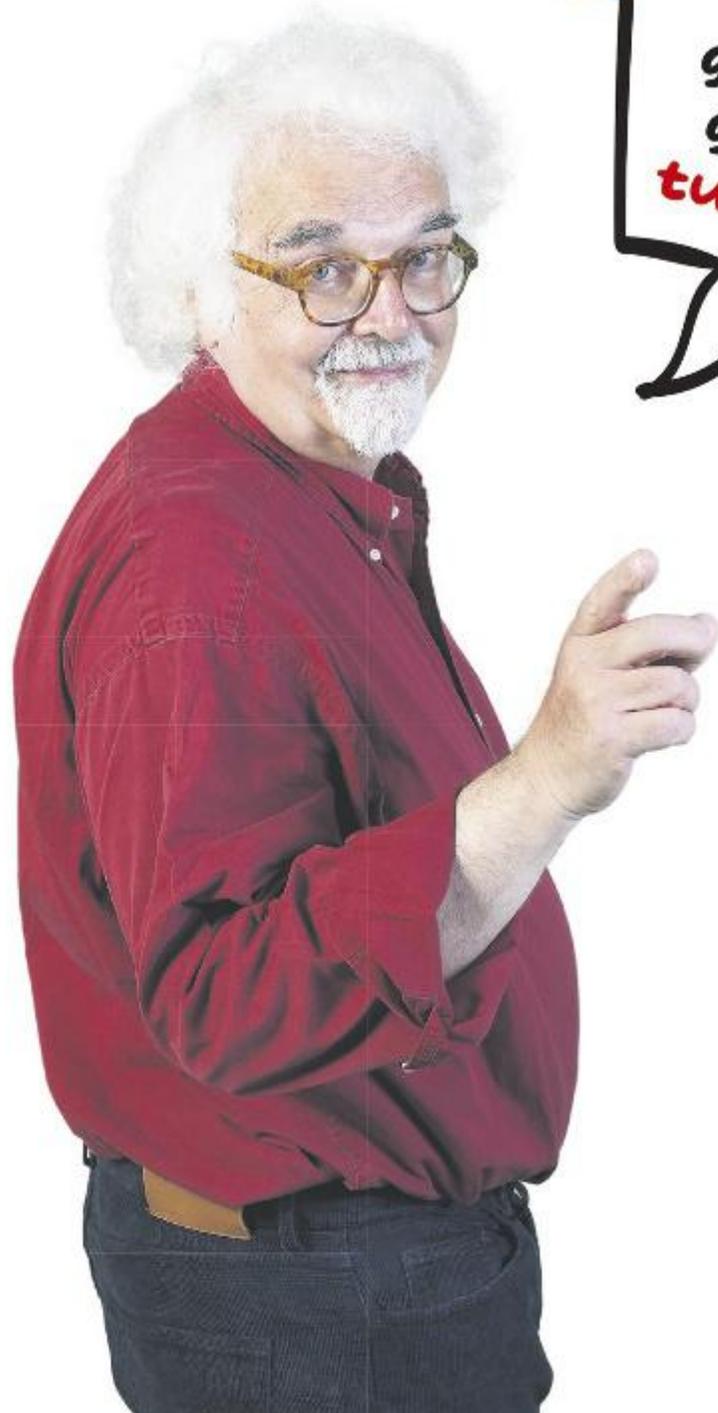
SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO

CAMPA

Mutua Sanitaria Integrativa



Viaggia
per caso,
goditi il percorso,
gioisci della meta,
tutelati con CAMPA



CAMPA
garantisce la **tutela**
della tua salute nel
mondo intero

www.campa.it

Mutuo fai da te oppure mediatore creditizio? Ecco perché serve affidarsi a un professionista

Figura / Iscritto all'albo, il Collaboratore di Società di Intermediazione del Credito si occupa di mettere in contatto il privato con le banche o gli altri enti

Oggi i mutui sono oggetto di discussione: si dice che sono raddoppiati, che le banche non danno più i soldi o che ottenerlo è impossibile.

