

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

Anno 13 - Novembre 2023 - N. 39

**DOCUMENTO
PROGRAMMATICO**
per l'attività istituzionale
2023 - 2024

CONVENTION CONFABITARE
1 Dicembre 2023
Dalla Direttiva UE sulle case green
alle comunità energetiche: quale futuro per l'Italia?



**SITUAZIONE E
PROSPETTIVE DEL MERCATO
IMMOBILIARE ITALIANO**

**UN NATALE DI ARMONIA
E SOLIDARIETÀ CON
CONFABITARE A BOLOGNA**

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

CONFABITARE e VITTORIA

un importante accordo per offrire coperture assicurative dedicate ad **associati, dipendenti CONFABITARE** e relativi **familiari conviventi** a **condizioni vantaggiose!**



INSIEME

per la **protezione totale** della tua **casa**

**ALLA TUA CASA
CI PENSIAMO NOI**

Iscriviti a

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari



RINNOVO ISCRIZIONI 2024

Per informazioni contattateci:

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

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

Convention Nazionale Venerdì 1 dicembre 2023

ore 14.00 – 20.00

Centro Congressi

HOTEL SAVOIA REGENCY

Via del Pilastro, 2 - Bologna

“DALLA DIRETTIVA UE SULLE CASE GREEN ALLE COMUNITÀ ENERGETICHE: QUALE FUTURO PER L'ITALIA ?”

Segreteria Organizzativa

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

Con il patrocinio di:



In collaborazione con:



Riconoscimento crediti formativi

6 CFP Ordine Architetti Provincia di Bologna

6 CFP Collegio dei Geometri di Bologna

5 CFP Ordine dei Periti Industriali delle Province di Bologna e Ferrara

3 CFP Ordine Ingegneri Bologna

0,75 CFP Ordine Dottori Agronomi Provincia di Bologna

ABITAREOGGI

Iscritta con l'autorizzazione del Tribunale di Bologna al numero 8066 del 1 aprile 2010

Anno 13 - Novembre 2023 - Numero 39

Direttore Responsabile Alberto Zanni

Direttore Editoriale Giovanna Borgia

Stampa MIG Moderna Industria Grafiche srl Bologna

Finito di stampare in novembre 2023

Confabitare®
Associazione Proprietari Immobiliari

Via Marconi, 6/2 - 40122 Bologna Tel. 051.238645 - www.confabitare.it - info@confabitare.it

Sommario

EDITORIALE

- 5 Alberto Zanni
2023 un anno di battaglie a difesa dei proprietari

CONFABITARE

- 6 Codice etico
- 8 Documento programmatico per l'attività istituzionale 2023 - 2024
- 16 La nuova soluzione per affittare casa con fiducia
- 18 Dicembre tempo di bilanci
- 22 Attività di Confabitare a tutela della proprietà immobiliare
- 24 Confabitare per l'alluvione
- 25 Quando l'Europa gira al contrario
- 26 Attività Confabitare nel 2023
- 28 **Convention Nazionale Confabitare**
Dalla Direttiva UE sulle case green alle comunità energetiche: quale futuro per l'Italia?
- 34 A dicembre saranno note le sorti della nuova Direttiva Europea EPBD meglio conosciuta come "DIRETTIVA CASE GREEN"
- 36 Città più green anche per la nostra salute
- 38 La mobilità verde non è automobilismo verde
- 40 2023 un anno con poco "movimento" per il Condominio, ma di primaria importanza





Speciale EVENTI 2023

- 42 La proprietà immobiliare in Italia esiste e va tutelata come prevede l'art.42 della Costituzione
- 46 Convegno Confabitare: Direttiva UE sulle Case Green Bonus o Malus? Bologna 14 Aprile 2023
- 48 Cara Casa, tutta in Ordine
- 51 Il Cuore della Puglia: il Cohousing reinventa il concetto di vivere la casa
- 54 Un'importante convegno di Confabitare a Bari: "Il patrimonio immobiliare e la conformità urbanistica"
- 56 Un Focus su Efficienza Energetica e Sicurezza Edilizia per una Riqualficazione di Qualità
- 58 Dai bonus all'architettura Sostenibile al CERSAIE 2023
- 60 Abitare Oggi: un illuminante sguardo sul mondo immobiliare in TV offerto da Confabitare
- 61 Confabitare TORINO un 2023 ricco di eventi
- 62 Accordo con il Politecnico di Milano
- 64 Dialogo con l'ex Ministro Gelmini, il Ministro Santanché, l'Onorevole Matteo Ricchetti, il Vice Presidente del Senato Gasparri: momenti chiave del 2023 per Confabitare
- 66 Confabitare: un impegno attento ai problemi della città
- 69 Un Natale di Armonia e Solidarietà con Confabitare a Bologna

CONFABITARE

- 70 ABITEL: ascensori e montascale
- 72 Situazione e prospettive del mercato immobiliare italiano
- 76 A proposito di locazioni brevi... ma cosa sono in realtà
- 78 Case efficienti e sicure: il ruolo dei materiali da costruzione nella riqualificazione energetica degli edifici
- 80 Avete mai sentito parlare di temporary store?
- 82 Locazione turistica vietata
- 84 Intervista al Dott. Paolo Gatti, responsabile Direzione Privati Banca di Bologna
- 86 Nuove costruzioni o immobili usati alla luce della direttiva "Case Green" Osservatorio mercato immobiliare bolognese
- 88 Il mercato immobiliare
- 90 Vantaggi Esclusivi per i Soci Confabitare grazie alla Collaborazione con CAMPA
- 92 Perché investire in serramenti di qualità?
- 94 Scopri Confabitareviaggi.it: un'unica piattaforma, infinite possibilità di viaggio!



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

2023 un anno di battaglie a difesa dei proprietari

Tempo d'autunno, tempo di bilanci. Il 2023 tra breve andrà in soffitta e per noi di Confabitare è arrivato il momento di riannodare il nastro di un anno di lavoro intenso che ci ha visto protagonisti su molti fronti a difesa dei proprietari immobiliari.

Tra i temi cui abbiamo dedicato più attenzione e impegno, c'è certamente quello della direttiva UE sulle case green, approvata nel marzo scorso in sede europea.

Il testo iniziale prevede sostanzialmente che entro il 2030 tutti gli edifici residenziali non in regola con i dettami UE vengano ristrutturati in modo da ridurre le emissioni di CO2 ed essere quindi eco- compatibili. Un'operazione gigantesca che in Italia coinvolgerà un milione di immobili e di proprietari, costretti a pagare cifre considerevoli per adeguare i consumi energetici delle proprie case ai parametri fissati dall'Europa. La posizione di Confabitare a riguardo è netta: siamo favorevoli alla conversione ecologica, sia pur con altre modalità e tempistiche, ma guai a far sì che si tramuti in un'ulteriore pesantissimo balzello per i proprietari.

Questa è e sarà la nostra battaglia nei prossimi mesi e anni.

Nel corso del 2023 a questo tema abbiamo dedicato numerosi convegni con esperti del settore e incontri con euro- parlamentari di vari partiti, cui abbiamo presentato proposte e suggerimenti che hanno spesso trovato terreno fertile. E alla transizione ecologica degli immobili dedicheremo anche la nostra Convention Nazionale che si terrà l'1 dicembre all'hotel Savoia Regency di Bologna. Il titolo è emblematico: "dalla direttiva UE sulle case green alle comunità energetiche: quale futuro per l'Italia?"

Un altro tema che ci ha visto in prima linea a difesa delle legittime istanze dei proprietari è quello degli affitti brevi o turistici. Qui occorre essere molto chiari: nessuno nega che il proliferare di questo tipo di locazioni negli ultimi anni imponga una regolamentazione del settore, ma questa non può in alcun modo diventare un limite alla libertà dei proprietari di disporre come vogliono dei loro appartamenti. E' una questione di principio su cui Confabitare non intende cedere di un passo. Proprio sulla tematica degli affitti brevi abbiamo incontrato, in giugno a Roma, il Ministro del Turismo Daniela Santanchè cui abbiamo rappresentato la preoccupazione di tanti proprietari che hanno investito sulle locazioni turistiche per la stretta fiscale annunciata dal Governo. E in effetti nella bozza della Legge di Bilancio approvata a fine ottobre dall'esecutivo è previsto l'aumento della cedolare secca dal 21 al 26%.

Una misura che ovviamente ci trova contrari, ma sulla quale non facciamo drammi. Confidiamo infatti che nel corso nell'iter parlamentare la norma possa essere rivista o, meglio ancora cancellata. Le voci in questo senso non mancano e noi faremo la nostra parte nell'incalzare Governo e Parlamento. Un altro fronte caldo ci ha visto più che mai "sul pezzo" nel corso del 2023: parliamo delle occupazioni abusive. Si tratta di una piaga sociale che Confabitare combatte da sempre senza se e senza ma. Negli ultimi tempi il fenomeno ha assunto dimensioni ancora più inquietanti, specie nelle grandi città. Ogni giorno le cronache ci raccontano di proprietari che vedono la loro abitazione occupata da furbetti e disonesti di ogni sorta. Gente che infrange bellamente norme giuridiche e regole del viver civile e che, nonostante tutto, gode troppo spesso di un'incredibile impunità. Di fronte a una situazione francamente intollerabile che crea allarme nelle fasce più deboli della popolazione, noi di Confabitare riteniamo che occorra dare un segnale netto di svolta nella lotta alle occupazioni e per il ripristino della legalità. E' per questo che, dopo un lungo minuzioso lavoro dei nostri esperti, abbiamo presentato al ministro della Giustizia Nordio il testo di una mini riforma dei Codici penale e di procedura penale al fine di aumentare l'efficacia delle norme punitive per chi occupa abusivamente una casa altrui. La nostra proposta si sostanzia in tre emendamenti relativi al reato di violazione di domicilio e prevede un inasprimento delle pene per chi compie tale reato.

In conclusione, ci piace sottolineare un'iniziativa che abbiamo realizzato per sostenere le famiglie dell'Emilia Romagna colpite dalla terrificante alluvione del maggio scorso, in particolare quelle che hanno avuto l'abitazione gravemente danneggiata. Il progetto, che ha avuto il benestare del Commissario Figliuolo e del presidente della Regione Bonaccini, è già partito e con riscontri decisamente positivi. In pratica Confabitare mette a disposizione un pull di tecnici per redigere, come richiesto, la relazione con la stima dei danni subiti e presentare il progetto di ricostruzione dell'immobile. Il tutto senza costi anticipati, come invece avviene comunemente. I soldi infatti verranno richiesti solo dopo che i proprietari avranno ottenuto dalle istituzioni i rimborsi dovuti. Un piccolo aiuto, ma crediamo ne valesse la pena.

Codice etico

Confabitare ritiene che tutti i propri comportamenti e le proprie condotte debbano essere ispirati a principi di trasparenza e a modelli caratterizzati da indipendenza, integrità morale, eticità in modo tale da proteggere ed accrescere sempre più la reputazione dell'Associazione

CONFABITARE è un'associazione senza scopo di lucro che ha come fine quello di porre in essere interventi volti a far valere il diritto di proprietà nella sua pienezza, pur nella piena valorizzazione della funzione sociale che la Costituzione italiana attribuisce alla proprietà.

Pertanto CONFABITARE intende supportare in qualunque ambito chi sia titolare di un diritto di proprietà, rappresentare gli interessi dei proprietari immobiliari presso le Autorità e le Istituzioni, supportarli offrendo assistenza in materia legale tecnica e fiscale, agire presso gli organi di governo affinché siano promulgate leggi che riconoscano il diritto di proprietà nella sua pienezza, siglare accordi ritenuti utili a garantire e migliorare il diritto dei propri associati.

Nell'ambito di un settore come quello immobiliare (del quale è nota l'importanza della funzione sociale che svolge) ed in cui sono coinvolti la più parte dei cittadini e delle aziende della nostra Repubblica si sente la necessità di predisporre un codice etico che detti regole cui attenersi in modo tale da poter contribuire al processo di sviluppo del sistema economico nazionale e alla crescita civile del paese secondo valori condivisi, ispirati a senso di responsabilità ed integrità morale.

Confabitare ritiene che tutti i propri comportamenti e le proprie condotte (che si svolgono attraverso le proprie articolazioni anche territoriali, gli associati, coloro che ricoprono incarichi associativi o che abbiano poteri rappresentativi nell'ambito di altri enti), debbano essere ispirati a principi di trasparenza e a modelli caratterizzati da indipendenza, integrità morale, eticità in modo tale da proteggere

ed accrescere sempre più la reputazione dell'Associazione, in tutte le sue componenti, quale forza operante nella società e percepita come organismo indipendente, sano, responsabile e corretto.

In particolare, Confabitare, anche nelle sue articolazioni territoriali, dovrà inoltre adottare idonei modelli organizzativi tesi a garantire la più ampia trasparenza dei propri rapporti anche bancari consentendo ove possibile e nel pieno rispetto delle norme in tema di Privacy e sicurezza dell'organizzazione medesima, l'accesso diretto agli stessi da parte degli associati.

I comportamenti a partire dalle più alte cariche sino ad ogni singolo associato, tesi al perseguimento delle finalità associative, dovranno essere eticamente corretti in quanto anche un singolo comportamento dissonante produce ripercussioni negative non solo in ambito associativo ma anche sull'immagine anche esterna di Confabitare presso la pubblica opinione, gli operatori di ogni settore, gli amministratori locali e la Pubblica Amministrazione in genere e comunque presso tutti gli interlocutori anche appartenenti ad associazioni contrapposte.

Onde perseguire ed aderire ai più alti standards di comportamento richiesti all'Associazione in tutte le sue articolazioni, occorre che i rappresentanti dell'Associazione ai suoi più alti livelli diano le linee guida, gli indirizzi, i supporti che consentano il raggiungimento di questi standards e le Associazioni nelle loro articolazioni territoriali si impegnino a recepire nei propri statuti e ad adottare e a far adottare dalle seguenti componenti i comportamenti qui di seguito descritti:



ASSOCIATI

Coloro che si iscriveranno a Confabitare saranno tenuti al versamento della quota associativa il cui importo dovrà ispirarsi a principi di ragionevolezza in modo tale da consentire l'accesso all'associazione per quanto sia possibile alla più parte dei cittadini e delle aziende.

Essi nel sottoscrivere la propria iscrizione dovranno contestualmente prendere conoscenza del codice Etico, sottoscriverlo e dichiarare di dividerlo e di volerlo accettare.

Essi con tale sottoscrizione si impegneranno:

Come cittadini:

- a rispettare le leggi dello Stato emanate dai vari organi, dal Parlamento fino alle amministrazioni comunali;
- a comportarsi nella vita quotidiana, in particolare nella figura di proprietario immobiliare, in modo corretto e nel rispetto delle norme della civile convivenza;

Come associati:

- a partecipare alla vita associativa contribuendo all'adozione delle scelte in piena indipendenza e sottraendosi a pressioni interne ed esterne, ed astenendosi dal farle, con l'unico intento di perseguire gli obiettivi dell'Associazione;
- ed ispirare il proprio comportamento a principi di fedeltà e quindi ad astenersi dall'instaurare e mantenere rapporti con compagini associative contrapposte a Confabitare rispettando le direttive dell'Associazione;

Organi rappresentativi e direttivi

I candidati a ricoprire cariche associative dovranno essere persone competenti, di acclarata e specchiata onestà, rettitudine, integrità morale e caratterizzati da spiccato spirito di autonomia ed indipendenza nell'esercizio delle proprie attività.

Gli eletti si impegnano :

- ad accettare il mandato con spirito di servizio verso l'Associazione e gli associati, astenendosi dal perseguire vantaggi di carattere personale e quindi operando nell'interesse dell'Associazione e rispettando le linee guida dettate da quest'ultima;



- a non percepire alcunché per lo svolgimento degli incarichi ricevuti in quanto l'elezione ad ogni carica associativa non dà diritto ad alcun compenso;
- ad operare in modo riservato, autonomo ed indipendente nello svolgimento del mandato, nel pieno interesse dell'associazione e degli associati e quindi astenendosi dal farsi influenzare da convinzioni di carattere politico o religioso;
- a mantenere con le Istituzioni, le altre associazioni, i partiti politici e comunque con tutte le componenti della società civile comportamenti caratterizzati da autonomia e indipendenza;
- a rimettere il proprio mandato oltre che per motivi personali che non consentano di svolgere adeguatamente il mandato affidatogli anche qualora si trovino in situazione di incompatibilità o conflitto di interessi che condizionino la propria azione.

Organi di controllo e tutela

Per l'attività di controllo e verifica del rispetto delle norme contenute nel presente Codice verrà istituito presso la sede nazionale di Confabitare così come presso tutte le sedi territoriali un Collegio dei Garanti.

Quest'ultimo segnalerà eventuali violazioni ovvero fornirà un parere obbligatorio ma non vincolante, su espressa richiesta di ciascuna associazione di cui fa parte, in ordine a violazioni eventualmente rilevate ovvero in ordine al profilo personale o professionale di coloro che richiedano di associarsi ovvero si candidino o siano candidati a ricoprire cariche associative ovvero incarichi esterni.

CONFABITARE

Documento programmatico per l'attività istituzionale 2023 - 2024

L'Associazione CONFABITARE – Associazione Proprietari Immobiliari – è nata a Bologna nel novembre 2009, quale Organizzazione rappresentativa a tutela dei proprietari immobiliari. Una realtà molto radicata che, in pochi anni, si è estesa su tutto il territorio nazionale, con oggi quasi 100 sedi e circa 100.000 iscritti.

Riconosciuti nel 2016 - dal MIT - tra le associazioni maggiormente rappresentative della proprietà immobiliare a livello nazionale è poi stata iscritta, **nel 2018, al Registro dei portatori di interessi presso la Camera dei deputati.**

In un periodo estremamente complesso come quello vissuto durante e dopo la pandemia da Covid-19, Confabitare ha avviato un **dialogo serio e costruttivo con il Governo e con le principali Istituzioni politiche nazionali**, al fine di far meglio conoscere gli scopi associativi, ma anche per sostenere le necessità dei proprietari immobiliari gravemente colpiti dalla crisi di questi anni.

Numerosi incontri sono stati fatti con i **principali esponenti dei partiti e dei gruppi parlamentari**, raccogliendo sia forte interesse che appoggio alla nostra attività istituzionale. Un impegno serio e costante, il nostro, che ha portato ad esempio il **Governo Draghi** ad apprezzare e ad accogliere molte nostre istanze *(su tutte ci pregiamo ricordare la norma da noi interamente ed esclusivamente elaborata grazie al nostro Centro Studi e che, riprodotta fedelmente nel c.d. Decreto Sostegni, ha consentito - fra il luglio 2021 e il gennaio 2022 - la ripartenza degli sfratti in modo graduale, eliminando l'aberrazione del blocco indiscriminato voluto dal Governo Conte).*

L'Associazione, fra i propri scopi statutari, ha non solo quelli di **offrire una serie di servizi ai propri associati**, legati alla gestione della proprietà immobiliare, garantendo un'assistenza in materia legale, tecnica, tributaria, amministrativa, contrattuale, sindacale ed, in generale, in ogni ambito ove risulti coinvolto il diritto di proprietà immobiliare, ma anche quelli di **essere il riferimento e l'interlocutore principale nei confronti delle Autorità e delle Istituzioni**, per discutere di tutte le problematiche legate al mondo della casa e dell'abitare.

ALBERTO ZANNI
Presidente nazionale

OCCUPAZIONI ABUSIVE DELLE ABITAZIONI

LA QUESTIONE

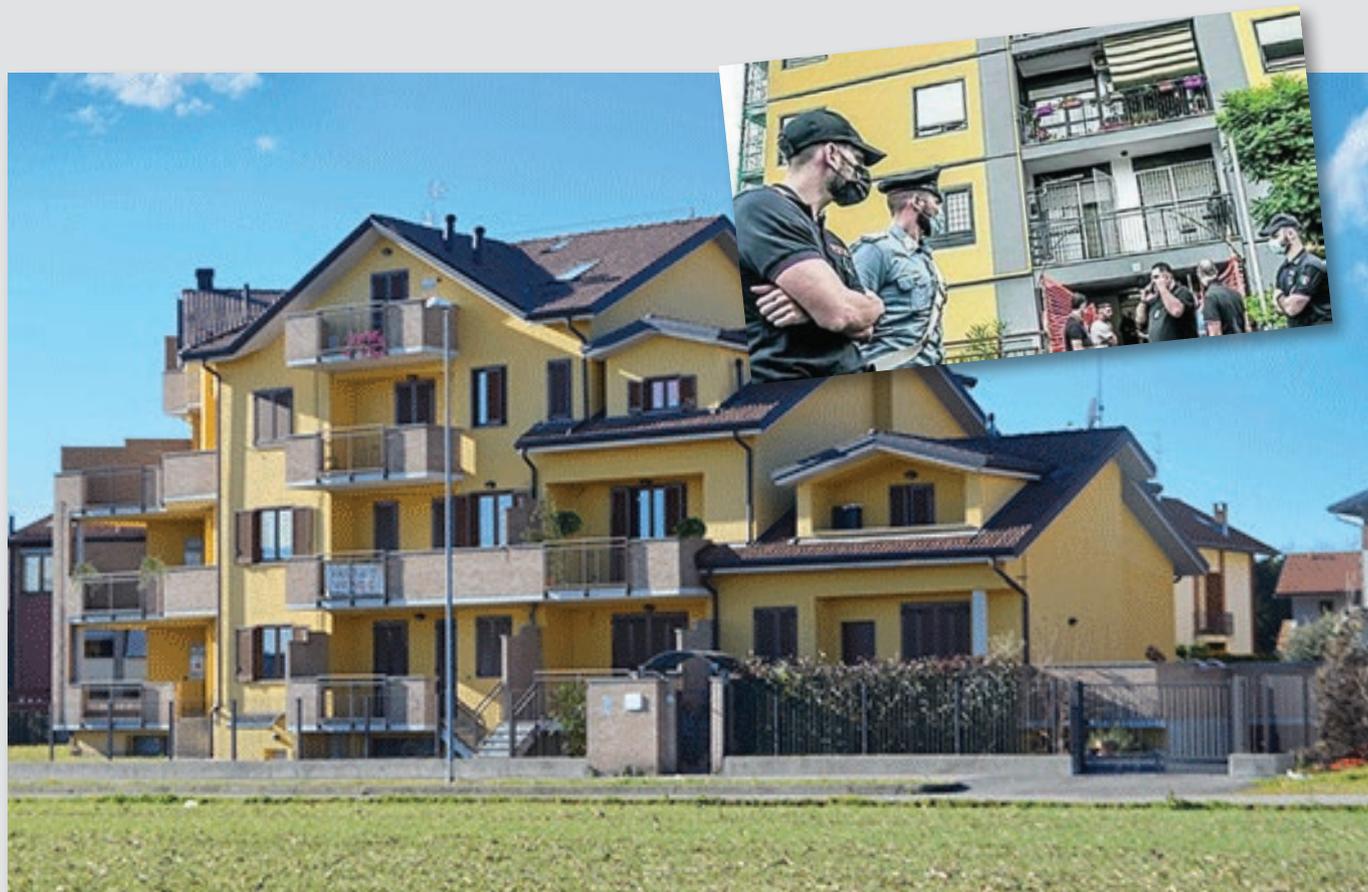
Problema endemico ormai da molti anni, aggravatosi dopo la pandemia e divenuto noto ai più grazie all'interessamento dei media, ha visto la nostra Associazione presentare – unica in tutto il panorama nazionale – una proposta di modifica ai Codici penale e di procedura penale, unici strumenti realmente efficaci per la lotta a questo fenomeno. Ai rappresentanti delle Istituzioni e dei partiti che abbiamo incontrato nel corso del 2022 e del 2023, abbiamo rappresentato quella che è la situazione da un punto di vista generale, facendo presente sia la delicatezza del tema, che la sua importanza quale elemento a tutela della proprietà immobiliare che, in quanto tale, è (ma da tempo sarebbe meglio dire “*dovrebbe essere*”) garantita e tutelata dalla Costituzione.

È sotto gli occhi di tutti che in questi ultimi anni sono stati numerosi i casi di occupazione abusiva di alloggi - spesso perpetrati con violenza ed inganno - a danno dei legittimi proprietari, di cui si sono occupate anche alcune trasmissioni televisive a rilevanza nazionale ed altri media.

Ad un attento osservatore appare chiaro come il dato sia allarmante e ciò perché sono in continuo aumento i casi ma, soprattutto, perché spesso le vittime sono persone anziane e/o malate, che magari escono di casa per andare in ospedale a curarsi e, all'uscita, scoprono di non avere più una casa dove andare! Questo è un problema tragico, spesso ignorato o sottovalutato, mentre la tutela della proprietà privata e della casa d'abitazione è, prima ancora che costituzionale, un dovere civico e morale di tutti.

Per questi motivi, ma non solo, il Centro Studi ha elaborato una proposta per cancellare la scelta, fatta forse in nome di una errata semplificazione e riduzione delle presenze nelle carceri, di “alleggerire” le conseguenze penali del reato di **violazione di domicilio**, attuata con la legge 15 luglio 2009 n° 94, che ha fatto pensare ad un affievolimento del reato e dell'interesse pubblico a perseguirlo. Una legge che, purtroppo, ha ingenerato nei delinquenti un pericoloso “senso d'impunità” che sembra caratterizzare l'*animus* di coloro che perpetrano questo reato e che ha portato – in alcuni casi – ad un uso maggiore della violenza contro le persone.

segue a pagina 10 ►



◀ segue da pagina 9

Confabitare. Documento programmatico per l'attività istituzionale 2023-2024

LA PROPOSTA DI CONFABITARE

La nostra Associazione è convinta che i casi che emergono agli “onori della cronaca” siano, molto probabilmente, solo una minoranza rispetto a quelli che, invece, si verificano nel nostro Paese e, date le norme vigenti, il timore è che, mantenendo lo *status quo*, si finisca per legittimare i disonesti ed i delinquenti che restano per un tempo molto lungo dentro gli immobili - che spesso costituiscono la casa di abitazione dei proprietari (non di rado anziani e malati) - nei quali quasi sempre rubano e lasciano danni spesso ingenti.



Per tutte queste ragioni, CONFABITARE ha sottoposto al Governo ed al Parlamento una riforma del codice penale e di procedura penale che, nei fatti, aumenti l'efficacia della norma affievolita dalla riforma 2009.

Ecco come, secondo noi, dovrebbero cambiare il Codice penale e quello di procedura penale.

Per comodità di lettura riportiamo solo le due più importanti modifiche.

Art. 614 codice penale

Violazione di domicilio

1. *Chiunque s'introduce nell'abitazione altrui, o in un altro luogo di privata dimora, o nelle appartenenze di essi, contro la volontà espressa o tacita di chi ha il diritto di escluderlo, ovvero vi s'introduce clandestinamente o con inganno, è punito con la reclusione da uno a cinque anni se l'abitazione è la dimora abituale dell'avente diritto e dei suoi familiari e da sei mesi a tre anni nel caso oggetto del reato siano le pertinenze ovvero un'abitazione libera da cose o persone.*
2. *Alle stesse pene soggiace chi si trattiene nei detti luoghi contro l'espressa volontà di chi ha il diritto di escluderlo, ovvero vi si trattiene clandestinamente o con inganno.*
3. *Il delitto è punibile a querela della persona offesa.*
4. *La pena è da due a sei anni, e si procede d'ufficio, se il fatto è commesso con violenza sulle cose, o alle persone, ovvero se il colpevole è palesemente armato.*

La modifica da noi proposta annulla, nei fatti, l'impianto introdotto dalla legge 15 luglio 2009 n. 94, con la finalità di consentire l'**arresto obbligatorio in flagranza** del reo – nei due casi aggravati – e la **restituzione immediata dell'immobile all'avente diritto**.

L'arresto rimarrà, invece, facoltativo nell'ipotesi più lieve.

Art. 380 c.p.p.

Codice Procedura Penale

Aggiunta della lettera “n”: **nel delitto di violazione di domicilio ai sensi dell'art. 614 del codice penale, nel caso in cui l'abitazione è la dimora abituale dell'avente diritto e dei suoi familiari ovvero quando il reato è commesso ai sensi dell'ultimo comma del medesimo articolo.**

LE LOCAZIONI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Un tema ricorrente, più o meno tutti gli anni, poco prima della pausa estiva è indubbiamente quello delle **locazioni per studenti universitari** che, al netto di poche questioni realmente serie, ha occupato in modo assolutamente ideologico e demagogico le prime pagine di moltissimi quotidiani e di molti telegiornali.

Tutti siamo consapevoli delle enormi difficoltà che riguardano le famiglie degli studenti fuori sede che, magari da molto lontano, vanno a studiare in un Ateneo che, secondo loro, risponderà al loro progetto di vita.

Ma, proprio perché è un problema ormai “sociale” e ricorrente, non vediamo perché dovrebbe gravare solo sulle spalle dei proprietari.

E se è vero che vi sono proprietari e consulenti che violano costantemente la legge, è altrettanto vero che, grazie a realtà come Confabitare, i proprietari possono essere consigliati e assistiti nella scelta economicamente, legalmente e fiscalmente più conveniente.

Al netto di alcune ridicole sceneggiate viste in televisione dove studenti che abitano a pochi chilometri dalla sede di studio si indignano perché non possono avere una stanza o un appartamento **davanti alla facoltà** e ai proverbiali quattro soldi, va detto quello dei contratti per studenti è un tema che andrebbe affrontato seriamente, anche da parte dello Stato, delle Regioni e delle Università, mettendo a disposizione alloggi pubblici (anche dismessi e da recuperare) e posti letto negli studentati.

Non possono essere i privati a far fronte alle innumerevoli richieste.

Per parte sua, Confabitare ha iniziato ad inviare nella maggior parte delle Provincie una richiesta, indirizzata al Prefetto, per la convocazione del **tavolo dell'emergenza abitativa** (in generale e per gli studenti in particolare), così da diventare stimolo ma anche punto di riferimento per le Istituzioni locali.

LE LOCAZIONI TURISTICHE

Confabitare – pur lontana da sterili polemiche – ha ritenuto di far sentire la sua voce su un tema ancora attuale (*ed oggetto di recentissimi interventi del Ministero dell'Economia volti a penalizzare tutto il settore delle locazioni brevi mediante un aumento dell'aliquota della cedolare secca, passata dal 21 al 26% nel caso di almeno due immobili destinati, cosa che in alcuni casi potrebbe stimolare i c.d. “contratti in nero”*), sia con la partecipazione al tavolo convocato dal **Ministro Daniela Santanché**, sia presentando allo stesso Ministro e al **Presidente del Consiglio Giorgia Meloni** una serie di osservazioni al c.d. DDL Santanché.

La sensazione che emerge dalla norma - ad oggi in standby - è quella di voler colpire, anche duramente, i proprietari di casa (soprattutto i piccoli e i medi) favorendo in modo evidente gli albergatori e relative associazioni di categoria. Scelta da noi non condivisa, per quanto in sé legittima, ma che è stata camuffata da norma necessaria per fronteggiare un supposto fantomatico caos nel settore, ma che, nei fatti, serve solo ed esclusivamente ad impedire che i privati – nel pieno diritto costituzionale di decidere se e come gestire la proprietà privata – possano mettere a reddito i propri immobili in un settore meno a rischio di morosità rispetto a quello delle locazioni tradizionali.

Il tutto invocando un possibile effetto concorrenza alle strutture ricettive.

Così, però, senza dirlo, si è scelto da che parte stare, mentre dalle Istituzioni ci si aspetterebbe una terzietà di forma, oltre che di sostanza.

La *norma appare confusa e anche palesemente incostituzionale* in alcuni suoi tratti specifici. Se partiamo dall'**articolo 1** ci si rende conto che, 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 è come se si volesse imporre a tutti di andare in albergo!

Questo, però, significa anche da un lato imporre le modalità di circolazione delle persone, dall'altro porre limiti all'uso legittimo della proprietà privata.

segue a pagina 12 ►

◀ segue da pagina 11

Confabitare. Documento programmatico per l'attività istituzionale 2023-2024

Il tutto in spregio alle norme europee e alla nostra Costituzione.

Anche la previsione del limite del numero minimo di notti, fissato a due, appare illegittima.

Facciamo infatti notare che più o meno nessuno va una sola notte in una casa privata (lo dicono le statistiche dei portali). Inoltre, 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 è applicata.

Non è così che si contrastano eventuali situazioni anomale. E' evidente che l'intento non può che essere quello di veicolare forzatamente le persone verso le strutture alberghiere.

Vi è poi la **distinzione fra Città Metropolitane e non**, che appare ulteriormente discriminatoria e incostituzionale (se 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 Ministero 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 condanna penale.

Salvo che non sia stato condannato dal giudice ad una forma interdittiva specifica di natura accessoria, la limitazione è senza senso ed 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).

E la cosa è confermata dal fatto che i grandi proprietari non sono minimamente interessati al dibattito, dato essi che si rivolgono ai Property Manager per la gestione dei loro patrimoni, al contrario dei piccoli proprietari che li



gestiscono in proprio, al fine di poter legittimamente aumentare le proprie entrate.

L'obbligo di specifiche dotazioni degli appartamenti che richiamano quelle degli alberghi, altro non serve che a scoraggiare il privato ed 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 "invalicabile" di due appartamenti.

Ora, premesso che i grandi proprietari di norma, come detto sopra, 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.

LA DIRETTIVA EUROPEA SULLE “CASE GREEN”

Tema molto dibattuto dopo la votazione dello scorso marzo da parte della 9ª Commissione del Parlamento europeo, è stato fortunatamente **fermato** in occasione del Trilogo del 12 ottobre 2023.

Il tema, però, resta attuale, anche se al momento in sospeso. Così importante da costituire l'argomento principale della Convention 2023 di Confabitare.

Ora, i primi sentori che per i proprietari immobiliari non sarebbero state tutte “rose e fiori” li abbiamo avuti fin dallo scorso dicembre 2021 quando sui media italiani sono circolate le prime notizie in ordine alla nuova Direttiva UE sull'efficienza energetica degli immobili, conosciuta anche come “FIT FOR 55”, cioè con il nome del protocollo UE per la riduzione della CO2 del 55% entro il 2030 e il raggiungimento della neutralità climatica per il 2050.

In linea generale ed astratta la Direttiva in esame non sarebbe, di per sé, un'idea così brutta e peregrina.

Tutt'altro.

Ed infatti, alla base di tutto c'è o, forse, a voler essere realisti, **ci dovrebbe essere** l'idea di dettare a livello comu-

nitario delle regole che siano non solo uniformi ma anche “stringenti”, così da portare i singoli Stati a rendere più efficiente – dal punto di vista energetico – il patrimonio edilizio residenziale, produttivo e pubblico.

Tutto ciò attraverso la **riduzione delle emissioni nocive** provocate, appunto, dagli immobili che, piaccia o meno, sarebbero fra i “soggetti” a più alto fattore di inquinamento. E così, secondo il legislatore comunitario, gli immobili – in teoria – dovranno consumare poca energia, essere il più possibile alimentati da fonti rinnovabili (anche se, va detto, occorre ammettere che la recente crisi energetica dovuta alla guerra in Ucraina – e, forse, non solo questa – ha reso decisamente più evanescente questa affermazione) e ridurre sempre più le emissioni nocive fino ad eliminarle del tutto, o quasi.

Insomma, l'intenzione è sicuramente buona. **Ma è la “messa a terra”... che è tutta da capire.**

Su questo tema, visto lo stop imposto dal Trilogo, riteniamo che si debba comunque convocare - anche in vista del rinnovo del Parlamento europeo a giugno 2024 - un **Tavolo nazionale dei portatori d'interesse**, al quale invitare anche le Associazioni rappresentative dei proprietari immobiliari.

segue a pagina 14 ►



◀ segue da pagina 13

Confabitare. Documento programmatico per l'attività istituzionale 2023-2024

LA CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI AD USO COMMERCIALE

Alla luce degli indubbi successi che la cedolare secca ha riscosso nell'ambito delle locazioni ad uso abitativo e della sua utilità nel contribuire da un lato a calmierare i canoni dal punto di vista delle loro rivalutazioni annuali, dall'altro contribuendo all'emersione di moltissime locazioni, e con riferimento al contenuto dell'art. 5, comma 1, lett. c) della Legge 9 agosto 2023, n. 111, **CONFABITARE - Associazione Proprietari Immobiliari**, tra le otto OO.SS. della Proprietà Edilizia riconosciute dal MIT quali *"maggiormente rappresentative"* su base nazionale, ritiene doveroso formulare le seguenti note di osservazione e proposta, rimanendo disponibile per ogni successiva interlocuzione sull'argomento.

Vorremmo proporre l'utilizzo della nuova misura di cui all'oggetto, non semplicemente allo scopo di ridurre il carico fiscale gravante sul locatore, favorendo l'emersione di fattispecie locative sommerse (per la verità, rare nel campo degli Usi Diversi) ma come strumento più strutturato per contribuire anche al rilancio del comparto del commercio e dell'artigianato.

Ipotizziamo, infatti, che una nuova misura "stabilizzata" come quella in parola non si debba limitare a riprendere quanto precedentemente previsto nella L. 145/2018 (inclusi i limiti che ne hanno in concreto ridotto la portata e portato il legislatore a revocarla dopo un solo anno di applicazione).