In realtà viviamo un momento simile a quanto già vissuto nel passato (10-15 anni fa). Cosa cambia? Ci eravamo abituati a tassi bassi, ma poco è cambiato nelle banche: ieri come oggi viene valutata attentamente la posizione reddituale e debitoria del richiedente; ma esiste una soluzione che vada veramente bene a tutti? La risposta è no. Certo, la prima cosa che tutti facciamo è andare allo sportello o guardare su internet dove tutto pare semplice, ma confrontiamo alternative teoriche e spesso con dati incompleti e poi con i soli numeri seppur veritieri non esiste una soluzione univoca. Vi sono variabili che influiscono sull'esito a parità di reddito per considerare realistico un preventivo on-line o fatto in

pochi minuti allo sportello e vanno valutate per tutti i soggetti coinvolti anche indirettamente nell'operazione: età, reddito, anzianità/continuità lavorativa/contributiva, familiari a carico, coniugato in comunione/separazione dei beni, finanziamenti e regolarità nei pagamenti anche per garanzie fornite nel passato.

Inoltre quanti fra i lettori si sono sentiti chiedere quale è la loro reale necessità finanziaria? Già, perché chiedere 100.000€ di mutuo non significa ottenere 100.000€: devono essere detratte le imposte, svariate spese e quindi avremo una somma inferiore.

Ma allora, come fare e a chi rivolgersi? Semplice, da alcuni anni è

IL COMPITO

Il suo compito è trovare la miglior soluzione rispetto alle esigenze



↑ Il Collaboratore di Società di Intermediazione del Credito deve essere iscritto a un albo tenuto dall'organismo di vigilanza espressione della Banca d'Italia

stata regolamentata una specifica professione preposta a mettere in contatto la clientela privata con il mondo del credito: il Collaboratore di Società di Intermediazione del Credito che dopo esame di abilitazione è iscritto in un albo tenuto dall'OAM, organismo di vigilanza espressione della Banca d'Italia. Il

suo lavoro è appunto trovare la soluzione più adeguata alle reali esigenze del cliente fra le 20-30 banche da cui ha un mandato e con le quali collabora senza vincolo di subordinazione e nella più assoluta libertà. Per lui l'una o l'altra pari sono, ovvero è l'unico soggetto in grado di fornirvi una consulenza

super partes ed essere un vero alleato che lavora con e per voi per raggiungere in modo concreto il vostro obiettivo.

È però fondamentale che sia regolarmente abilitato alla professione: solo in questo caso vi è la garanzia di ottenere un servizio qualificato. Ma come verificare se è un abusivo? basta visitate il sito dell'organismo di Vigilanza OAM e inserirne il nome (<https://www.organismo-am.it/elenchi-registri/soggetti/index.html>) per verificare l'iscrizione. Esigete quindi da chi si occupa del vostro mutuo il possesso dei requisiti: se è in regola non troverà nulla da ridire. Da ultimo informiamo gli associati Confabitare che presso la Sede di Bologna in Via Marconi 6/2 è attivo un servizio di informazioni e consulenza gratuito nel settore dei mutui. Per prenotare un appuntamento contattare la segreteria di Direzione di Confabitare Bologna 051238645 Paola.

VIA MARCONI 6/2

Nella sede di Bologna è attivo un servizio di info e consulenza

Il conduttore, oltre al canone di locazione, deve al locatore il rimborso delle spese condominiali ex art. 9 L.392/78, salvo diversi accordi. Nel contratto di locazione gli oneri accessori non devono essere indicati a forfait, c.d. misura fissa, ma devono essere indicati sulla base degli effettivi consumi e comunque devono essere documentabili; meglio ancora se è indicato il criterio di ripartizione. La dicitura a forfait potrebbe nascondere un introito per il locatore esentasse (infatti gli

Le spese condominiali "a forfait" sono da evitare

Motivo / La dicitura potrebbe nascondere un introito esentasse

oneri accessori non costituiscono la base imponibile annuale su cui è calcolata la tassazione del contratto) e alcuni locatori, per "aggiustare" il canone di locazione, tendono ad aumentare le spese condominiali; non si

può fare. La clausola "a forfait" è assolutamente da evitare, è una clausola nulla, e pertanto sarebbe giuridicamente vulnerabile. Le sole spese condominiali effettivamente dovute sono quelle documentabili. Cosa succede se il locatore invia alla prima scadenza del contratto la disdetta ex art. 3 L.431/98, e successivamente non lo destina effettivamente a quanto dichiarato? Mai mandare la disdetta

ex art. 3 (lettere a, b, c, etc.) al proprio conduttore se non è effettivamente la ragione per cui si vuole concludere il rapporto di locazione. Infatti, se il locatore spedisce la disdetta ex art. 3 Lett. A, ad esempio, al proprio inquilino, dichiarando di volere adibire l'appartamento ad abitazione del proprio figlio, ma poi questi non lo abiterà e non vi metterà la propria residenza, il conduttore, scoperto il fatto,

trovandosi davanti a un caso di "esercizio illegittimo della facoltà di disdetta", potrà ottenere giudizialmente, alternativamente, la disponibilità dell'alloggio alle precedenti condizioni contrattuali ovvero un risarcimento del danno non inferiore a 36 mensilità dell'ultimo canone percepito, salvo il maggior danno da provare.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente legale Confabitare

Agevolazioni "Under 36" per l'acquisto della prima casa: i requisiti necessari

Focus / Necessario l'ISEE non superiore ai 40mila euro

Il decreto legge n. 73/2021 (c.d. decreto "Sostegni bis") ha introdotto nuove agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa": è prevista una totale esenzione di imposte (di registro, ipotecarie e catastale) per l'acquisto soggetto a imposta di registro o di un credito di imposta (di ammontare pari all'Iva corrisposta al vendi-

tore) nel caso di acquisto soggetto ad IVA. Inoltre, nel caso di acquisto con mutuo, vi è anche l'esenzione dall'imposta sostitutiva pari allo 0,25% sull'importo concesso dall'Istituto di Credito. Oltre ai requisiti richiesti per l'acquisto della "prima casa", ai fini di poter beneficiare della c.d. Agevolazione "Under 36", occorrono due ulteriori requisiti, uno soggettivo e uno oggettivo. Possono beneficiarne coloro che non hanno ancora compiuto i 36 anni di età e non li compiranno nell'anno in cui l'atto è stipulato e hanno un indicatore ISEE non superiore a

40.000 euro annui. Relativamente ai requisiti oggettivi, la normativa prevede che gli atti che possono beneficiare delle agevolazioni sono quelli aventi ad oggetto immobili classificati o classificabili in categoria A (ad eccezione degli immobili in categoria A1, A8, A9 e A10) e relative pertinenze. Considerato il forte impatto che tale normativa ha avuto sugli acquisti di immobili abitativi da parte dei giovani, la Legge di Bilancio 2023 ha prorogato la possibilità di usufruire di tali agevolazioni fino al 31 dicembre 2023.

Notaio Elisa Gentilucci



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

La locazione abitativa vince contro l'inflazione

Situazione / A Bologna il mercato ha virato verso i cosiddetti affitti brevi e turistici a discapito di quelli tradizionali che però sono a riconquistare spazio

Da qualche tempo anche a Bologna città il mercato abitativo ha virato verso le locazioni legate ad affitti brevi/turistici, a discapito della vocazione universitaria e abitativa, passando da Bologna "la dotta" a Bologna "turistica". Infatti, accade sempre più spesso di assistere a un continuo via vai di turisti "mordi e fuggi", che apprezzano la possibilità di raccogliere un'accoglienza alternativa a quella degli alberghi. Vi sono però svariati problemi collegati al mercato degli affitti brevi e pare essersene accorto anche il legislatore nazionale, oltre quello locale, se è vero che da più parti vengono invocati limiti e restrizioni, al fine di caratterizzare più propriamente tale attività sempre più entro confini imprenditoriali. La "virata" del mercato degli ultimi anni per gli affitti brevi, a discapito delle tradizionali forme di

locazione abitativa, è legata a diversi fattori, ma anche a falsi "miti", quali la durata e il rilascio del bene, temi cari ai proprietari di immobili. Ciò nondimeno falsi "miti" e "stereotipi" debbono essere rivisti e aggiornati, in ragione degli strumenti processuali post Riforma Cartabia e della riorganizzazione degli Uffici Giudiziari in genere. È corretto conoscere, secondo l'adeguata informazione fornita dalle Associazioni immobiliari, Confabitare in primis, che gli strumenti processuali oggi a disposizione insieme agli adeguati Protocolli abitativi messi in opera dalla Prefettura, Tribunale Ordine Avvocati, consentono di recuperare in tempi certi le unità immobiliari affittate e in ogni caso fornire adeguato e sicuro ristoro ai locatori, in presenza di determinate condizioni e presupposti collegate a morosità, cosiddette "incolpevoli", in ipotesi