La nostra proposta "parte" dall'esempio e dall'esperienza fornita dall'applicazione congiunta di due norme, la **Legge 431 del 1998** che ha riordinato le locazioni abitative e il **Decreto Interministeriale (MIT+MEF) n. 110175 del 16/01/2017** che ha dato attuazione alla vigente "Convenzione Nazionale" del 25/10/2016 sulle locazioni a canone agevolato.

Da queste due norme - per quanto non riferibili specificamente alle locazioni ad uso diverso - si possono trarre **spunti e principi** che consentirebbero di calibrare in modo corretto l'intervento sul comparto locativo non residenziale.



Se a ciò si aggiunge l'attività quotidiana che, su tutto il territorio nazionale, svolgono le nostre Sedi Provinciali, diventa evidente il ruolo che realtà come la nostra possono avere nell'individuare sia le domande che pervengono dal mercato, sia le criticità operative che locatori e conduttori possono incontrare in questo comparto.

Il successo di una proposta come la presente è legato anche e necessariamente al coinvolgimento delle Associazioni di categoria dell'Industria, dell'Artigianato e del Commercio, senza le quali si perderebbe molta dell'efficacia che simili norme possono avere sul comparto locativo non residenziale.

Per questo proponiamo prevedere la costituzione di un *"Tavolo delle Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dell'Industria, Commercio e Artigianato"* che, sulla falsariga di quanto avvenuto nel 2016 al MIT per i canoni agevolati, consenta di arrivare ad uno strumento convenzionale che disciplini e regoli l'applicazione della cedolare secca e degli altri strumenti oggi proposti.

Lo scopo del tavolo sarebbe quello di standardizzare l'applicazione normativa e di creare le regole da applicare a livello **nazionale e locale**, così da prevenire errori ed abusi nell'applicazione della norma.

Infatti, l'effetto "saracinesca chiusa" che caratterizza ormai tristemente molti Centri Storici può essere superato contrapponendo al grande risparmio fiscale portato dalla Cedolare una calmierazione dei canoni, da definirsi a livello locale.

Tale meccanismo potrebbe essere primariamente riservato ai conduttori che rivestano la qualifica di piccolo commerciante e di artigiano, ovvero le categorie più colpite



dal fenomeno a cui si vuole ovviare con l'introduzione stabilizzata della Cedolare che ci occupa.

A noi interessa infatti l'introduzione di una misura sostenibile, che veda il ceto imprenditoriale (conduttori) poter sostenere i canoni nel tempo (e d'altro canto consenta una tassazione sostenibile ai locatori).

Così come ci interessa che tale Cedolare non venga revocata dopo un primo periodo di applicazione.

Proponiamo quindi di pervenire alla stipula di un **Accordo Nazionale** che individui le modalità garantite di applicazione della legge e che stabilisca, altresì, le modalità di individuazione a **livello locale** sia dei soggetti abilitati all'applicazione della norma che dei **parametri economici** da applicare.

La cedolare così regolamentata potrebbe trovare applicazioni distinte:

1. Per i nuovi contratti sottoscritti dopo l'entrata in vigore della "nuova cedolare secca": applicazione congiunta della cedolare secca agevolata al 10% o 15% (sul punto ci si riporta a quelle che potrebbero essere le valutazioni di fattibilità e copertura finanziaria) e della riduzione IMU di almeno il 25%, da comprovare mediante Attestazione Bilaterale, a condizione che il canone applicato per tutta la durata del contratto (di durata minima 6+6) rientri nei **parametri di oscillazione** da adottare in sede di **Accordo Territoriale**;
2. Per i contratti sottoscritti prima dell'entrata in vigore della "nuova cedolare secca":
 - a) Per chi non modifica il canone di locazione: nessuna agevolazione fiscale;

- b) Per chi accetta di sottoscrivere un Accordo di Riduzione Canone fino alla scadenza naturale del contratto: applicazione congiunta della cedolare secca agevolata al 15% o al 21% (sul punto ci si riporta a quelle che potrebbero essere le valutazioni di fattibilità e copertura finanziaria) e della riduzione IMU di almeno il 25%, sempre da comprovare mediante Attestazione Bilaterale. In questo modo si incentiva fortemente la proprietà a trovare un accordo modificativo che aiuti al contempo i conduttori nella loro attività.

Nella pratica, **Confabitare** propone, affinché si possa arrivare ad una soluzione che sia la più condivisa possibile, il seguente iter:

- 1) convocazione del *Tavolo delle Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dell'Industria, Commercio e Artigianato* composto da:
 - a. OO.SS. della proprietà edilizia già firmatarie della Convenzione Nazionale del 25 ottobre 2016 presso il MIT;
 - b. Associazioni di Categoria dell'Industria, Commercio e Artigianato; che stipuli un "**Protocollo nazionale di applicazione della cedolare secca per le locazioni sottoscritte ai sensi dell'art. 27 della legge 27/07/1978 n. 392**" (che regola le locazioni ad uso diverso);
- 2) individuazione, da parte del suddetto Tavolo, del modello-tipo di Attestazione Bilaterale che il locatore dovrà ottenere ai fini della spettanza della tassazione a Cedolare;
- 3) individuazione, da parte del suddetto Tavolo, del modello-tipo di Contratto (per le nuove stipule) e di Accordo Integrativo e Modificativo del Contratto (per la riduzione dei canoni dei contratti in corso di validità al momento dell'entrata in vigore della riforma);
- 4) predisposizione ed approvazione di un **Elenco Nazionale delle Associazioni** riconosciute dal **Ministero delle Imprese e del Made in Italy** ed abilitate al ruolo di attestatori (nell'ambito della suddetta bilateralità);
- 5) individuazione, da parte del suddetto Tavolo, dei criteri – da individuarsi da parte delle realtà provinciali delle stesse – per la determinazione dei parametri di **determinazione** e di **riduzione** del canone e per le modalità di rilascio delle Attestazioni in sede locale.

La nuova soluzione per affittare casa con fiducia

CRIF e Confabitare hanno presentato **AFFITTABILE**, il nuovo servizio innovativo che mira a semplificare il processo di locazione immobiliare. **AFFITTABILE** fornisce agli aspiranti inquilini un report dettagliato sulla loro affidabilità come pagatori e sul canone di affitto sostenibile, in base ai dati del loro conto corrente e alle informazioni pubbliche e creditizie.

LA SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

In un momento in cui l'inflazione e i tassi di interesse elevati mettono a dura prova le finanze familiari, sempre più persone si rivolgono al mercato dell'affitto immobiliare anziché a quello dell'acquisto. Questo fenomeno ha generato un aumento della domanda di locazioni, portando a una crescente tensione nei mercati immobiliari delle principali città italiane e a un significativo incremento dei canoni di affitto. Inoltre, la crescente incertezza tra i proprietari ha portato alla richiesta di garanzie più sostanziose o alla preferenza per gli affitti brevi. La situazione potrebbe peggiorare ulteriormente, con il 34,8% delle famiglie italiane che prevede difficoltà nel pagare il canone di locazione nei prossimi mesi, secondo quanto risulta da uno studio di Nomisma.

I VANTAGGI DI AFFITTABILE

In questo contesto, **AFFITTABILE** può rappresentare una soluzione chiave per ripristinare la fiducia tra le parti coinvolte e favorire la ripresa del settore degli affitti immobiliari. Il servizio offre infatti numerosi vantaggi sia per gli inquilini che per i proprietari:

- **Per gli inquilini:** **AFFITTABILE** fornisce un report dettagliato sulla loro affidabilità come pagatori, che può essere utilizzato per dimostrare la propria solidità finanziaria e aumentare le probabilità di essere selezionati dal proprietario.

- **Per i proprietari:** **AFFITTABILE** fornisce informazioni utili per valutare la solvibilità dell'inquilino, riducendo il rischio di morosità.

QUALI DATI CONSIDERA AFFITTABILE

Gli **elementi** considerati da **AFFITTABILE** sono, oltre ai dati di **conto corrente**, l'eventuale presenza di **informazioni pubbliche negative** e l'eventuale presenza di **informazioni tratte dal Sistema di Informazioni Creditizie di CRIF**. Più nel dettaglio, il servizio considera:

- **Entrate e uscite** - Analizza i dati di conto corrente (equilibrio fra entrate e uscite, pagamento di utenze, prestiti, affitti, ecc).
- **Impegni finanziari** - Eventuali informazioni relative ai rimborsi di prestiti, mutui, ecc. presenti sul Sistema di Informazioni Creditizie di CRIF.
- **Dati da pubblici registri** - Eventuali informazioni presenti sulle fonti pubbliche, come protesti e informazioni derivanti da tribunali e uffici di pubblicità immobiliare.

COME FUNZIONA AFFITTABILE

Per ottenere il report **AFFITTABILE**, gli aspiranti inquilini devono registrarsi sul sito web del servizio e collegare il proprio conto corrente. **CRIF**, sulla base dei dati forniti, genera un report che include le seguenti informazioni:

- **Valutazione di Affidabilità:** permette di scoprire la capacità di sostenere l'impegno di un pagamento mensile, aumentando la probabilità di trovare l'appartamento ideale in breve tempo.
- **Canone di affitto sostenibile:** individua la soglia di affitto più adatta alla situazione economica dell'inquilino, per rendere la ricerca di una casa più efficace ed efficiente.

AFFITTABILE è un servizio innovativo

che può contribuire a semplificare e migliorare il processo di locazione immobiliare. Il servizio offre numerosi vantaggi sia per gli inquilini che per i proprietari, contribuendo a ripristinare la fiducia tra le parti coinvolte e a favorire la ripresa del settore degli affitti immobiliari.

Oltre ai vantaggi già citati, **AFFITTABILE** può aiutare a rendere il mercato immobiliare più trasparente, fornendo informazioni utili sia agli inquilini che ai proprietari.

*“È proprio per aiutare proprietari e inquilini ad affrontare al meglio questa fase che CRIF ha lanciato **AFFITTABILE**, un servizio che offre a chi cerca una casa in affitto un report dettagliato sulla sua **affidabilità come pagatore** e sul **canone di affitto sostenibile**, in base ai dati del suo conto corrente e alle informazioni pubbliche e creditizie. **AFFITTABILE** permette agli inquilini di dimostrare la propria affidabilità, offrendo una rassicurazione in più ai proprietari”* - commenta **Beatrice Rubini, Executive Director della linea Mister Credit di CRIF**.

*“Confabitare è impegnata a migliorare la situazione abitativa in modo che tutti abbiano accesso a un alloggio sicuro e crediamo che la convenzione stipulata con CRIF vada in questa direzione. **AFFITTABILE** può aiutare ad aumentare la fiducia tra futuri inquilini e proprietari degli immobili in affitto, mostrando tutte le informazioni importanti sull'affidabilità dell'aspirante conduttore in un unico documento facile da consultare”* - conclude **Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare**.

Nel mercato immobiliare attuale, un documento che mostra in modo oggettivo l'affidabilità di un potenziale conduttore può rappresentare la soluzione per ripristinare la fiducia tra le parti e rilanciare il sistema degli affitti, contribuendo a migliorare l'efficienza e la trasparenza del mercato.

AFFITTABILE[®]

Una carta in più per affittare casa

Lo strumento utile per conoscere
l'affidabilità del tuo inquilino.

AFFITTABILE è il primo servizio che viene incontro alle
necessità degli inquilini senza dimenticare quelle dei
proprietari di casa, fornendo ad entrambe le parti tutti
gli strumenti necessari per soddisfare i loro bisogni.

Scopri come conoscere l'affidabilità del tuo inquilino
o come proporti come candidato ideale.



Avv. LUCA CAPODIFERRO
 Presidente Centro Studi nazionale
 Confabitare

Dicembre tempo di bilanci

*Un anno, il 2023, davvero impegnativo
 per Confabitare*

Il 2023 si è aperto, per la nostra Associazione, subito, in piene vacanze di Natale. Era, infatti, il 4 gennaio quando la delegazione di Confabitare ha incontrato, nella sua casa milanese, la **Senatrice Maria Stella Gelmini**. Con lei abbiamo condiviso molte delle nostre attività e dei traguardi raggiunti in questi ultimi anni segnati dal post pandemia e portato avanti uno dei nostri “cavalli di battaglia”, parlo delle **occupazioni abusive di case**.

All’esponente di Azione – Calenda abbiamo rappresentato quella che è la situazione da un punto di vista generale, facendo presente sia la delicatezza del tema, che la sua importanza quale elemento a tutela della proprietà immobiliare che, in quanto tale, è (ma da tempo sarebbe meglio dovrebbe) garantita e tutelata dalla Costituzione. E’ sotto gli occhi di tutti che in questi ultimi anni sono stati numerosi i casi di occupazione abusiva di alloggi – spesso perpetrati con violenza ed inganno – a danno dei legittimi proprietari, di cui si sono occupate anche alcune trasmissioni televisive a rilevanza nazionale ed altri media. Ad un attento osservatore appare chiaro come il dato sia allarmante e ciò perché sono in continuo aumento i casi ma, soprattutto, perché spesso le vittime sono persone anziane e/o malate, che magari escono di casa per andare in ospedale a curarsi e, all’uscita, scoprono di non avere più una casa dove andare! Questo è un problema tragico, spesso ignorato o sottovalutato dalle Istituzioni, mentre la tutela della proprietà privata e della casa d’abitazione è, prima ancora che costituzionale, un dovere civico e morale di tutti. E a coloro che, per ignoranza o malafede,

sono – chissà perché, o forse sì, lo sappiamo ma preferiamo tacere per quieto vivere – senza se e senza ma sempre dalla parte degli occupanti abusivi (preti inclusi), vorrei ricordare (come abbiamo fatto con la Senatrice Gelmini) che chi occupa abusivamente le case spesso non solo arreca danni ma distrugge effetti e ricordi personali, spesso di una vita e, magari, di persone care che non ci sono più.

Per questi motivi, ma non solo, il Centro Studi ha elaborato una proposta per cancellare quella che, forse in nome di una scellerata semplificazione e riduzione delle presenze nelle carceri, è stata la scelta fatta – purtroppo dal Governo Berlusconi – di “alleggerire” le conseguenze penali del reato di violazione di domicilio attuata con la legge 15 luglio 2009 n° 94, che ha fatto pensare ad un affievolimento del reato e dell’interesse pubblico a perseguirlo. Una legge che, purtroppo, ha ingenerato nei delinquenti un pericoloso “senso d’impunità” che sembra caratterizzare l’animus di coloro che perpetrano questo reato e che ha portato – in alcuni casi – ad un uso maggiore della violenza contro le persone.

LA PROPOSTA DI CONFABITARE

La nostra Associazione è convinta che i casi che emergono agli “onori della cronaca” siano, molto probabilmente, solo una minoranza rispetto a quelli che, invece, si verificano nel nostro Paese e, date le norme vigenti, il timore è che, mantenendo lo status quo, si finisca per legittimare i disonesti ed i delinquenti che restano per un tempo molto lungo dentro gli immobili – che quasi sempre costituiscono la casa ove, come detto, vivono i proprietari (spesso anziani e molto spesso malati) – nei quali quasi sempre rubano e lasciano danni spesso ingenti.

Per tutte queste ragioni, CONFABITARE ha sottoposto al Governo ed al Parlamento una riforma del codice penale e di procedura penale che, nei fatti, aumenti l’efficacia della norma affievolita dalla riforma 2009.

Ecco come, secondo noi, dovrebbero cambiare il Codice penale e quello di procedura penale. Per comodità di lettura riporto solo le due più importanti modifiche.



Art. 614 codice penale Violazione di domicilio

1. Chiunque s'introduce nell'abitazione altrui, o in un altro luogo di privata dimora, o nelle appartenenze di essi, contro la volontà espressa o tacita di chi ha il diritto di escluderlo, ovvero vi s'introduce clandestinamente o con inganno, è punito con la reclusione **da uno a cinque anni se l'abitazione è la dimora abituale dell'avente diritto e dei suoi familiari** e da sei mesi a tre anni **nel caso oggetto del reato siano le pertinenze ovvero un'abitazione libera da cose o persone.**
2. **Alle stesse pene** soggiace chi si trattiene nei detti luoghi contro l'espressa volontà di chi ha il diritto di escluderlo, ovvero vi si trattiene clandestinamente o con inganno.
3. Il delitto è punibile a querela della persona offesa.
4. La pena è **da due a sei anni**, e si procede d'ufficio, se il fatto è commesso con violenza sulle cose, o alle persone, ovvero se il colpevole è palesemente armato.

La modifica da noi proposta annulla, nei fatti, l'impianto introdotto dalla legge 15 luglio 2009 n. 94, con la finalità di consentire l'arresto obbligatorio in flagranza del reo – nei due casi aggravati – e la restituzione immediata dell'immobile all'avente diritto.

L'arresto rimarrà, invece, facoltativo nell'ipotesi più lieve.

Art. 380 c.p.p. Codice Procedura Penale

Aggiunta della lettera “n”: **nel delitto di violazione di domicilio ai sensi dell'art. 614 del codice penale, nel caso in cui l'abitazione è la dimora abituale dell'avente diritto e dei suoi familiari ovvero quando il reato è commesso ai sensi dell'ultimo comma del medesimo articolo.**

Il secondo tema sul quale la nostra Associazione ha dovuto approfondire le maggiori energie è stato quello, tutto a rilevanza interna, dell'**aggiornamento-revisione dello Statuto** e, possiamo dirlo, finalmente, dell'adozione del Regolamento Generale, del Regolamento elettorale e del Regolamento del Collegio dei Probiviri nazionale. Un lavoro lungo, complesso, iniziato nei primi mesi del 2022 e che ha portato, in occasione dell'Assemblea dello scorso 10 giugno 2023, alla “nascita” di quella che, a tutti gli effetti, possiamo chiamare la “Confabitare 2.0”.

I NUOVI ORGANI PREVISTI DALLO STATUTO

Molte sono state le modifiche agli aggiornamenti, ma di sicuro rilievo e interesse, sono i nuovi Organi associativi nazionali. Vediamoli:

- A) Congresso Nazionale;
- B) Presidente Nazionale
- C) Vicepresidente Nazionale Vicario;
- D) Vicepresidente Nazionale;
- E) Segretario Nazionale;
- F) Coordinatore Nazionale
- G) Tesoriere Nazionale;
- H) Giunta Esecutiva Nazionale;
- I) Consiglio Direttivo Nazionale;
- J) Assemblea Nazionale;
- K) Centro Studi Nazionale
- L) Collegio Dei Probiviri Nazionale.