↑ Le forme di locazione tradizionale possono ancora fornire una risposta adeguata al "mordere" dell'inflazione e riconquistare la vera tradizione di Bologna

di procedimenti di sfratto per morosità. Si tratta di informarsi e rivolgersi a esperti, rifuggendo dal "fai da te", spesso legato a incerte ricerche sui social, senza nessuna attendibilità delle fonti. In breve, possiamo affermare che le forme di locazione tradizionale possono ancora fornire una risposta adeguata al "mordere" dell'inflazione, e riconquistare la vera tradizione di Bologna "la dotta e la grassa".

Avv. Saverio Luppino
Consulente legale Confabitare

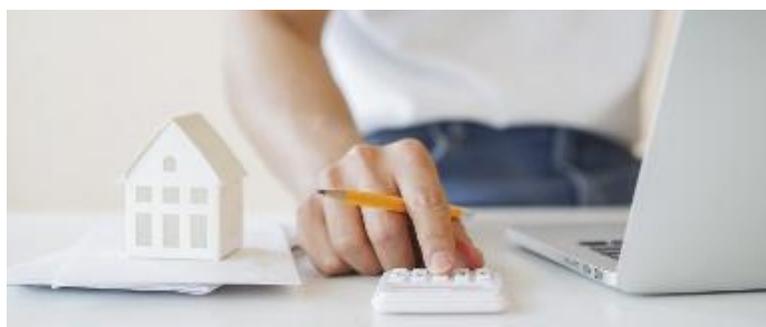
Compensazione dei canoni di locazione con la cauzione

Chiarimento / Come funziona e perché non è una soluzione

Può capitare che gli inquilini, nell'ultimo periodo prima dello scadere della locazione, chiedano di non pagare le ultime mensilità con la concessione, al locatore, di incamerare la cauzione, nell'importo pari all'insoluto originato. In un contratto con cauzione di tre mensilità, ad esempio, e rilascio dell'immobile il 31.08, l'inquilino omette di pagare il canone da giugno. Quid iuris? L'operazione in questione, giuridicamente, si chiama "compensazione", e sussiste ogni volta che vi siano due contro-crediti, del pari liquidi ed esigibili, che possono, reciprocamente, estinguersi. Nel caso di specie, tuttavia, mentre il canone di locazione è di certo un credito esigibile mese

per mese, ogni qual volta scada il termine pattuito in contratto, così non è per il credito dell'inquilino relativo alla cauzione. Infatti, la cauzione serve a garanzia di eventuali danni riscontrati al termine della locazione: solo in quel momento, pertanto, in assenza di contestazioni circa lo stato dell'immobile, il locatore è tenuto a restituirla. Se la cauzione venisse utilizzata per il pagamento dei canoni, la garanzia a tutela del locatore per le spese occorre alla riparazione dei danni riscontrati nell'immobile verrebbe meno. In conclusione, non si può sospendere il pagamento dei canoni, imputando il relativo importo alla cauzione detenuta dal locatore, non essendo questa, in costanza del rapporto, ancora esigibile dal conduttore.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare



↑ Non si può sospendere il pagamento dei canoni



E' arrivata
la posta
di domani...

Da 23 anni fabbrichiamo e recapitiamo direttamente la vostra posta sul territorio provinciale di Bologna.

Tra i nostri Clienti ci sono già centinaia di Amministratori di Condominio, aziende e professionisti.

A tutti forniamo un servizio personalizzato sulle necessità di ognuno e soprattutto veloce e affidabile.

Il nostro lavoro inizia con la ricezione dei file elettronici, che elaboriamo e stampiamo per voi, continua con fascicolazione, rilegatura e imbustatura dei plichi e si completa con il recapito, anche in giornata.



**e-mail: commerciale@bolognarecapiti.it
Via Cairoli, 6/b - Bologna - Tel. 051.241796**

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

Efficienza e sicurezza: il convegno di Savona

Incontro / Nell'evento si è discusso delle possibili strategie per per futuro e del ruolo della tecnologia
Il presidente Zanni: «È necessaria una normativa»

Confabitare Savona ha organizzato il 14 settembre, nella Fortezza del Priamar, in collaborazione con il Comune, un convegno sull'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici. Il programma ha spaziato dalle strategie per promuovere l'efficienza energetica al ruolo della tecnologia nella digitalizzazione delle normative edilizie, dalla promozione dell'autoconsumo collettivo alle innovazioni tecnologiche per un ambiente costruito più connesso con gli occupanti e la città. È stato affrontato il fondamentale tema della sicurezza degli edifici, con un focus sull'importanza dei materiali e delle scelte progettuali. Stanno emergendo leggi e normative più rigorose per promuovere l'efficienza energetica e la sostenibilità. Il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, ha sottolineato l'importanza di adottare anticipatamente queste pratiche: «La promozione dell'efficienza

energetica e della sostenibilità, nonché una maggiore attenzione alla sicurezza degli edifici, disciplinata da norme che tutelino la vita di chi vi abita – ha commentato Alberto Zanni – non è solo cruciale per conformarsi alle nuove norme europee e proteggere le persone e l'ambiente, ma anche per aumentare la resilienza a lungo termine delle comunità e delle imprese. La promozione dell'efficienza energetica non solo contribuisce a ridurre le emissioni di gas serra e l'inquinamento atmosferico, ma offre anche vantaggi tangibili: le aziende possono abbattere i costi operativi, le famiglie possono ridurre le spese energetiche e le istituzioni pubbliche possono destinare risorse a scopi più

FOCUS
Si è analizzato il tema dei materiali e delle scelte progettuali



↑ Il convegno si è tenuto il 14 settembre nella Fortezza del Priamar

utili. In questo periodo di intensa attività edilizia dovuta agli incentivi statali, è emersa una crescente preoccupazione per la sicurezza. Pertanto, esiste un impellente bisogno di una normativa che regoli l'utilizzo di procedure e materiali per la prevenzione degli incendi, sia per le nuove costruzioni che per le strutture già esistenti». Erano tra gli atri presenti il sindaco Marco Russo, gli assessori Francesco Rossello e Riccardo Viaggi, il vice comandante provinciale dei vigili del fuoco Fulvio Borsano.



Soluzioni Salvaspazio SpazioBed Young

Legno di faggio massello da foreste certificate
Realizzate su misura artigianalmente 100% Made in Italy



BOLOGNA - MILANO - TORINO - ROMA - PADOVA - PARIGI | WWW.SPAZIOBED.IT

Normative, vincoli e beni

Il fondo patrimoniale cos'è e come funziona

Il fondo patrimoniale consente a ciascuno o ad ambedue i coniugi ovvero a un terzo di "imprimere" un vincolo di destinazione ai beni: essi, cioè, devono essere destinati a far fronte ai bisogni della famiglia dei coniugi. I beni costituiti in fondo patrimoniale sono aggredibili dai soli creditori che siano tali in relazione a obbligazioni contratte per far fronte ai bisogni della famiglia. Anzitutto è necessario che sussista un vincolo matrimoniale. Inoltre, possono essere costituiti in fondo patrimoniale solo determinati tipi di beni: beni immobili, mobili registrati e titoli di credito. È bene precisare che è possibile che i coniugi convengano che i beni conferiti in fondo patrimoniale rimangano di proprietà anche di uno solo dei coniugi mentre l'amministrazione degli stessi è regolata dalle norme sulla comunione legale dei beni. Questo strumento, quindi, consente all'imprenditore o a colui che esercita una libera professione, di proteggere i propri beni dall'aggressione dei creditori tutelando così la propria famiglia.



↑ Consente di "imprimere" un vincolo di destinazione ai beni

Si precisa che la sopra citata tutela si consolida solo dopo un determinato periodo di tempo: l'ordinamento consente ai creditori del disponente (se esistenti) di impugnare l'atto costitutivo del fondo patrimoniale, gravando sul debitore l'onere di provare che l'atto in questione non è lesivo degli interessi dei creditori precedenti.