Con l'adozione dei tre Regolamenti, la cui mancanza era sempre più evidente nell'operatività di tutti i giorni, si è completata la prima fase di quello che è stato un vero e proprio “ammodernamento” di Confabitare che, così, può finalmente guardare alle sfide dei prossimi anni con la piena consapevolezza di essere un'Associazione sempre più percepita, dalle Istituzioni nazionali ma anche locali, come una realtà

seria, articolata e su cui poter contare. Per questo siamo convinti che, dopo il Congresso del 2 dicembre 2023, Confabitare sarà ancor più stimolata ad operare su ogni aspetto della proprietà immobiliare, avendo sempre i nostri associati come punto di riferimento.

Dopo una “pausa imprevista”, Confabitare è subito salita agli onori della cronaca con un interessante e seguitissimo convegno **sulla Direttiva europea per l'efficiamento energetico degli edifici**, tenutasi il giorno 14 aprile 2023 presso il Savoia Regency Hotel di Bologna. Un tema attuale, nonostante la votazione del 12 ottobre con cui, nei fatti, la direttiva è stata stoppata a Bruxelles ma che, dato l'argomento, è e resta un obiettivo della qualità del vivere cui tutti dovremmo puntare. E siccome non è detto che, prima o poi, non ci si ritrovi tra le mani la “bomba direttiva green”, ecco alcuni spunti sul tema.

LE CASE “GREEN” SECONDO L'UNIONE EUROPEA

Si parla tanto di questi tempi – ma purtroppo in Italia da troppo poco – della nuova Direttiva europea sull'efficienza energetica degli edifici e non sempre lo si fa con cognizione di causa o con la serenità che una normativa di tale portata richiederebbe. Questo perché su qualsiasi tema, anche quelli più delicati e strategici per il Paese, è ormai da anni un “tutti contro tutti”, risse fini a sé stesse o alla spasmodica ricerca del solo consenso mediatico e social, che non è detto poi si traducano in consensi nelle urne mentre, spesso, in danni e perdite di occasione per l'Italia quello purtroppo si. Ora, i primi sentori che per i proprietari immobiliari non sarebbero state tutte “rose e fiori” li abbiamo avuti (almeno quelli di noi più attenti) fin dallo scorso dicembre 2021 (con quasi un anno di ritardo però sull'inizio dei lavori), quando sui media nostrani sono circolate le prime notizie in ordine alla nuova Direttiva UE sull'efficienza energetica degli immobili, conosciuta anche come “FIT FOR 55”, cioè con il nome del protocollo UE per la riduzione della CO2 del 55% entro il 2030 e il raggiungimento della neutralità climatica per il 2050.

segue a pagina 20 ►



◀ segue da pagina 19

Dicembre tempo di bilanci Un anno, il 2023, davvero impegnativo per Confabitare

Mi sembra doveroso precisare subito che ho sempre dubitato di chi, prima ancora di avere un quadro completo delle cose, è senza se e senza ma contro a priori a tutto e, visto che molti di coloro che hanno parlato e sparato del c.d. Green Deal Europeo, politici inclusi, non si sono mai presi la briga di leggere i vari documenti comunitari (cosa chiara, a chi li ha letti, anche solo stando a sentirli) è evidente che l'idea che se ne può essere fatta il c.d. "cittadino comune" non potrà che essere lontana dalla realtà. Perché per quanto inaccettabile siano stati molti aspetti dei vari documenti e proposte, nessuno può seriamente pensare che quello delle c.d. "case green" sia un tema da baracconi! Allo stesso modo, ho sempre diffidato, altrettanto doverosamente, di coloro che accettano qualsiasi cosa provenga "dall'estero" in modo acritico, spesso magari in contrapposizione (consapevoli o meno che siano) a quelli che sono gli interessi del nostro Paese e che, invece, dovrebbero contribuire a tutelare. Perché poi il sospetto che prevalga la vecchia idea che il nemico del mio nemico (politico) è il mio migliore amico è forte. Del resto, siamo famosi per essere gli unici, o quasi, a "girovagare per l'Europa – e non solo – col cappello in mano" a parlare male del nostro Paese se, in quel momento, al Governo ci sono gli avversari (di qualunque colore politico essi siano). Come ho accennato, in linea generale ed astratta la Direttiva in esame non sarebbe, di per sé, un'idea così brutta e peregrina. Tutt'altro. Ed infatti, alla base di tutto c'è (o, forse, a voler essere cauti e realisti, ci dovrebbe essere) l'idea di dettare a livello comunitario delle regole che siano non solo uniformi ma anche "stringenti", così da portare i singoli Stati a rendere più efficiente – dal punto di vista energetico – il patrimonio edilizio residenziale, produttivo e pubblico. Tutto ciò attraverso la riduzione delle emissioni nocive provocate, appunto, dagli immobili che, piaccia o meno, sarebbero (e, forse, in effetti

sono, ma non essendo io un tecnico non ne ho certezza) fra i "soggetti" a più alto fattore di inquinamento. E così, secondo il legislatore comunitario, gli immobili – in teoria – dovranno consumare poca energia, essere il più possibile alimentati da fonti rinnovabili (anche se, va detto, occorre ammettere che la recente crisi energetica dovuta alla guerra in Ucraina – e, forse, non solo questa – ha reso decisamente più evanescente questa affermazione) e ridurre sempre più le emissioni nocive fino ad eliminarle del tutto, o quasi. Insomma, l'intenzione è sicuramente buona, è la "messa a terra" che è tutta da capire e da vedere.

Un tema ricorrente, più o meno tutti gli anni, poco prima della pausa estiva è indubbiamente quello delle **locazioni per studenti universitari** che, al netto di poche questioni realmente serie, ha occupato in modo assolutamente ideologico e demagogico le prime pagine di moltissimi quotidiani e di molti telegiornali. Tutti siamo consapevoli delle enormi difficoltà che riguardano le famiglie degli studenti fuori sede che, magari da molto lontano, vanno a studiare in un Ateneo che, secondo loro, risponderà al loro progetto di vita. Ma, proprio perché è un problema ormai "sociale" e ricorrente, non vedo perché dovrebbe gravare solo sulle spalle dei proprietari. E se è vero che vi sono proprietari e consulenti che violano costantemente la legge, è altrettanto vero che, grazie a realtà come Confabitare, i proprietari possono essere consigliati e assistiti nella scelta economicamente, legalmente e fiscalmente più conveniente. E – al netto delle ridicole sceneggiate viste in televisione dove studenti che abitano a pochi chilometri dalla sede di studio si indignano (sostenuti dai soliti politici "in transito") perché non possono avere una stanza o un appartamento davanti alla facoltà e ai proverbiale quattro soldi – va detto quello dei contratti per studenti è un tema che andrebbe affrontato seriamente, anche da parte dello Stato, delle Regioni e delle Università, mettendo a disposizione alloggi pubblici (anche dismessi e da recuperare) e posti letto negli studentati. Non possono essere i privati a far fronte alle innumerevoli richieste. Ed infatti,

qualcosa ha iniziato a muoversi. Per parte sua, il Centro Studi di Confabitare ha messo a punto un modello di richiesta, da inviare al Prefetto, per la convocazione del tavolo dell'emergenza abitativa (in generale e per gli studenti in particolare), fornito a tutte le Sedi provinciali, così da diventare stimolo ma anche punto di riferimento per le Istituzioni locali.

LE LOCAZIONI TURISTICHE: I DUBBI E LE OSSERVAZIONI DI CONFABITARE AL DDL SANTANCHÉ

Confabitare – pur lontana da sterili polemiche – ha ritenuto di far sentire la sua voce su un tema ancora attuale (ed oggetto di recentissimi interventi a gamba tesa del Ministero dell'Economia), sia con la partecipazione al tavolo convocato dal **Ministro Daniela Santanché**, sia presentando allo stesso Ministro e al **Presidente del Consiglio Giorgia Meloni**, una serie di osservazioni al c.d. DDL Santanché.

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! Non venga a dire che vuole tutelare la proprietà, poi presenta una proposta scandalosa. Dignità e coerenza, signora Ministra, poi presenti quello che vuole e parteggi per chi vuole. 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 condanna 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 "invalicabile" 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 comparto 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!

PER UN NUOVO PIANO CASA

Forti della svolta data alla nostra attività esterna – iniziata durante la pandemia del 2020 – e proseguita senza sosta sino ad oggi, abbiamo deciso di farci portavoce con le Istituzioni pubbliche, nazionali come locali, delle istanze della proprietà immobiliare, con lo scopo di collaborare al miglioramento delle norme di riferimento del settore. Per questo abbiamo scritto al **Ministro Matteo Salvini**, facendo presente che questa peculiare attività fa di *Confabitare* un *soggetto fortemente portatore di interessi specifici*, che ci pone al fianco dei nostri associati e, in

generale, di chi possiede immobili, *per affrontare le problematiche riguardanti sia i singoli proprietari (società o persone fisiche che siano) come le più generali politiche dell'abitare*. Nella missiva inviata al Ministro, abbiamo sottolineato che il nostro è stato ed è un impegno serio e costante, che ha portato, ad esempio, il **Governo Draghi** ad apprezzare e ad accogliere molte nostre istanze (*su tutte ci pregiamo ricordare la norma da noi interamente ed esclusivamente elaborata grazie proprio al nostro Centro Studi e che, riprodotta fedelmente nel c.d. Decreto Sostegni, ha consentito - fra il luglio 2021 e il gennaio 2022 - la ripartenza degli sfratti in modo graduale, eliminando l'aberrazione del blocco indiscriminato voluto dal Governo Conte*). Al Ministro Salvini abbiamo scritto che, come Associazione di Proprietari Immobiliari non possiamo nasconderci la forte preoccupazione per molte delle cose che si sentono e si leggono in ordine alla casa, alle difficoltà delle famiglie, al problema morosità e sfratti, così come alle difficoltà manifestate da molti studenti fuori sede per l'aumento, a volte critico, degli affitti. Al contempo, pur con un certo rammarico per l'ingiustificata "dimenticanza", abbiamo preso atto della decisione del Ministro di avviare un **"Tavolo di confronto su un nuovo PIANO CASA"**, che noi riteniamo estremamente utile come iniziativa per il futuro delle politiche abitative in generale e, pertanto, abbiamo *chiesto di essere inseriti nell'elenco degli interlocutori di riferimento del Ministero*, così da poter contribuire ai lavori con le osservazioni e proposte formulate dal nostro Centro Studi nazionale.

Purtroppo, pur essendo – almeno da quanto vediamo sui media e sui social – un Ministro piuttosto "iperattivo", non solo non ha ritenuto di risponderci, ma non ci ha mai convocato al tavolo di cui, va detto, ad onor del vero, non si è più saputo nulla. Forse che non portava molti "like"?

Un rammarico, il nostro, sia chiaro, durato poco visto che, nei fatti, il tutto si è concretizzato in molta cagnara fatta insieme ad una "nota realtà" nostra competitor, ma nulla di più.



EUGENIO ROMEY
Presidente Confabitare Roma

Attività di Confabitare a tutela della proprietà immobiliare

Numerose le iniziative poste in essere nel 2023 per salvaguardare i diritti dei proprietari

Nel 2023 Confabitare ha posto in essere numerose attività al fine di salvaguardare i diritti dei proprietari immobiliari.

Da più parti si è registrata una vera e propria “aggressione” al diritto di proprietà, volta ad impedire il pieno diritto all’utilizzo degli immobili.

Il principale alveo dove tale aggressione si estrinseca è quello dei tentativi di limitazione delle Locazioni Turistiche.

La proliferazione di tale forma di locazione nei centri storici delle città più attraenti dal punto di vista turistico (nonché la “**gentrificazione**” di alcune zone precedentemente considerate “popolari”) ha generato un dibattito, spesso al di fuori della ragionevolezza e strumentalizzato anche politicamente, che ha dato origine ad una serie di **misure** che possiamo definire “**correttive**”, volte a **contingentare** il fenomeno ma spesso aventi *vulnus* sotto più profili.

Il percorso “ad ostacoli” è iniziato con l’**art. 1, co. 595, L. 178/2020** (Legge di Bilancio 2021) che fissava in 4 appartamenti il limite oltre il quale si rende necessario aprire una Partita IVA in quanto le locazioni si presumono “attività imprenditoriale”.

Confabitare, nell’incontro con il Ministro Santanchè avvenuto nel Giugno di quest’anno, ha sostenuto che la presunzione di imprenditorialità portata dal **comma 595 della L.B. 2021** desta **più di una perplessità**, posto che:

- dalla lettura del testo, tale presunzione subentra “**negli altri casi**” senza fornire ulteriori specifiche, lasciando aperto il dubbio se questi “altri casi” si

riferiscano al superamento dei quattro appartamenti utilizzati **per locazioni brevi** ovvero anche alle **locazioni turistiche “proprie” stagionali** (cosa che tendenzialmente sarebbe da escludere) ovvero ad altre tipologie rientranti negli “altri casi”;

- la **nozione di commercialità** è già definita, ai fini civilistici dal combinato degli **artt. 2195, 2082 e 2555 del Codice Civile**, ed ai fini tributari da quella più ampia dell’**art. 55 TUIR**, fatte salve le “*decommercializzazioni speciali*” previste sempre dal TUIR. Sicché, il dettato del comma 595 che – *de facto* – ci forza a considerare una **fattispecie specifica nell’ambito dell’art. 2082**, non sarebbe coordinato con quanto previsto ai fini tributari, soprattutto considerando che la mera “**gestione di un patrimonio immobiliare**” (e la sua “messa a reddito” a mezzo di locazioni) non è considerata attività commerciale se svolta da una **Società Semplice** (la quale non necessita di essere dotata di Partita IVA) e senza riferimento alla numerosità degli immobili, *a fortiori* non dovrebbe esserlo se posta in essere da **persone fisiche** (queste e solo queste risultano essere, infatti, le destinatarie del comma 595).

Le Regioni, nell’ambito delle proprie competenze in materia di Turismo, che, partendo dal settore alberghiero, dovrebbero scendere fino alle strutture ricettive extralberghiere e **non oltre**, nella pratica hanno invece “sconfinato” nell’alveo delle **locazioni**, materia di **competenza esclusivamente statale**, cosa peraltro

impugnata, dai Governi che si sono succeduti, in pochi casi.

Uno di questi casi è stata l’impugnazione della **Legge Regionale lombarda 25 gennaio 2018, n. 7**, recante «*Integrazione alla legge regionale 1° ottobre 2015 n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo). Istituzione del codice identificativo da assegnare a case e appartamenti per vacanze*»

È poi intervenuta sul tema la **Corte Costituzionale**, con Sentenza n. 84 del 6 marzo 2019, statuendo che gli aspetti turistici delle locazioni Turistiche ricadono nella competenza residuale delle Regioni (sentenza n. 80 del 2012), mentre **appartiene all’ordinamento civile la regolamentazione dell’attività negoziale e dei suoi effetti** (tra le tante, sentenze n. 176 del 2018, n. 283 del 2016, n. 245 del 2015, n. 290 del 2013).

Le Regioni possono definire quindi **adempimenti amministrativi** precedenti ed esterni al Contratto di Locazione Turistica, sanzionando i correlativi inadempimenti, senza incidere sulla libertà negoziale e sulla sfera contrattuale che **restano disciplinate dal diritto privato**.

Il limite dei quattro appartamenti di cui alla L.B. 2021 è stato, in qualche caso, variamente interpretato (ad esempio nel **Lazio** si applica un **limite di due appartamenti nello stesso Comune**, in **Puglia** un **limite di tre appartamenti**, ma esteso anche alle Strutture Ricettive Extralberghiere).

Clamoroso è stato, in seguito, il c.d. “emendamento Pellicani” al Decreto Aiuti, che ha introdotto l’art. 37-bis nel **D.L. 17/5/2022 n. 50 convertito dalla L. 15/7/2022, n. 91**. Tale norma consente al Comune di Venezia di limitare le locazioni turistiche nonché di stabilire un limite di 120 giorni all’anno per tale forma di locazione, oltre il quale è richiesto il cambio di destinazione d’uso dell’immobile.

Concretamente tali limitazioni non sono entrate in funzione, anche per l’ostilità degli albergatori locali che gestiscono unità immobiliari aggiuntive, utili per far fronte ai periodi di picco turistico.

Anche la Regione Lazio, nell’era Zingaretti, non ha mancato di dare il suo contributo illiberale alla questione, con l’art. 4 della **L.R. 8 del 24/05/2022 (Legge quadro di riorganizzazione del sistema turistico regionale): aggiungendo all’art. 5 (Funzioni dei Comuni e di Roma Capitale) della L.R. 6 Agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del Sistema Turistico Laziale)**, il seguente comma:

“3 ter. Ai fini della salvaguardia ambientale e paesaggistica e del patrimonio storico, artistico, archeologico e monumentale, nonché della sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica, della mobilità e della vivibilità necessaria alla fruizione dei luoghi da parte della collettività, Roma Capitale può individuare criteri specifici in riferimento a determinati ambiti territoriali per lo svolgimento di attività di natura non imprenditoriale di locazione di immobili ad uso residenziale per fini turistici, nel rispetto dei principi di stretta necessità, proporzionalità e non discriminazione.”

A differenza del caso di Venezia, però, l’iniziativa laziale è arrivata all’Antitrust.

L’Autorità garante della concorrenza e del mercato, nell’adunanza del 21/6/2022 ha emesso Parere che recita: *“La disposizione relativa alla disciplina della sola attività di natura non imprenditoriale di locazioni di immobili ad uso residenziale per fini turistici intro-*

dotta con la legge regionale n. 8/2022 costituisce non solo un’ingiustificata restrizione della libertà di iniziativa economica, ma rappresenta altresì una discriminazione nei confronti sia delle attività ricettive svolte in forma imprenditoriale, sia delle altre attività ricettive svolte in forma non imprenditoriale non espressamente indicate nella norma, quali ad esempio le attività di casa vacanza e di bed and breakfast, risultando quindi non proporzionate e discriminatorie, in quanto operanti solamente con riferimento a una particolare categoria di attività turistico-ricettive”

e

“Le previsioni normative dettate dall’art. 4, comma 1, lett. h), della legge regionale n. 8/2022, in ordine alle limitazioni allo svolgimento dell’attività di natura non imprenditoriale di locazione di immobili ad uso residenziale per fini turistici integrano, dunque, specifiche violazioni dei principi concorrenziali riconosciuti e tutelati dall’ordinamento eurounitario e nazionale (articoli 49 e 56 TFUE e articoli 3, 41 e 117 della Costituzione) nella misura in cui ne rendono più difficile l’esercizio in assenza di motivi imperativi di interesse generale”.

A seguire, il famosissimo intervento del **Comune di Firenze**, che il **01/06/2023** annuncia una futura

- Variante a strumenti urbanistici comunali che prevede **blocco di nuove LT** nell’area “UNESCO” del centro storico;
- Modifica a Regolamento IMU che per prevede **l’azzeramento dell’imposta per 3 anni** se LT già attiva decide di “chiudere”.