Notaio Elisa Gentilucci

Il mondo "al contrario" dell'edilizia

Analisi / Dal Superbonus 110% fino alle ultime discusse variazioni al Piano Urbanistico Generale di Bologna: ecco tutto quello che c'è da sapere

È del tutto evidente a tutti che le nostre "teste pensanti" si siano prese un periodo di aspettativa e che, oramai da qualche decennio, abbiano lasciato nelle mani dei burocrati il presente e il futuro del nostro Paese e delle nostre città. L'esempio recente dei danni che questi cultori del "modulo perfetto" possono perpetrare ai danni delle nuove generazioni ce lo dimostra il Superbonus 110% nato per efficientare il patrimonio immobiliare italiano che è costato decine di miliardi di euro per migliorare poco più del 3% degli immobili esistenti. Ma come è stato possibile non prevedere che se pagava "pantalone" i prezzi sarebbero raddoppiati? Nelle nostre città invece c'è chi dovrebbe motivare gli imprenditori a rigenerare intere distese di capannoni industriali, spesso coperti da eternit e a volte costruiti su terreni da bonificare, trasformati



↑ Il Superbonus 110% è nato per efficientare il patrimonio immobiliare italiano

doli in abitazioni a basso consumo energetico. A Bologna, in particolare dal 2021 vige un nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale) che punta molto sulla riqualificazione urbana ed è talmente motivante e ben costruito che non è mai partito perché i burocrati hanno posto condizioni tali da rendere antie-

conomico lo sviluppo di ogni progetto. La nuova Amministrazione appena insediatasi, vedendo tale immobilismo e preoccupata delle 7.500 abitazioni in ERS (Edilizia Residenziale Sociale) promesse entro fine mandato, ha incaricato nuovi burocrati di apporre correttivi al PUG per ottenere gli obiet-

tivi prefissati. Oggi, dopo aver letto, quanto partorito dai patiti della modulistica, ritengo che la situazione sia ulteriormente peggiorata poiché sono stati inseriti nuovi parametri come l'indice di densità abitativa che, nella sostanza, dimezza il potenziale edificatorio già previsto nel PUG vigente, e al con-

tempo confermano la percentuale "monstre" che va dal 20 al 30% degli immobili che l'imprenditore edile dovrebbe destinare a locazione convenzionata ventennale. Ma la scelta peggiore che ho trovato in queste variazioni al PUG è l'obbligo, anche per interventi di modesta entità, di presentazione di un P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) anziché del Permesso di Costruire, con conseguente coinvolgimento della VALSAT (Conferenza dei Servizi) che in "soldoni" porta ad un allungamento del triplo dei tempi di concessione (4-5 anni) e un forte aumento dei costi di progettazione. E pensare che il Comune di Bologna prevede che nei prossimi 4 anni si dovranno costruire e consegnare 7.500 alloggi in ERS e ciò dovrebbe avvenire a seguito della costruzione di 25.000 alloggi da parte degli stessi imprenditori edili che dal 2021 ad oggi non hanno mosso un mattone con progetti approvati con il nuovo PUG. In conclusione ritengo che il PUG vigente unito alle variazioni recentemente approvate dall'amministrazione porteranno all'immobilismo del settore con gravi conseguenze sui prezzi degli immobili e sull'offerta di locazioni per studenti e lavoratori.

Giangiacomo Congiu
Coordinatore Osservatorio
Immobiliare Confabitare

I "bonus" tra problematiche e prospettive future

Dibattito / Sono uno strumento ineludibile di rilancio per il settore

A distanza di qualche anno dal "primo lancio" sul mercato, ancora oggi, "bonus edilizi" tengono banco e investono problematiche collegate anche e non solo alla finanza pubblica. Dagli ultimi dati (Forum di Cernobbio Villa D'Este 2023) par-

rebbe che i bonus edilizi pesino sul bilancio dello Stato per circa 100 miliardi, tenuto conto delle truffe scoperte ed in corso di indagini da parte della Guardia di Finanza, sulle false cessioni del credito e quant'altro. Ciò nondimeno il legislatore ha compreso che i bonus edilizi costituiscono uno strumento ineludibile di rilancio del settore edilizio precedentemente "ingessato", nonché sicuro incremento del PIL. Dai rumors si apprende che nella futura legge