Il successivo 04/07/2023, con Delibera n. DG/2023/00349 la Giunta Comunale di Firenze approva una Proposta di Variante Semplificata che distingue, all’interno dell’uso “Residenziale”, l’uso per “Residenza Temporanea” (che comprende sia le LT Brevi, **sia le Strutture Ricettive Extralberghiere**) e che all’interno del nucleo “Unesco” vieta nuovi usi per Residenza Temporanea.

Tutte queste “iniziative” hanno come *leit motiv* l’**utilizzo del termine “attività”**

per definire ciò che invece altro non è che un **negozio giuridico di disposizione di un proprio fabbricato**. Esse confliggono con le attribuzioni dello Stato, precisamente del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (unico soggetto competente nella materia delle Locazioni).

Confabitare ha fatto la sua parte, incontrando il Ministro Santanchè successivamente all’emanazione della prima bozza del Disegno di Legge di Riforma del 23/5/2023 ed inoltrando Nota dettagliata riguardante tutti i vulnus (compreso quello del Minimum Stay) del DDL.

Nello scorso mese di Settembre, poi, Confabitare ha inviato una Nota al Presidente del Consiglio dove stigmatizzava in modo fermo le novità in discussione presso il Ministero del Turismo.

Il DDL, ad oggi, appare “congelato”. Nella bozza della Legge di Bilancio 2024 è stata recepita l’unica misura del DDL da noi ritenuta auspicabile, ovvero l’introduzione di un CIN (Codice Identificativo Nazionale), in sostituzione della miriade di codici regionali e comunali ad oggi esistenti.

È stato invece introdotto l’innalzamento della Cedolare Secca dal 21% al 26% nel caso in cui si destinino alla locazione turistica due appartamenti. Coordinando tale novità con il (sempre vigente) art. 1 comma 595 della L.B. 2021, dal prossimo 1/1/2024 la situazione, nel caso in cui il proprietario fosse interessato ad optare per la Cedolare al posto della tassazione IRPEF ordinaria, sarebbe la seguente:

- a) 1 appartamento = cedolare al 21%
- b) da 2 a 4 appartamenti = cedolare al 26% su tutti
- c) da 5 appartamenti = attività di impresa (Partita IVA).

Altro fronte su cui Confabitare sta lavorando è quello della Cedolare Secca sulle Locazioni ad Uso Diverso. Nello scorso mese di Settembre Confabitare ha fatto pervenire al coordinatore della **Commissione di Esperti per la materia dell’imposta sui redditi delle Persone Fisiche** una Nota dettagliata con le proprie proposte in merito.



PER. IND. MAURO GRAZIA

Responsabile settore tecnico
Confabitare

Confabitare per l'alluvione

*Sottoscritto un accordo per fornire un aiuto
e un sostegno concreto a famiglie e imprese
danneggiate dall'alluvione*

Nello scorso mese di maggio una serie di eventi atmosferici estremi ha colpito con forza le Province di Ravenna, Forlì Cesena e, più marginalmente, Bologna, con alluvioni, frane, smottamenti. I danni materiali diretti sono stati ingenti, a cui occorre aggiungere il blocco di alcune attività economiche, in particolare all'attività agricola. Migliaia di ettari sono stati *sacrificati* per salvare la città di Ravenna e la ripresa piena della produzione non è ipotizzata nel breve periodo.

Nonostante tutto questo, il Governo ha tardato a nominare il Commissario Straordinario che non fosse, come prassi e logica avrebbe richiesto il Presidente della Regione, Stefano Bonaccini. Intendiamoci il Generale Figliuolo (che non ha nessuna colpa) ha dimostrato con il Covid di essere ampiamente in grado di svolgere il compito assegnatogli, ma sarebbe necessario dargli gli strumenti e le risorse per farlo. Quando la nostra Regione fu colpita nel 2012 dal terremoto, l'allora Governo Monti in 6 giorni decise la strada per erogare i contributi: credito d'imposta garantito dallo Stato tramite la Cassa Depositi e Prestiti. A distanza di oltre cinque mesi ancora oggi non è ancora chiaro quale sarà il meccanismo utilizzato, e di contributi e risarcimenti per chi ha subito danni, ancora non se ne parla. Il Commissario ha comunicato che a metà novembre definirà le procedure e il modulo per richiedere il contributo economico (voglio sperare che quando leggerete questa nota la situazione si sia chiarita). Stante quanto scritto in premessa, Confabitare, in qualità di associazione a tutela dei diritti dei proprietari immobiliari ha sottoscritto un accordo con "Progetech srl" di Bologna, studio tecnico multidisciplinare nei settori impiantistico, energetico ed edilizio, nell'ottica di fornire un aiuto e un concreto sostegno a famiglie, condomini, imprese, comunità, danneggiati dall'alluvione.

Per dare inizio all'iter della richiesta di erogazione dei fondi

necessari per il ripristino dei danni subiti, sarà necessario dotarsi di una perizia tecnica e/o progetto preliminare, nel rispetto delle indicazioni fornite dal Commissario. Tale attività prevede un costo, generalmente a carico della proprietà danneggiata, che si troverà quindi, oltre al danno subito, nella condizione di dover anticipare la spesa, senza conoscere tempi e modalità per l'ottenimento del contributo.

L'obiettivo della nostra iniziativa consiste nel permettere agli interessati di ricevere la perizia e/o progetto necessario per la quantificazione del danno senza alcun esborso economico anticipato: Confabitare, tramite lo studio Progetech, **si è resa disponibile ad anticipare i costi**, a condizione che la proprietà si vincoli, in caso del favorevole avvio dell'iter risarcitorio, ad assegnare allo studio Progetech l'espletamento delle successive attività tecniche. Nell'iniziativa si cercherà di coinvolgere tutte le banche del territorio per gli aspetti finanziari, oltre ovviamente alle imprese interessate all'esecuzione dei lavori.

Siamo convinti di avere proposto un aiuto concreto perché siamo molto attenti a intercettare i momenti di bisogno dei nostri Associati e dei proprietari immobiliari in genere. Confabitare è infatti un'organizzazione, presente in modo capillare sul territorio italiano, fortemente innovativa e differenziata, che cerca di fornire ai propri iscritti (circa 51.000) un'informazione dedicata allo scopo di intercettare i bisogni, per conoscere le principali tematiche relative al significato di "abitare oggi".

Questo significa operare in conformità ai principi espressi nella politica di trasparenza d'informazione per guidare e far funzionare con successo il sistema della propria istituzione nella costante ricerca di condizioni ideali per soddisfare il bisogno di conoscenza dei propri associati.

ALBERTO ZANNI, *Presidente Confabitare*

MAURO GRAZIA, *Responsabile settore tecnico Confabitare*





Avv. LUCA CAPODIFERRO
Presidente Centro Studi nazionale
Confabitare

Quando l'Europa gira al contrario

Analisi, prospettive e criticità della Direttiva europea sulle case green

Si parla tanto di questi tempi del c.d. “Green Deal” e della nuova Direttiva europea sull’efficienza energetica degli edifici ma, sfortunatamente, non sempre lo si fa con cognizione di causa o con la serenità che una normativa di tale portata richiederebbe. L’Italia ancora una volta è arrivata tardi e male ad un appuntamento così importante per il futuro del nostro Paese e dell’Europa. Questo perché su qualsiasi tema, anche quelli più delicati e strategici per il Paese, è ormai da anni un tutti contro tutti, risse fini a sé stesse o alla spasmodica ricerca di consenso mediatico e social, che non è detto poi si traducano in consensi nelle urne mentre, quasi sempre, in danni e perdite di occasione per l’Italia sì. Insomma, siamo e rimaniamo il Paese dei Montecchi e Capuleti. Per fortuna che l’attuale Governo, evidentemente più attento agli allarmi provenienti da più parti, è riuscito a “condizionare” l’iter di votazione in sede comunitaria e, complice lo sfaldamento della “maggioranza Ursula” che ha governato l’Unione, nella notte del 12 ottobre 2023 il Parlamento europeo ha stoppato l’iter di approvazione, rinviando tutto al 7 dicembre. Vedremo come finirà.

Per parte mia, quando mi sono reso conto che troppi parlavano senza avere esattamente idea dei temi trattati a Bruxelles, ho ritenuto giunto il momento di fare chiarezza su tutto il tema delle case green. Con questo obiettivo ho scritto questo libro con il quale ho cercato di valutare le nuove normative europee sotto tutti gli aspetti, perché ancora una volta la rigidità e le prese di posizione di alcuni Paesi lasciano spazio alle inevitabili (e non sempre infondate) “dietrologie” che, al netto di facili “populismi” ed eccessive e banali semplificazioni, confermano che, almeno nei fatti, esiste (magari anche solo nella testa di alcuni) un’Europa di “serie A” ed una di “serie B”.

Sarà forse per queste ragioni che i primi sentori che per i proprietari immobiliari italiani non sarebbero state tutte “rose e fiori” li abbiamo avuti (almeno quelli di noi più attenti) fin dallo scorso dicembre 2021 (con quasi un anno di ritardo sull’inizio dei lavori), quando sui media nostrani sono circolate le prime notizie in ordine ai lavori della nuova Direttiva UE sull’efficienza ener-

getica degli immobili (che risale al luglio 2021), conosciuta anche come “FIT FOR 55”, cioè con il nome del protocollo UE per la riduzione della CO2 del 55% entro il 2030 e il raggiungimento della neutralità climatica per il 2050. Da lì in poi è stata tutta una corsa folle a fare a gara a chi inaspriva di più la normativa e a chi cercata di imporre tempi sempre più stretti. Eppure, in linea generale ed astratta, la Direttiva in esame (o, per essere precisi, le varie norme europee) non sarebbe, di per sé, un’idea così brutta e peregrina. Il problema, semmai, è che si è pensato in ambito comunitario a soluzioni che dovrebbero andare bene per “Capo Nord” come per “Lampedusa”, senza rendersi conto che, in Paesi come l’Italia (ma non solo), non solo vi son aree dove nemmeno esiste il riscaldamento (addirittura anche gli infissi in alcuni casi), ma che ha realtà nelle quali vi sono edifici con secoli di storia e muri così spessi da rendere inutili ed inapplicabili pressoché tutte le previsioni tecniche.

E se da un lato vi sono state decisioni calate dall’alto in modo insensato, dall’altro sono sorti troppi dubbi sulla reale trasparenza di tutto l’impianto normativo che, sarà un caso, ma sembra scritto “sotto dettatura cinese”. Del resto, complici evidenti forti pressioni degli industriali tedeschi, la stessa Ursula Von der Leyen ha censurato le norme che danneggiano l’industria automotive europea a favore di quella cinese. E questo vale anche per le case green, perché basta leggere il libro per capire come – grazie ad una norma davvero poco amichevole verso le famiglie europee – a beneficiare davvero del Green Deal sarebbero molti fondi, gruppi e società immobiliari che nei prossimi anni potrebbero facilmente fare incetta di immobili a prezzi bassi, per poi riqualificarli secondo i dettami UE e rimetterli sul mercato a costi maggiorati. Una manovra speculativa su larga scala, un business colossale che già scatena appetiti non solo in casa nostra, ma anche fuori dai confini nazionali, leggi Cina e Paesi Arabi.

E se è vero che tutti noi vorremmo vivere in un mondo più pulito, risparmiando risorse e soldi, è altrettanto vero che troppo spesso Bruxelles sembra esserci nemica. E allora come non pensare che, davvero, *l’Europa gira al contrario?*





PER. IND. MAURO GRAZIA

Responsabile settore tecnico
Confabitare

Attività Confabitare nel 2023

L'attività di Confabitare nel 2023, oltre alle numerose consulenze rilasciate agli associati su argomenti specifici di loro interesse, si è svolta anche a livello istituzionale come andiamo di seguito a meglio illustrare

RAPPORTI CON IL COMUNE DI BOLOGNA

Bologna è tra le 100 città europee (coordina anche le altre 8 città italiane: Bergamo, Firenze, Milano, Padova, Parma, Prato, Roma e Torino) che hanno scelto di arrivare alla neutralità climatica (decarbonizzazione) eliminando le emissioni di gas climalteranti, in primis l'anidride carbonica CO₂, entro il 2030. È un obiettivo da condividere senza se e senza ma, anche se le azioni concrete a mio parere ancora stentano a vedersi; intendiamoci, non è immediato il passaggio dai combustibili fossili (petrolio e suoi derivati, metano, ecc.) all'energia rinnovabile perché richiede ingenti risorse economiche e, soprattutto, un salto culturale verso la consapevolezza che si devono cambiare abitudini consolidate non per *forza* ma per convinzione. Dovremmo prestare attenzione ai rapporti scientifici sui cambiamenti climatici e seguirne i consigli. Nel rapporto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (Mims) firmato nell'ottobre 2022 dall'allora Ministro Enrico Giovannini, si legge:

"le città giocano in questa sfida un ruolo centrale perché, pur coprendo soltanto il 4% del territorio, esse rappresentano il luogo di abitazione del 75% dei cittadini, consumano il 65/70% dell'energia e contribuiscono in misura analoga alle emissioni climalteranti". E ancora: "la mobilità e il rinnovamento degli edifici sono i settori centrali città mature ... e le Amministrazioni comunali, provinciali e regionali possono e devono fare di più, anche perché molti strumenti che orientano le decisioni di investimento dipendono da scelte locali".

Per meglio raggiungere questo ambizioso obiettivo l'Amministrazione comunale ha deciso di istituire il **"Tavolo qualità edilizia – per una città a impatto climatico zero"**, inserendo accanto agli ordini professionali dell'area tecnica, anche le associazioni imprenditoriali e di categoria. Confabitare ha deciso di aderire ed ha avanzato al Comune alcune proposte sintetizzate nel seguente concetto: *se si vuole raggiungere l'obiettivo della neutralità climatica tutte le altre norme vigenti di origine amministrativa devono esservi subordinate*. Raggiungere l'obiettivo della

decarbonizzazione al 2030 con un regolamento edilizio di quasi 200 pagine appare molto arduo. Ad esempio l'energia rinnovabile derivante dai sistemi fotovoltaici non può essere spesso vietata da norme di conservazione dell'esistente.

Ha ragione l'ex Ministro Cingolani: *"prima della transizione energetica sarebbe necessaria quella burocratica"*.

Lo scorso 27 ottobre l'Assessora Anna Lisa Boni ha presentato pubblicamente il piano d'azione del Comune proponendo, tra l'altro, la **"Missione Clima"** a cui cittadini, parti sociali ed economiche potranno aderire. Confabitare ha scelto di aderire per portare il contributo dei proprietari immobiliari. Sulla variante al PUG, che è stata pubblicamente presentata alla città lo scorso 16 ottobre e ora siamo nella fase delle osservazioni che si chiuderà a metà novembre, vi è l'impegno dell'Amministrazione di arrivare all'approvazione finale (adozione) da parte del Consiglio comunale nella prossima primavera. Stiamo studiando i documenti e nei prossimi articoli aggiorneremo i nostri lettori.

RAPPORTI REGIONE EMILIA-ROMAGNA

La regione si sta preparando per attivare le comunità energetiche, finalizzate a pro-



durre energia elettrica tramite il sistema fotovoltaico, appena dai Ministeri interessati verranno approvati i decreti attuativi. Confabitare ha chiesto di far parte del **tavolo tecnico permanente a sostegno delle comunità energetiche**. Parallelamente alla produzione di energia elettrica dal fotovoltaico o altre fonti rinnovabili, si cerca di incrementare la dotazione di colonnine per la ricarica di autoveicoli elettrici, anche adeguando la rete di distribuzione nei centri storici e nelle periferie.

RAPPORTI CONFCOOPERATIVE

Per dare corso all'idea di Confabitare di costituire una cooperativa di servizio per gestire la locazione di unità immobiliari, dietro conferimento volontario dei propri Associati, abbiamo contattato Confcooperative Terre d'Emilia, sede di Bologna, per valutare la praticabilità del progetto e definire uno statuto adeguato, secondo il concetto mutualistico che sta alla base del sistema cooperativo.

Il lavoro è in corso e, al termine, ne verrà data la necessaria informazione.

RAPPORTI PARLAMENTARI

Confabitare è stata interessata da un gruppo di parlamentari per avere un parere su una proposta di legge, da loro depositata alla Camera, tesa a mettere ordine al sistema dei bonus, cioè renderli possibilmente strutturali.

Abbiamo esaminato il documento, giudicandolo positivamente, e inviato le nostre considerazioni.

La proposta cerca di mantenere ciò che di buono era contenuto nel super bonus 110% (controlli ante e post, uso di soli materiali certificati, uso di prezzi riconosciuti, asseverazioni rilasciate da professionisti abilitati, ruolo dell'ENEA) correggendo le storture emerse negli oltre tre anni di applicazione e che le troppe modifiche legislative non hanno del tutto sanato.

Infatti gli abusi e le truffe emerse hanno riguardato marginalmente il superbonus a differenza, ad esempio, del bonus facciate che non prevedeva alcun tipo di controllo. Abbiamo sottolineato che il superbonus ha avuto sicuramente costi notevoli per il bilancio dello Stato, ma anche molti benefici sia in termini economici (addirittura il recente report del Consiglio Nazionale dei Commercialisti afferma che i *benefici superano i costi*) sia in termini di minor consumi energetici e di minori emissioni

in atmosfera di CO₂. Riteniamo che le due maggiori criticità del superbonus siano state la cessione del credito o lo sconto in fattura e la mancanza di criteri di priorità sugli interventi.

La cessione del credito o lo sconto in fattura hanno avuto troppe regole, per di più spesso modificate in corso d'opera, rendendo di fatto il sistema poco utilizzabile. I proprietari persone fisiche che avessero potuto realizzare l'intervento direttamente spesso hanno scelto la cessione del credito o lo sconto in fattura perché non avevano la capienza fiscale di recuperare la detrazione in cinque anni.

Quindi concordiamo pienamente con la proposta contenuta nella proposta di ripartire la detrazione da tre a 10 anni a scelta del contribuente. Migliorare poi due classi energetiche dalla "G" alla "E" è molto diverso in termini economici e ambientali rispetto al miglioramento dalla "A1" alla "A3".

Inoltre, se sottolineiamo il dato concreto emerso negli interventi realizzati, cioè il fatto che nelle unità immobiliari dei fabbricati più vecchi, in gran parte di classe "G" e "F", realizzando solo l'isolamento a cappotto sulle pareti opache verticali e inclinate (tetti o sottotetti) il miglioramento è stato in media pari a tre classi, appare ancora più opportuno stabilire criteri cogenti di priorità negli interventi finanziati dallo Stato.