di bilancio sono in fase di studio e programmazione nuove aliquote, maggiori durate di detrazione fiscale per usufruire delle misure incentivanti ed adeguarsi alle date indicate dalla Direttiva UE sulle case green. L'obiettivo della direttiva è quello di garantire la transizione ecologica attraverso una strada diversa dalla logica dei bonus a termine e della gratuità a carico della fiscalità generale, a beneficio di una politica di più ampio respiro e senza imposizioni ide-

ologiche. Appare ovvio che nel solco tracciato dalla recente esperienza del passato in materia, un ruolo centrale è ricoperto dagli amministratori di condominio. Come sempre accade nel corso del tempo, in questo preciso periodo, stanno venendo "fuori i nodi dal pettine", collegati ad "allegre" e non oculate gestioni dei bonus edilizi e del Superbonus, in particolare. Più nel dettaglio, recente giurisprudenza, necessariamente di merito (tribunale di

Milano sentenza del 2.8.21 e 30.9.21) che si è occupata della materia ha rimarcato l'importanza del "dovere informativo" che incombe in capo all'amministratore dei condomini ed il ruolo della "circolarità delle informazioni" che deve essere garantita ai condomini, tenuto conto che in caso di revoca della detrazione e/o delle operazioni di cessione, lo Stato potrà agire per il pagamento per l'indebita detrazione con applicazione di sanzioni ed interessi.

Avv. Saverio Luppino
Consulente legale Confabitare

Città più green, anche per la nostra salute Confabitare e il tema della riqualificazione

Obiettivi / Recuperare verde e socialità nei quartieri periferici

La pandemia e il lockdown hanno imposto nuove riflessioni sulla vita nelle città. Le città, però, continueranno a essere i cuori pulsanti della vita a livello globale e a crescere. Oggi, oltre il 55% della popolazione mondiale vive nei centri urbani e nel 2050 dovrebbe essere il 68%. Per-

ché questa condizione sia vivibile è indispensabile aumentare la quota di spazi verdi presenti nelle città; questi, infatti, sono essenziali per la salute a partire dall'impatto delle temperature estive. Il contributo delle città può essere importante, con effetti positivi a catena in diversi ambiti.

Gli studi psicologici, infatti, hanno dimostrato che trascorrere regolarmente tempo nella natura contribuisce al buonumore, alla creatività, a un maggio-

re senso di connessione sociale e a una riduzione dell'ansia. Per fortuna, a livello locale diverse amministrazioni hanno aumentato la loro sensibilità sul tema e così, alcune città stanno investendo in termini economici e di sforzi di ripianificazione urbanistica per aumentare gli spazi pedonali e ciclabili ed estendere gli spazi verdi. Altri esperimenti riguardano la produzione alimentare, con orti urbani che hanno il beneficio anche di fare da incubatori sociali, riunen-



↑ È indispensabile aumentare la quota di spazi verdi nelle città

do le comunità. Si può ottenere una riqualificazione di interi quartieri abbandonati si può, pertanto, recuperare quel senso di socialità, oramai, in molti di questi perduto.

Anche Confabitare ha dedicato ampio spazio al tema della riqualificazione dei quartieri degradati delle città italiane che, spesso, sono quelli più periferici. Un ruolo fondamentale è affidato ai cittadini informati, consapevoli e responsabili che, il più delle volte, si associano in strutture come la nostra, affinché la loro voce diretta alle istituzioni locali possa essere in un qualche modo amplificata.

Avv. Luigi Grillo
Presidente di Confabitare Napoli

R I S T O R A N T E
B A K K A L À
 C U C I N A M E D I T E R R A N E A

PESCE FRESCO TUTTI I GIORNI
Specialità pesce, crudité, crostacei



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



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



Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

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

**ISCRIVITI A
CONFABITARE**

**ASSOCIAZIONE
SEMPRE A FIANCO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI CON**

80 sedi in tutta Italia

Via Marconi 6/2 – Bologna – Tel 051.270444
www.confabitare.it – info@confabitare.it