In sostanza se vogliamo seguire l'orientamento europeo che punta alla decarbonizzazione eliminando i combustibili fossili, è necessario finanziare nel breve periodo e in via prioritaria i fabbricati nelle classi energetiche inferiori, che rappresentano la stragrande maggioranza del patrimonio immobiliare esistente in Italia.

Può apparire anche un modo per evidenziare questa nostra peculiarità rispetto agli altri paesi europei.

Nella relazione che accompagna la proposta di legge si parla di diverse fonti di finanziamento, tra cui il *nuovo fondo sociale per il clima*.

Ci pare una possibilità interessante e da tener bene in conto perché gli interventi di efficientamento energetico, come quelli effettuati, se presi singolarmente non rappresentano un risparmio ambientale ed economico significativo; diventa invece molto significativo se valutato nel complesso degli interventi nel sistema Paese (ad esempio la riduzione di oltre 1 milione

di tonnellate di emissione di CO₂ evidenziata da ENEA).

Il riferimento che facciamo al sociale nasce dalla considerazione che il singolo proprietario di una unità immobiliare media di 80 mq di superficie utile, pur migliorando di tre classi energetiche la sua abitazione, come di fatto è avvenuto, risparmia solo qualche centinaio di €/anno: chi mai investirebbe 50mila € per risparmiarne 1000 all'anno?

Ecco perché è necessario l'intervento statale, modulato con criteri ben definiti.

Infine, negli interventi sismici, non avendo il superbonus prevista alcuna soglia minima di miglioramento del rischio, sono stati finanziati interventi poco utili sul piano strutturale, ma che sono però serviti a spalmarne alcune voci di spesa dagli interventi energetici per rientrare nei massimali: crediamo necessario studiare il modo di evitare tali comportamenti, corretti nella forma ma sbagliati nella sostanza (*tanto paga lo Stato!*).

Per quanto riguarda il miglioramento sismico crediamo anche che occorra tener conto del fatto che le opere necessarie, soprattutto per passare a due classi di rischio inferiore, sono alquanto invasive e difficilmente attivabili nei fabbricati abitati, per cui la proposta, a nostro parere, va tarata in modo diverso, con criteri di priorità anche su base geografica e sui livelli di rischio sismico.

La proposta con ogni probabilità diventerebbe più costosa nell'immediato, ma di gran lunga meno costosa rispetto all'emergenza causata da un terremoto. Secondo la Rete delle Professioni Tecniche ad *"ogni euro speso in interventi di prevenzione del rischio sismico corrispondono da sei a nove euro di risparmio di spese di riparazione e ricostruzione post terremoto, oltre all'instimabile valore delle vite umane salvate"*.

Ci risulta che la proposta di legge sia attualmente all'esame del Parlamento: terremo informati i nostri lettori.

ALLUVIONE IN EMILIA-ROMAGNA

Nelle pagine precedenti è già stata illustrata una concreta proposta portata avanti da Confabitare per cercare di venire incontro dal punto di vista economico, in attesa dei contributi pubblici, alle famiglie, attività commerciali, imprese così duramente colpite dagli eventi estremi di maggio.

CONVENTION NAZIONALE CONFABITARE

1 DICEMBRE 2023

Dalla Direttiva UE sulle case green alle comunità energetiche: quale futuro per l'Italia?

Il prossimo 1 dicembre, la città di Bologna sarà il fulcro di un evento di eccezionale rilevanza nel mondo dell'immobiliare: la **Convention Nazionale di Confabitare**. Quest'appuntamento annuale è atteso con grande interesse, non solo dai più di 50.000 associati, ma anche da tanti professionisti del settore immobiliare. La convention offre un'opportunità unica di confronto e condivisione in un settore in costante evoluzione, influenzato dai cambiamenti normativi dettati dalla politica nazionale ed europea. Le regole e la burocrazia in continua evoluzione rendono imperativo essere costantemente informati e aggiornati.

L'evento si terrà presso il Centro Congressi dell'Hotel Savoia Regency, situato in Via del Pilastro 2, dalle 14.00 alle 20.00. L'argomento centrale di questo incontro è **"Dalla Direttiva UE sulle case green alle comunità energetiche: quale futuro per l'Italia?"**. Questo tema è particolarmente rilevante, considerando l'importanza crescente dell'efficienza energetica e della sostenibilità nel settore immobiliare a livello europeo e le sue implicazioni sul futuro dell'immobiliare in Italia.

Il Presidente Nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, ha sottolineato l'importanza di esplorare il futuro del nostro paese alla luce di questa direttiva e di considerare il ruolo fondamentale che le comunità energetiche possono svolgere in questa trasformazione: *"la decisione di intraprendere un piano "a*

tappe" per azzerare le emissioni di gas serra nel settore residenziale entro il 2050 è audace - commenta Zanni - ma necessaria per costruire un futuro più sostenibile. Le case green, con la loro enfasi sull'efficienza energetica e sulle pratiche ecologiche, sono al centro di questa strategia. Offrono una soluzione pratica per affrontare il cambiamento climatico, riducendo i costi operativi e aprendo nuove opportunità economiche. Anche se il cammino verso le emissioni zero richiederà impegno e investimenti significativi, i benefici a lungo termine per l'ambiente e l'economia sono innegabili.

L'Europa sta tracciando una strada verso un futuro in cui le case green diventeranno la norma, e questo rappresenta un passo nella giusta direzione verso un pianeta più pulito e sostenibile".

Il dibattito sulle case green in Europa è un segno dei tempi: la Commissione Europea ha recentemente adottato un ambizioso piano a tappe per azzerare le emissioni di gas serra entro il 2050, focalizzandosi sul settore residenziale, questo piano rappresenta un passo avanti cruciale nella lotta al cambiamento climatico e offre un'opportunità unica per plasmare un futuro più sostenibile e vantaggioso per tutti. Il percorso verso l'obiettivo di emissioni zero entro il 2050 rappresenta una sfida considerevole: sarà necessario un impegno finanziario significativo e, soprattutto, un cambiamento radicale nelle nostre abitudini costruttive e nella gestione delle abitazio-



Alberto Zanni, Presidente nazionale Confabitare

ni. Di fatto l'urgenza di affrontare il cambiamento climatico è sempre più stringente, e le case green sembrano essere una soluzione per governi, investitori e cittadini. Il cambiamento climatico è una delle sfide più pressanti del nostro tempo, vengono riportati segni evidenti: ondate di calore sempre più frequenti, eventi meteorologici estremi e il livello del mare che si alza. Alla luce di ciò ridurre le emissioni di gas serra è un imperativo categorico, le case e gli edifici sono responsabili di una fetta considerevole delle emissioni globali di carbonio e dunque il settore delle costruzioni gioca un ruolo significativo in questo contesto. Secondo l'Agenzia Europea per l'Ambiente, gli edifici contribuiscono a oltre il 30% delle emissioni di CO₂ e rappresentano il 40% del consumo energetico totale dell'Unione Europea. L'Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) è parte integrante del "Fit for 55", una serie di misure climatiche ed energetiche che mira a ridurre le emissioni di gas serra dell'UE del 55% entro il 2030.

La decisione della Commissione Europea di impegnarsi per l'obiettivo di emissioni zero entro il 2050 per il settore residenziale dimostra la volontà dell'Unione Europea di affrontare il cambiamento climatico in modo da rendere l'Europa climaticamente neutra entro il 2050.

Con l'Europa alla guida di questa iniziativa, la recente approvazione della Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) ha riacceso i riflettori sulle questioni legate all'efficienza energetica nel settore delle costruzioni. Nell'Unione Europea, assistiamo a una notevole diversità nella situazione degli immobili residenziali tra i 27 Paesi membri. Mentre nazioni come Danimarca, Germania, Norvegia, Svezia e Austria spiccano per l'efficienza energetica delle loro abitazioni, non possiamo fare la stessa affermazione per molti paesi del sud Europa.

In Italia oltre il 50% degli edifici è stato costruito

segue a pagina 30 ►

◀ segue da pagina 29

Dalla Direttiva UE sulle case green alle comunità energetiche: quale futuro per l'Italia?

in anni in cui non erano in vigore normative sull'efficienza energetica. La recente misura europea che richiede il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici ha sollevato alcune preoccupazioni. Sarà necessario rinnovare completamente il 25-30% degli immobili residenziali, comportando costi significativi sia per i proprietari che per lo Stato, oltre a massicci interventi su larga scala. Anche Ungheria e Croazia hanno manifestato delle perplessità in merito alla nuova Direttiva. Tuttavia, l'Unione Europea ha chiarito che non sono previste sanzioni e che gli Stati avranno una notevole flessibilità nell'attuazione delle misure.

Un sondaggio condotto in quattro Paesi dell'UE: Germania, Italia, Spagna e Repubblica Ceca, ha rivelato che l'efficienza energetica è diventata un punto cruciale anche per i proprietari immobiliari.

Nel sondaggio, l'89% dei partecipanti ha dichiarato che è importante affittare o vendere una casa efficiente dal punto di vista energetico, e il 66% dei partecipanti ha sottolineato che sarebbe favorevole a una proposta di legge che imponga requisiti minimi di efficienza energetica, a patto che vengano messe in atto misure di sostegno per rendere concreti tali interventi.

Questi dati rivelano un crescente interesse per l'efficienza energetica e il desiderio di un'abitazione più sostenibile da parte dei cittadini europei. Il sondaggio riflette la crescente consapevolezza dell'importanza della riduzione delle emissioni di carbonio e dell'efficienza energetica nella lotta al cambiamento climatico. A fronte delle sfide e delle incertezze legate all'implementazione della nuova direttiva europea sugli edifici, il sondaggio evidenzia una volontà diffusa di contribuire a costruire un futuro più verde e responsabile dal punto di vista energetico.

Entro il 2030, tutti gli immobili residenziali dovrebbero raggiungere la classe energetica E, e entro il 2033 la classe D. L'obiettivo finale è quello di raggiungere emissioni zero entro il 2050. Inoltre, la direttiva richiede che tutti i nuovi edifici siano a emissioni zero entro il 2030, tuttavia, vengono esentati da queste norme i luoghi di culto, le seconde case, gli edifici storici e gli immobili con una superficie



On. Andrea De Maria

inferiore ai 50 metri quadrati. Attualmente, gli immobili in Europa sono classificati in classi energetiche che variano dalla A alla G, in base al loro fabbisogno energetico annuale, la classe A+ è riservata agli edifici con un consumo inferiore a 15 kWh per metro quadrato all'anno, mentre la classe G comprende quelli con un consumo superiore a 160 kWh per metro quadrato all'anno. Le classi A e B sono riconosciute come "case green", caratterizzate da un consumo energetico particolarmente efficiente. Le case green hanno l'obiettivo di massimizzare l'efficienza energetica, utilizzando tecnologie all'avanguardia per ridurre al minimo il consumo energetico e le emissioni di carbonio, questo implica **un migliore isolamento, sistemi di riscaldamento e raffreddamento efficienti, pannelli solari e altre fonti di energia rinnovabile**, inoltre, queste abitazioni spesso utilizzano materiali sostenibili e pratiche di costruzione eco-friendly, riducendo l'impatto ambientale generale dell'industria edilizia dunque non solo contribuiscono a ridurre le emissioni di gas serra, ma offrono anche vantaggi a lungo termine in termini di riduzione dei costi energetici per i proprietari.

I vantaggi di questa direttiva vanno oltre la sfera

ambientale. L'efficienza energetica degli edifici ridurrà la dipendenza dalle importazioni di energia, contribuendo a rafforzare la sicurezza energetica dell'Europa. Inoltre, la creazione di posti di lavoro di alta qualità nei settori delle costruzioni, delle ristrutturazioni e delle energie rinnovabili contribuirà a stimolare l'occupazione e la crescita economica. La domanda di case green è in costante aumento, e i consumatori sempre più consapevoli dell'importanza di ridurre l'impatto ambientale. La transizione verso le case green rappresenta anche un'enorme opportunità economica: gli investimenti in tecnologie e pratiche edilizie sostenibili non solo ridurranno i costi operativi per i proprietari, ma stimoleranno anche la creazione di nuovi posti di lavoro e favoriranno l'innovazione. L'industria delle costruzioni green è in crescita, e le imprese che adottano questa filosofia possono prosperare in un mercato sempre più attento all'ambiente. Non dobbiamo trascurare l'aspetto sociale: migliorare le prestazioni energetiche degli edifici porterà a una maggiore abitabilità delle case, con temperature più confortevoli e bollette energetiche più contenute, migliorando così la qualità della vita dei cittadini.

Il presidente Zanni pone una nota di cautela "la sua



Emily Clancy, Vice Sindaco Comune di Bologna



Dott. Luca Dondi, Nomisma

applicazione pratica presenta molte sfide e incertezze - aggiunge Zanni - soprattutto per un paese come l'Italia, che dispone di uno dei parchi immobiliari privati più ampi e datati d'Europa. Si va verso un futuro in cui gli edifici non saranno più una parte del problema, ma una parte della soluzione nella lotta contro il cambiamento climatico. L'adozione della Direttiva sull'efficienza energetica degli edifici da parte dell'Unione Europea ha aperto una nuova era di sfide e opportunità per l'Italia. La sostenibilità ambientale e l'energia pulita sono diventate priorità globali, e l'Unione Europea ha posto l'Italia di fronte a una sfida cruciale: ridefinire e rinnovare il nostro approccio all'energia, all'edilizia e alle comunità locali. Questo incontro offre l'opportunità di riflettere sulle implicazioni, le opportunità e le sfide legate a questa transizione, nonché di esplorare come possiamo contribuire a modellare il futuro energetico del nostro paese. La direttiva sull'efficienza energetica degli edifici è un importante passo verso un'Italia e un'Europa più sostenibili, e la nostra partecipazione attiva in questo processo sarà fondamentale per realizzare questo obiettivo".

segue a pagina 32 ►

◀ segue da pagina 31

Dalla Direttiva UE sulle case green alle comunità energetiche: quale futuro per l'Italia?

Confabitare è un'associazione leader nel settore immobiliare, e ha ricevuto il prestigioso riconoscimento del Ministero delle Infrastrutture come l'organizzazione maggiormente rappresentativa della proprietà immobiliare. In occasione della Convention Nazionale di Confabitare, ha riunito una gamma eccezionale di figure di spicco provenienti dalla politica, dalle associazioni di settore, dagli ordini professionali, dai docenti universitari e dai professionisti di eccezione. Questi esperti, con profonde competenze e competenze multidisciplinari, condivideranno le loro preziose esperienze in un dibattito aperto al pubblico. La Convention Confabitare rappresenta un'opportunità senza precedenti per esaminare in dettaglio questa cruciale tematica con il contributo di esperti provenienti da vari ambiti. Questo evento di portata nazionale sarà aperto al pubblico e offrirà una visione completa della Direttiva dell'Unione Europea sulle case green, esplorando i suoi numerosi vantaggi e illustrando i requisiti necessari per conformarsi a questa importante normativa.

Per dare il via a questo importante incontro, la giornata inizierà con l'apertura dei lavori e i saluti istituzionali dalle 14.00 alle 15.00. Tra i partecipanti, avremo il piacere di ascoltare personalità di spicco come On. Andrea De Maria, Emily Clancy (Vicesindaco del Comune di Bologna), On. Brando Benifei (Parlamentare europeo), Sara Accorsi (Consigliere della città Metropolitana di Bologna), Flavio Sanvito (Presidente nazionale Unioncasa), Gaetano Vassallo (Presidente nazionale Assocasa), Vincenzo Vecchio, Moreno Marangoni (Presidente di AIR), Sen. Marco Lisei, Alberto Zanni (Presidente nazionale di Confabitare), Sen. Licia Ronzulli e Stefano Bonaccini (Presidente della Regione Emilia Romagna).

Dopo l'apertura, ci saranno quattro tavoli tematici che esamineranno in dettaglio i diversi aspetti della direttiva e delle comunità energetiche:

Primo Tavolo Tematico - "Decarbonizzazione, Comunità Energetiche e Sicurezza" In questo primo tavolo, esperti di spicco come Anna Lisa Boni (Asses-



Arch. Marco Filippucci, Presidente Ordine Architetti di Bologna

sore PNRR Comune di Bologna), On. Erica Mazzetti, Prof. Gian Luca Morini (Alma Mater), Prof.ssa Alice Paola Pomè (Politecnico di Milano), Per. Ind. Vladis Vignoli, Ing. Domenico Perrini (Presidente del Consiglio nazionale Ingegneri) e il Comandante dei Vigili del Fuoco di Bologna, Calogero Turturici, esamineranno le sfide legate alla decarbonizzazione, alle comunità energetiche e alla sicurezza.

Secondo Tavolo Tematico - "Le Ricadute sull'Urbanistica" Nel secondo tavolo, il focus sarà sulle implicazioni urbanistiche della direttiva. Raffaele Laudani (Assessore all'Urbanistica di Bologna), Dott. Luca Dondi (Nomisma), Dott. Leonardo Fornaciari (Presidente di ANCE Emilia), Ing. Andrea Gnudi (Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Bologna), Arch. Marco Filippucci (Presidente dell'Ordine degli Architetti di Bologna), Ing. Lori Zillante (MCA Architects), Marco Bertuzzi (Presidente di ACER Bologna), Prof. Marcello Balzani (Università di Ferrara) e Lanfranco Massari (Confcooperative) discuteranno delle ricadute dell'urbanistica legate alla direttiva.

Terzo Tavolo Tematico - "I Rapporti con l'Europa" Nel terzo tavolo, il focus sarà sui rapporti dell'Italia con l'Europa. Parteciperanno al dibattito il Sen. Mar-

co Lombardo, Elisabetta Gualmini (Europarlamentare), Giuseppe Ferrandino (Europarlamentare), On. Luigi Marattin, Dott. Raffaele Rinaldi (ABI) e Vincenzo Colla (Assessore all'Economia Verde della Regione Emilia Romagna).

Quarto Tavolo Tematico - Nel quarto tavolo, verranno trattati **"Ulteriori aspetti della Direttiva"**. Tra i partecipanti ci saranno Barbara Lori (Assessore della Regione Emilia Romagna), On. Galeazzo Bignami (Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti), On. Valentino Valentini (Viceministro del Ministero delle Imprese e del Made in Italy), On. Vittorio Sgarbi (Sottosegretario alla Cultura), On. Ettore Rosato (Vice Presidente della Camera dei Deputati), On. Giulia Pastorella, On. Isabella De Monte, Dott. Giuseppe Zollino, Luca Talluri (Vice Presidente di Federcasa) e Arch. Patrizio Losi (Direttore di Federcasa).

L'evento Confabitare rappresenta un'importante occasione per discutere la direttiva UE sulle case green e le comunità energetiche in Italia. Il presidente Zanni aggiunge *"questa convention rispecchia l'animo di Confabitare che mira a promuovere la consapevolezza e il dialogo costruttivo su temi fondamentali per il futuro immobiliare del nostro paese e offre*



Prof. Marcello Balzani, Università di Ferrara



Marco Bertuzzi, Presidente ACER Bologna

ai presenti i mezzi per comprendere a fondo la Direttiva UE sulle case green, esaminare le sfide e le opportunità che presenta, e contribuire a plasmare un futuro più sostenibile per l'Italia nella speranza che questo incontro possa favorire un dibattito serio e costruttivo su una questione di vitale importanza per il nostro paese e il nostro continente. La costruzione di edifici "green" e la promozione di strutture sostenibili sono una tappa fondamentale per creare un futuro più sostenibile ed ecologico.

Queste iniziative non solo riducono l'impatto ambientale, ma offrono una serie di benefici economici e migliorano la qualità della vita.

È essenziale che l'Europa e il mondo continuino a muoversi in questa direzione per affrontare le sfide globali legate all'ambiente e costruire un futuro migliore per tutti".

La Convention Nazionale di Confabitare ha ottenuto il **patrocinio** della Regione Emilia Romagna, del Comune di Bologna. Inoltre, sono stati concessi **crediti formativi** dall'Ordine degli Ingegneri, degli Architetti, dei Geometri, dei Periti Industriali, degli Agronomi.



Arch. GIOVANNI MALARA

Responsabile nazionale settore tecnico
Confabitare

A dicembre saranno note della nuova Direttiva Euro meglio conosciuta come “DIRETTIVA CASE GREEN”

Nello scorso mese di maggio una serie di eventi atmosferici estremi ha colpito con forza le Province di Ravenna, Forlì Cesena e, più marginalmente, Bologna, con alluvioni, frane, smottamenti. I danni materiali diretti sono stati ingenti, a cui occorre aggiungere il blocco di alcune attività economiche, in particolare all’attività agricola. Migliaia di ettari sono stati *sacrificati* per salvare la città di Ravenna e la ripresa piena della produzione non è ipotizzata nel breve periodo. La direttiva EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) è una direttiva dell’Unione Europea che ha il fine di imporre l’efficienza energetica degli edifici nell’UE. Un intento nobile e condivisibile, soprattutto se tiene in considerazione i molteplici aspetti che caratterizzano gli immobili sotto tutti i profili – tecnici, economici e legali – nonché i requisiti cui gli stessi sono tenuti a soddisfare.

Il processo che oggi porta alla EPBD, ha avuto inizio con la classificazione energetica degli edifici APE (Attestato di Prestazione Energetica), un’azione che il legislatore ha inteso applicare per etichettare sotto il profilo prestazionale ed esigenziale energetico un edificio. Un documento, redatto da tecnico specializzato, che dal 1° luglio 2009 è stato reso obbligatorio in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione.

Analizzando l’effetto sortito, con l’avvento dell’APE si possono rilevare due fenomeni. Il primo, che con la definizione classe energetica è stato inserito un ulteriore parametro intrinseco dell’estimo civile per la valutazione del valore venale dell’immobile, rilevando in termini di apprezzamento sul valore dell’immobile stesso sia ai fini della compravendita che nella conduzione

DIRETTIVA CASE GREEN

Gli obblighi

Edifici residenziali

- Entro il 2030 tutti in classe energetica E
- Entro il 2033 tutti in classe energetica D

Edifici Pubblica Amministrazione

- Entro il 2027 tutti in classe energetica E
- Entro il 2030 tutti in classe energetica D



in affitto. Il secondo ha generato un’ulteriore incombenza burocratica che ha permesso di accrescere un filone professionale - ora inflazionato – che comunque è stato un modesto volano di sviluppo economico, ma di fatto non ha avuto ricadute sul bene primario che è l’ambiente, se non la sensibilizzazione delle coscienze.

La direttiva “EPBD” si pone come obiettivo la ricaduta positiva sull’ambiente con delle imposizioni conformative che possono generare gravi conseguenze deflative sul valore del patrimonio immobiliare. La sopra citata direttiva, disciplina la tempistica di conformazione ai propri dettami, disponendo la versione approvata a marzo, che entro il primo gennaio 2030 tutti gli immobili residenziali dovranno rientrare nella classe energetica E, entro il 2033 sarà obbligatorio passare alla classe D, per arrivare alle emissioni zero al 2050. Vengono escluse dalla conformazione forzosa, le case di vacanza, i palazzi storici ufficial-

mente protetti, le chiese e abitazioni indipendenti con una superficie inferiore a 50 m². Al momento non sono previste sanzioni ma la normativa ancora non è definita, per cui non si possono neanche escludere. In ogni modo nelle ultime trattazioni del provvedimento nel Trilogio di metà ottobre sembra che ci sia un approccio meno restrittivo, il negoziato interistituzionale informale che ha visto impegnati i rappresentanti del Parlamento europeo, del Consiglio dell’Unione europea e della Commissione europea, forse, prendendo in considerazione le caratteristiche peculiari che vanta il nostro Paese, ben diverso per storia, cultura e caratteristiche climatiche, rispetto agli altri paesi dell’Unione. Tuttavia l’argomento va attenzionato, e noi che rappresentiamo la categoria dei proprietari immobiliari, non possiamo non essere parte attiva nel gioco degli interessi contrapposti, in modo da poter tutelare la proprietà immobiliare e di conseguenza i nostri associati.

Le sorti pea EPBD

Pur rimanendo alta la guardia sui lavori che si svolgeranno a Bruxelles la direttiva dovrà essere recepita dai singoli paesi membri, per cui ancora c'è tanto lavoro da fare che ci vedrà impegnati con interventi propositivi e costruttivi in materia.

Altro tema particolarmente importate, per le realtà in cui ancora è possibile praticare espansione residenziale o si possono realizzare interventi di ristrutturazione urbanistica, è l'obbligo imposto di realizzare da inizio 2026 i nuovi edifici pubblici e dal 2028 per i privati, i cosiddetti ZEB (Zero Emission Buildings).

Una sfida ardua con attese ambiziose ma che, purtroppo, non trova ampia applicazione, già il D.Lgs. 192/2005 all' art. comma 1 prevedeva "A partire dal 31 dicembre 2018, gli edifici di nuova costruzione occupati da pubbliche amministrazioni e di proprietà di queste ultime, ivi compresi gli edifici scolastici, devono essere edifici a energia quasi zero. Dal 1° gennaio 2021 la predetta disposizione è estesa a tutti gli edifici di nuova costruzione." Questo ci fa capire che il percorso è lungo e tortuoso, ma l'enfasi mediatica che viene data all'argomento, comunque, produce i suoi effetti che alterano le condizioni ordinarie del mercato immobiliare.

L'affermazione generalizzata di realizzare da inizio 2026 i nuovi edifici pubblici e dal 2028 per i privati, ZEB, ossia un edificio ad alta efficienza energetica e in grado di ridurre al minimo i consumi - da non confondersi con NZEB Nearly Zero Energy Buildings ossia un edificio il cui "consumo energetico è quasi pari a zero" - genera parecchia confusione. Il concetto di costruzione moderna e tecnologica, al primo impatto fa percepire un costo maggiore rispetto alle costruzioni di tipo tradizionale,

e, anche se è dimostrabile che i maggiori costi di costruzione saranno compensati dal risparmio sulla gestione dell'immobile, i continui aumenti dei materiali, il crescere dei tassi d'interessi passivi su prestiti e mutui, disincentivano il privato ad investire nelle nuove costruzioni. Tra l'altro non è semplice realizzare in tutte le location immobili che consentono l'istallazione di impianti di generazione di energia elettrica da fonte rinnovabile, pertanto il risultato atteso non sarà facilmente soddisfabile.

Ancora più negativa sarà la risposta sulla ristrutturazione pesante, con interventi radicali e accorgimenti tali da consentire il cambio di classe energetica voluta dalla direttiva, in quanto la crescita dei costi dei materiali, le difficoltà ed oneri sempre più elevati per l'accesso al credito non aiutano. L'aggravio, rispetto alla nuova costruzione, sta nella condizione che l'immobile, che ha una sua vita vissuta, necessita di manutenzione, se non viene mantenuto le condizioni peggiorano sempre più ed il valore venale viene sempre più depauperato fino al detrimento totale.

Quanto sopra descritto, abbinato alla spada di Damocle delle scadenze del 2030 e 2033, generano un procurato allarme che va a viziare il mercato e creare una bolla immobiliare che tende alla svendita e quindi al deprezzamento del bene casa. Da indagini statistiche, nel nostro Paese, circa il 60% - 65% degli edifici è oggi in classe F e G, il passaggio in classe E previsto dalla direttiva interesserà un ampio patrimonio che richiede notevoli investimenti economici da parte dei proprietari immobiliari. Il salto di classe atteso, può avvenire solo se i consumi energetici hanno un decremento di almeno il 25%. Detta prestazione più performante degli edifici si può ottenere intervenendo sull'isolamento termico dell'involucro esterno, sostituendo infissi e sistemi di produzione di calore o acqua calda sanitaria con tipologie ad alte prestazioni. Ciò significa affrontare dei costi notevoli per i proprietari immobiliari in un momento di grave crisi economica e finanziaria.

Seppur condivisibile la necessità di aumentare le prestazioni sotto il profilo energetico degli edifici, parimenti non si condivide il metodo che il legislatore intende mettere in atto. Non si può imporre ai proprietari di conformarsi alla direttiva altrimenti viene preclusa la possibilità di vendere e/o affittare gli immobili, ma si deve trovare il giusto incentivo economico che renda appetibile

e possibile tale transizione. Questa è una sfida ardua, sia per il legislatore che per i portatori di interessi come la nostra Associazione, in quanto conosciamo bene gli effetti prodotti dai vari bonus più o meno generosi aditi per la ristrutturazione del patrimonio, quanto spazio hanno lasciato alle truffe e quanto poco sono stati praticabili per chi applica le regole.

Chi rispetta pedissequamente la norma trova delle difficoltà insormontabili, soprattutto per una questione di galoppante evoluzione normativa a fronte di una condizione statica dello stato di fatto degli immobili. Mi riferisco alla legittimità edilizia, la stessa deve essere garantita attraverso un vaglio nelle strette maglie della normativa attuale, concetto che stride con i vari affinamenti normativi che il legislatore ha dovuto apportare nei periodi di costruzione ed esistenza degli edifici osservati. Ciò comporta necessariamente l'emersione di difformità, che non si possono chiamare abusi, bensì interventi compatibili con il grado di tolleranza applicato all'epoca della costruzione del fabbricato stesso. Quindi potrebbe bastare a volte che la regolarità urbanistica potesse essere asserita all'epoca della costruzione/ristrutturazione del manufatto e nei confronti della normativa all'ora vigente, o comunque dare la possibilità di normalizzare l'eventuale difformità rilevata con una procedura snella e non eccessivamente onerosa visto che non sono stati frutto di speculazioni edilizie.

Alla luce degli argomenti trattati nei periodi precedenti ed argomentati con raffronto normativo storico, nonché valutando i caratteri peculiari del patrimonio edilizio italiano con la sua diversa storia ed evoluzione, soffermandosi su un'analisi obiettiva delle condizioni in cui versa il patrimonio edilizio residenziale del nostro paese, non si può che giungere alle seguenti conclusioni. Pur condividendo i buoni propositi prefissati dalla direttiva "case green" con i suoi riflessi sull'ambiente e sull'economia futura, la sua applicazione non è sicuramente di facile attuazione. La stessa non può essere accolta se non adeguatamente accompagnata da un sistema di incentivazione - quindi non sanzionatorio - e da una normativa di transizione che possa adeguare le varie discrepanze che l'evoluzione normativa ha corretto, ma che i fabbricati hanno mantenuto immutati senza produrre documento alcuno salvo che essere discordanti con la normativa attuale.



Avv. LUIGI GRILLO
Presidente Confabitare
Napoli

Città più *green* anche per la nostra salute

Questi ultimi anni hanno esacerbato in molti un bisogno di contatto con gli spazi verdi che nei ritmi frenetici del quotidiano era soltanto sopito, ma che è una necessità per il nostro benessere fisico e mentale e serve anche a far fronte all'emergenza climatica. La pandemia, infatti, ha imposto nuove riflessioni sulla vita nelle città, la loro organizzazione, socialità e struttura e i lockdown hanno convinto molti a decidere di trasferirsi fuori dai grandi centri per stare più vicini alla natura.

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 %, e questa tendenza sembra essere rispettata anche in Italia. Perché 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 calore generato dalle attività umane, dai mezzi di trasporto e dalle industrie, in città, resta intrappolato nel cemento e non si disperde nell'atmosfera, con l'effetto di produrre vere e proprie isole di calore, con temperature fino a 3-4° C in più rispetto all'ambiente circostante. Gli alberi, oltre a migliorare la qualità dell'aria, fanno ombra, mentre l'erba favorisce la traspirazione dei suoli e ne mantiene l'umidità.

Piantarne quanti più possibile è quindi fondamentale: secondo il neurobiologo botanico Stefano Mancuso ne servirebbero mille miliardi entro il 2030, di cui almeno due miliardi in Italia nel breve periodo.

Bisognerebbe innanzitutto fermare la deforestazione, ma anche 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 maggiore senso di connessione sociale e a una riduzione dell'ansia, benefici direttamente proporzionali all'intensità e alla durata della contatto con la natura. Parchi, boschi, aiuole, viali alberati e ogni appezzamento d'erba contribuiscono nel loro piccolo a un benessere di cui ci si accorge soprattutto quando vengono a mancare. Vale, infatti, anche il discorso contrario: la lontananza prolungata dal verde oggi minaccia la salute fisica e mentale di milioni di persone, motivo per cui l'accesso alla natura è diventato una questione di giustizia e benessere sociale, tanto che esistono gruppi di attivisti che ne chiedono il riconoscimento come diritto legale.

Questo, infatti, è importante non solo per i singoli, ma per l'intera comunità. Studi condotti nel 2021 dimostrano infatti che più le persone sono a contatto con la natura, più tenderanno a essere sensibili nei confronti dei problemi ecologici, e quindi a mettere in atto comportamenti in favore dell'ambiente. Il tempo trascorso nel verde invece purtroppo è sempre più ridotto a causa di un insieme di fattori come l'urbanizzazione estrema e gli attuali ritmi di vita che lasciano poco spazio al tempo libero e quindi alle passeggiate nella natura, perché spazi verdi ridotti implicano anche una minore frequenza con cui i cittadini hanno modo di accedervi. A incidere, poi, sono anche la dipendenza da smartpho-

ne – su cui mediamente passiamo più di 4 ore al giorno – e le nuove abitudini sociali dell'infanzia che nella nostra società portano complessivamente a trascorrere la maggior parte del tempo al chiuso, alimentando una distanza dalla natura che si traduce in una vera e propria alienazione dall'ambiente circostante.

È stato calcolato, per esempio, che negli ultimi vent'anni in Inghilterra e Galles lo sviluppo edilizio ha decimato l'accesso delle comunità al verde, da intendersi come qualsiasi area pubblica urbana dedicata al tempo libero che includa piante o specchi d'acqua. Per la maggior parte delle persone persino avere un terrazzo è un lusso, figurarsi un giardino; eppure, questi surrogati di natura in miniatura durante la pandemia si sono rivelati vitali. Non a caso, il lockdown ha spinto molti a sentire una rinnovata necessità di contatto con il verde.

Sono le comunità marginalizzate ed economicamente più svantaggiate a vivere più lontane dalle aree verdi, soffrendone maggiormente, quindi, le conseguenze: questo avviene innanzitutto perché nei quartieri più vivibili e tranquilli – con più spazi verdi, quindi – gli alloggi costano di più. Negli Stati Uniti gli alberi nei parchi collocati nelle aree urbane più sorvegliate dalla polizia, che si trovano in quartieri abitati prevalentemente da persone nere, razzializzate o con basso reddito, subiscono più tagli, per esempio, se le piante bloccano la visuale delle telecamere della polizia. Questi parchi, inoltre, non sono disegnati per essere vissuti, con panchine e spazi per il gioco, ma per lo più solo attraversati. I dati più recenti mostrano anche

nette differenze nelle possibilità di accedere agli spazi verdi a seconda delle leggi urbanistiche e dei piani regolatori vigenti all'epoca in cui un edificio o un quartiere sono stati progettati e costruiti: in Inghilterra, gli alloggi edificati tra il 2009 e il 2021, hanno fino al 40% in meno di spazio verde nelle vicinanze rispetto alle aree in cui le abitazioni risalgono al periodo tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo. Di conseguenza le persone che vivono negli insediamenti costruiti dal 2000 in poi hanno molte meno probabilità di trascorrere del tempo nel verde, con fino a 9 milioni complessivi di visite ad aree naturali in meno ogni anno.

Questo, quindi, come dimostrano alcune ricerche psicologiche, si traduce anche in un danno al benessere sociale, perché il distacco dei cittadini dalla natura mina la probabilità che questi prendano coscienza dei problemi ambientali e si attivino per chiederne la soluzione. Risulta infatti meno probabile che mettano in atto pratiche come la raccolta differenziata o la partecipazione a progetti di volontariato ambientale e in generale sono meno le possibilità di incidere positivamente sull'andamento della crisi climatica, non tanto attraverso le piccole azioni, come il riciclo della plastica, ma soprattutto nelle scelte di consumo che impattano di più sull'ambiente, in particolare quelle che riguardano i settori dell'alimentazione, dell'abbigliamento e dei trasporti. Inoltre, viene minata la disponibilità dei cittadini a fare pressione sui governi affinché agiscano davvero e la smettano con le chiacchiere.

Per fortuna, a livello locale diverse amministrazioni hanno aumentato la loro sensibilità sul tema e così, alcune città, a partire da Parigi, stanno investendo notevolmente in termini economici e di sforzi di ripianificazione urbanistica per aumentare gli spazi pedonali e ciclabili chiusi al traffico ed estendere gli spazi verdi – dalle dimensioni dei giardini pubblici alla piantumazione massiccia di nuovi alberi, fino alla creazione di tetti giardino – aumentando la qualità della vita dei cittadini e contrastando le isole di calore.

Altri esperimenti riguardano invece la produzione alimentare, con orti urbani che hanno il beneficio anche di fare da incubatori sociali, riunendo le comunità con



impatti positivi significativi sulla salute e sul benessere psicofisico. L'orticoltura urbana, infatti, è una nuova tendenza che riguarda la pianificazione delle città e la radicale revisione dell'utilizzo della terra, sfruttando tetti e altri spazi per coltivare ortaggi a chilometro 0 e contribuire alla difesa della biodiversità, soprattutto degli insetti impollinatori. Iniziative come questa non possono incidere in modo significativo sulla produzione di cibo, ma permettono ai cittadini di stare a contatto con un pezzetto di verde in più, magari prendendosi cura direttamente e riconnettendosi così alla produzione di cibo più vicino a casa.

Il bisogno di contatto con la natura, anche in città – che è il luogo in cui vive la maggior parte delle persone – richiede una nuova pianificazione urbana e nuovi investimenti. È più che mai necessario garantire che tutti possano accedere al verde e sviluppare una connessione con l'ambiente naturale, componente essenziale della stessa transizione ecologica, centrale per realizzare una vera giustizia ambientale, perché – come dice il detto – “l'ambientalismo senza lotta sociale è solo giardinaggio”.

Sappiamo che quest'anno è stato da Confabitare dedicato alla riqualificazione dei quartieri degradati delle città italiane che,

spesso, sono proprio quelli lontani dal centro, quindi, quelli più periferici. Orbene, quale operazione migliore può essere quella di cui si è parlato, affinché possa avvenire una riconversione in senso ecologico delle nostre città?

Ne è in gioco, come abbiamo parlato, la nostra salute non solo fisica ma anche mentale, si può ottenere una riqualificazione di interi quartieri abbandonati, si può ritornare a farli rivivere, si può, pertanto, recuperare quel senso di socialità, oramai, in molti di questi perduto, e si può ritornare a farli rivivere soprattutto, e questa è la cosa più importante, in un'aria salubre.

La sfida è enorme ma non impossibile, se ci si mette buona volontà, convinti che solo vivendo in un ambiente circostante ecologicamente sostenibile il nostro abitare può ritornare ad essere quello di una volta, cioè quello che ci fa stare in perfetto equilibrio ed in perfetta armonia con la natura circostante.

E noi siamo convinti che, affinché ciò possa avvenire, 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 Confabitare
Napoli

La mobilità verde non è automobilismo verde

L'auto elettrica ha un ruolo nella transizione ecologica. Ma l'obiettivo principale dovrebbe essere passare a una mobilità collettiva ecologica basata sul trasporto pubblico e non sui veicoli individuali.

Nonostante l'impegno a limitare il riscaldamento globale a 1,5 gradi Celsius fissato dall'Accordo di Parigi, l'ultima valutazione dell'Intergovernmental Panel on Climate Change (Ipc) ha messo in chiaro che senza tagli radicali alle emissioni di gas serra, la terra dovrebbe raggiungere la soglia di 1,5 gradi Celsius molto presto, per poi superarla.

Poiché il settore energetico è ancora il principale responsabile delle emissioni e del loro impatto, l'elettrificazione è spesso menzionata come un modo essenziale per ridurre radicalmente le emissioni, in particolare diminuendo la dipendenza da petrolio, carbone e gas. Ciò significa una decarbonizzazione generale del settore energetico, compresi i tagli alle emissioni di CH₄ e N₂O, che va oltre la transizione della rete elettrica e termica. L'elettrificazione nella transizione energetica include anche la produzione e l'edilizia e, naturalmente, i trasporti.

L'elettricità e la produzione di calore dipendono principalmente da carbone, torba e olio di scisto, mentre i trasporti dipendono fortemente dal petrolio. La transizione della rete elettrica dai combustibili fossili ha spesso significato un mix di solare ed eolico, combinati con energia idroelettrica e nucleare in alcune aree. La transizione nel settore dei trasporti, d'altra parte, implica due cose: investimenti in energia rinnovabile a combustibile liquido, idrogeno, biocarburanti e altri quando si tratta di aviazione e veicoli elettrici a terra. Ma occorre essere chiari: i veicoli elettrici non sono una soluzione semplice per un settore dei trasporti rinnovabile e ci distraggono dalle priorità energetiche che potreb-

bero fermare concretamente il mutamento climatico.

I PASSEGGERI STANNO DIROTTANDO LA DISCUSSIONE

Il mercato dei veicoli elettrici è cresciuto in modo significativo nell'ultimo decennio, con circa 10,2 milioni di veicoli elettrici in circolazione alla fine del 2020. In confronto, i dati per lo stesso anno indicano 0,4 milioni di veicoli di consumo leggero e 0,6 milioni di autobus. Il principale oggetto è stata chiaramente l'auto elettrica per passeggeri per privati e famiglie. Le vendite di auto elettriche stanno crescendo principalmente in Cina, Europa e Stati Uniti, una stima moderata dell'Agenzia internazionale per l'energia suggerisce che ci saranno circa 135 milioni di veicoli elettrici in circolazione entro il 2030. L'Agenzia internazionale per le energie rinnovabili prevede 200 milioni di veicoli elettrici per passeggeri.

Questa è, ovviamente, una piccola percentuale dell'attuale flotta stradale globale che consiste in circa 1,4 miliardi di autoveicoli. Poiché si prevede che questa raggiungerà i 2 miliardi di unità entro il 2040, significa anche che i veicoli elettrici non sono per nulla vicini alla sostituzione delle auto convenzionali. Per il prossimo futuro, il trasporto su strada richiederà quantità di combustibili fossili che il pianeta non può permettersi, rendendo le aree urbane ancora più trafficate di prima.

Nel 2006, il regista Chris Paine ha pubblicato il documentario *Who Killed the Electric Car?* Il film si apre con lo scenario del riscaldamento globale mentre le auto convenzionali e i loro motori a combustibili fossili continuano a emettere gas

serra nell'atmosfera. Le auto elettriche personali furono commercializzate per la prima volta negli anni Novanta in California, ma erano praticamente scomparse quasi un decennio dopo. La rapida eliminazione dei veicoli elettrici individuali era correlata alla pressione delle industrie automobilistiche e petrolifere, nonché dell'amministrazione di George W. Bush. Nel 2011, lo stesso regista ha girato *The Revenge of the Electric Car*. Questa volta, una delle stelle del documentario era Elon Musk e la sua lotta per far mantenere a Tesla le sue promesse di veicoli elettrici potenti e desiderabili. I due film posizionano l'industria dei combustibili fossili e le sue auto convenzionali su un fronte, che contribuisce al surriscaldamento globale, e i veicoli elettrici dall'altro, la risposta al global warming.

Dal momento che il passaggio all'elettrico è fondamentale per mitigare le emissioni del settore energetico, sembra logico sostituire le auto convenzionali con auto elettriche che possono funzionare allo stesso modo, essere attraenti per i consumatori, rispettare il clima e alleviare i sensi di colpa che i proprietari di auto devono affrontare quando tocca loro confrontarsi con i misuratori dell'impronta di carbonio. La promozione dell'auto elettrica come alternativa ai veicoli convenzionali inquinanti crea una narrazione potente in cui le emissioni dei trasporti possono essere risolte attraverso l'innovazione del mercato, sussidi e agevolazioni fiscali e scelte di consumo intelligenti ed ecologiche. L'auto come mezzo di trasporto non viene messa in discussione né il numero di auto sulla strada e altri problemi legati alle automobili personali come congestione e



incidenti. L'auto è ancora la protagonista dello show: basta solo che venga sottratta ai combustibili fossili in una nuova era fatta di centrali elettriche in ogni isolato. Sebbene aziende come General Motors (Gm) abbiano promesso di eliminare gradualmente le auto alimentate a combustibili fossili entro il 2035, l'intera industria automobilistica non passerà dai veicoli convenzionali ai veicoli elettrici nei prossimi decenni. La tendenza è verso la diversificazione, con versioni elettriche di modelli di auto di ogni casa automobilistica, oltre alle aziende specializzate in veicoli elettrici.

Se si considerano gli obiettivi per l'elettrificazione del settore dei trasporti, i veicoli elettrici per passeggeri non sono visti come una concorrenza agli obiettivi per il trasporto elettrico, ma come investimenti complementari e desiderabili. La Commissione europea in realtà considera le autovetture elettriche come tecnologia dirompente sulla scorta della mobilità elettrica. Ciò richiederà maggiori investimenti pubblici nelle infrastrutture di ricarica e un'attenzione molto più forte sul trasporto elettrico, ma la quantità di risorse necessarie per un cambiamento che si basa sulle auto individuali è difficilmente messa in discussione.

QUESTIONE DI PRIORITÀ

Il clamore sui veicoli elettrici per passeggeri è alimentato da campagne di marketing che prendono di mira le scelte dei singoli consumatori piuttosto che una profonda trasformazione del settore dei trasporti. Le grandi case automobilistiche vogliono sostenere il loro flusso di entrate e ridurre la minaccia rappresentata dalle richieste di limitare le autovetture a favore di investimenti senza precedenti in autobus, treni, piste ciclabili e città più percorribili a piedi. È una questione di priorità per i trasporti e la pianificazione urbana, ma anche un problema di disponibilità delle risorse.

Quando la Banca Mondiale ha pubblicato

il suo rapporto 2020 sull'intensità mineraria della transizione energetica, ha stimato una forte crescita della domanda di minerali strategici per tecnologie a basse emissioni di carbonio. La sola produzione di grafite e litio dovrebbe crescere di almeno il 500% per soddisfare la domanda di transizione delle attuali infrastrutture energetiche lontano dai combustibili fossili. Il rapporto esclude dalle sue stime la necessità di fornire nuove infrastrutture per circa 840 milioni di persone, nonché la necessità della domanda di minerali di mettere in circolazione 135 milioni di veicoli elettrici in più nel prossimo decennio. Ciò significa che la domanda effettiva per la transizione delle vecchie infrastrutture e per l'espansione e la costruzione di nuove sarebbe molto più elevata.

Tuttavia, i «minerali verdi» hanno un approvvigionamento limitato e la loro estrazione ha un impatto sulle comunità locali e sugli ecosistemi. Nel caso dell'estrazione del litio, minaccia l'accesso all'acqua e la sovranità dei territori indigeni e promuove un nuovo modello di zone di sacrificio. Questo è vero sia nel Sud del mondo, come nel caso dei conflitti minerari in Cile, sia nel Nord del mondo, dove lo sfruttamento del litio colpisce anche i diritti degli indigeni negli Stati Uniti e in Australia.

Se vogliamo evitare ulteriori conflitti e distruzioni legate alla crescente domanda di minerali da parte del capitalismo, sia tradizionali che «verdi», bisogna considerare il paradigma dei veicoli elettrici individuali come parte del problema. La transizione verso le rinnovabili è assolutamente necessaria per mitigare il cambiamento climatico e bisognerà estrarre nuove risorse. Ma se i minerali critici sono limitati e se vogliamo ridurre al minimo l'impatto delle attività estrattive, di fronte alla scelta di elettrificare per la prima volta milioni di famiglie o costruire più veicoli elettrici per passeggeri, dovrebbero essere i primi ad avere la priorità.

L'AUTO ELETTRICA

La mobilità verde non è la stessa cosa dell'automobilismo verde. Se le risorse fossero limitate, dovremmo favorire approcci più efficienti all'elettrificazione dei trasporti che di fatto riducano la domanda di energia complessiva, comprese le rinnovabili. L'attuale sistema di innovazione tecnologica non premia la tecnologia più utile ma la tecnologia che combina il profitto con le economie di scala industriali. Non sorprende che ci siano già milioni di veicoli elettrici individuali mentre la tecnologia per i veicoli elettrici pesanti è molto meno avanzata.

L'innovazione tecnologica da sola non ci salverà.

Abbiamo bisogno di una revisione del settore dei trasporti che prenda sul serio la mobilità trattandola come un diritto piuttosto che come un nuovo modo di realizzare un profitto. Ciò richiede un cambiamento delle infrastrutture lontano dalle auto in generale, con un imperativo di trasporto pubblico che consenta di condividere una flotta limitata di autovetture elettriche per esigenze legate alla salute e all'accessibilità, nonché esigenze molto particolari come il trasporto di oggetti pesanti in città. I veicoli elettrici non individuali continueranno a svolgere un ruolo al di là del trasporto pubblico, ad esempio con le ambulanze e i servizi postali.

Questi devono essere progettati in base alle esigenze e all'efficienza, con batterie facilmente riciclabili e componenti che si adattino a un modello di economia circolare. Il settore pubblico deve svolgere un ruolo chiave non solo nella fornitura di infrastrutture, ma come motore dell'innovazione nell'elettrificazione dei veicoli nelle università e in altri istituti di ricerca.

Fornendo alternative di mobilità attraenti che effettivamente riducano la domanda generale di minerali strategici nella transizione verso le rinnovabili, potremmo allentare la pressione sulle aree interessate dall'estrazione. La frenesia dell'auto elettrica, d'altra parte, tende solo ad aggravare queste contraddizioni e dovrebbe essere considerata parte del pacchetto di false soluzioni vendute dal capitalismo verde. In conclusione, l'industria dei combustibili fossili non ha ucciso l'auto elettrica, ma il nostro compito è eliminare il dominio dell'auto elettrica e le distrazioni che causa.



FRANCO PANI

Presidente del Centro Studi
Condominiale Confabitare

2023 un anno con poco “movimento” per il Condominio, ma di primaria importanza

Ogni anno vengono emesse nuove normative che vanno ad incidere direttamente o indirettamente sul mondo Condominio; vediamo qui cosa è successo in tal senso in questo anno che volge al termine, fra Decreti ed entrata in vigore di nuove norme precedentemente dal Parlamento licenziate.

Un esempio ormai da qualche anno “pericoloso” da affrontare per continue norme di rettifica e repentini cambi di idea Governativi, è quello del famoso o “fatidico”, se preferiamo, Superbonus; nel 2023, come già programmato dalla prima emissione normativa, per i Condomini è sceso al 90%; ma la detrazione ha mantenuto l’aliquota del 110%, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023 qualora fossero state rispettate determinate scadenze per l’adozione della delibera condominiale e per la presentazione della CILAS (in tal senso erano già intervenuti il DL n. 196 del 18 Novembre 2022 e poi la Legge di Bilancio 2023). Il problema è che con DL n. 11 del 16 Febbraio 2023 ha inteso di fatto bloccare le cessioni del credito fiscale, tanto da mettere in seria crisi diverse imprese, trovatesi costrette a chiedere almeno un “aiuto” economico ai Condòmini che invece avevano deciso di affrontare “l’avventura” partendo dal presupposto che risultasse tutto gratis, in altri casi le imprese sono addirittura fallite lasciando in essere i ponteggi ed i lavori a metà o ancor meno, in altri casi ancora hanno portato via i ponteggi lasciando scoperte facciate a dir poco inguardabili perché abbandonate in mezzo al guado. Fortunatamente alcuni grandi imprese non avevano/hanno bisogno di cedere i propri crediti, le più serie e quelle che hanno così salvaguardato gli interessi anche dei Condòmini, sfortunatamente

troppo poche sul mercato ma che hanno finito i lavori con netto anticipo rispetto alla scadenza del 31/12/2023. Certo, in una situazione del genere, sono risultati invece quanto meno “particolari” quei cantieri sorti nel mese di settembre appena passato (se non addirittura ottobre) e per edifici molto grandi; con la certezza in partenza di non riuscire a completare le opere in tempo, ma con la presunzione (scommessa) che una proroga sarebbe giunta; ora sembrerebbe che ciò possa avvenire e non per colpa di “fluttuazioni di mercato che hanno rallentato i cantieri” come sostengono alcuni rappresentanti del Governo, ma appunto a causa di comportamenti “avventati”; ovviamente noi speriamo per i Proprietari “in ballo” con le situazioni appena narrate che la proroga giunga, ma allo stesso tempo temiamo che coloro che invece hanno ritenuto di non far partire opere a causa del palesato intento governativo di bloccare i crediti e/o di non riuscire a finire i lavori in tempo, si possano sentire traditi dallo Stato che, come al solito, rischierebbe di “premiare” chi abbia deciso di muoversi sulla lama del rasoio e contando sin dall’inizio su una sorta di futuro “condono”.

Un’altra novità “pesante” che abbiamo già trattato in un precedente articolo è stato il DLgs 18/2023 (del 23 Febbraio), in attuazione della direttiva UE 2184 del 16 Dicembre 2020 ed aggiornando la disciplina sulle acque potabili, con esso si sono rivisti i parametri nonché i valori di rilevanza sanitaria, a maggiore protezione dei Cittadini, stabilendo altresì i requisiti di igiene per i materiali che entrano in contatto con le acque potabili, per i reagenti chimici e per i materiali; particolare rilevanza è data alla qualità dell’acqua destinata al consumo umano. Ovviamente nell’ambito condomi-

niale l’onere delle verifiche non poteva che ricadere sull’Amministratore; categoria in questo periodo già oberata da un’infinità di altre incombenze e responsabilità, c’era quindi da aspettarselo, la Direttiva era conosciuta, l’acqua “buona” scarseggia sempre più e da ormai il lontano 1990 (1993 con i Decreti Attuativi) tale importante figura professionale è responsabile dell’energia elettrica, così come del gas e di qualsiasi “cosa” rilasciata da post contatore dal Distributore ed inerente gli utilizzi comuni, quindi perché non anche dell’acqua? Il Decreto Legislativo in questione è risultato ben corposo, ciò nonostante, o forse proprio per quello, altrettante domande sono sorte fra gli esperti (o meno) del settore; domande le cui risposte sono state promesse entro giugno da parte dello stato, ma che ancora oggi non sono giunte; speriamo nelle prossime settimane, così da poter applicare la normativa.

L’ultima normativa non è nuova, ma è entrata in vigore il 30 Giugno 2023, parliamo della riforma Cartabia, nella sua parte riguardante la Mediazione che in Condominio, come sappiamo, risulta obbligatoria investendo così primaria importanza. L’intento del Legislatore era quello di agevolare la soluzione delle controversie e di ridurre i tempi dei giudizi. Nel Condominio si è pensato di farlo disponendo l’abrogazione dei commi 2, 4, 5 e 6 del vigente articolo 71-quater disp. att. c.c. mantenendo in vigore il solo comma 1, in questo modo l’amministratore potrà partecipare ai procedimenti di mediazione senza il prima obbligatorio consenso Assembleare; ma veramente un qualsiasi amministratore vorrà assumersi grandi responsabilità senza prima farsi “confortare” da idonea delibera?

Speciale EVENTI 2023

La proprietà immobiliare in Italia esiste e va tutelata come prevede l'art.42 della Costituzione



Un'importante convegno di Confabitare a Bari: "Il patrimonio immobiliare e la conformità urbanistica"



Accordo con il Politecnico di Milano



Convegno Confabitare: Direttiva UE sulle Case Green Bonus o Malus? Bologna 14 Aprile 2023



Un Focus su Efficienza Energetica e Sicurezza Edilizia per una Riquilificazione di Qualità



Dialogo con l'ex Ministro Gelmini, il Ministro Santanchè, l'Onorevole Matteo Ricchetti, il Vice Presidente del Senato Gasparri: due momenti chiave del 2023 per Confabitare



Cara Casa, tutta in Ordine



Dai bonus all'architettura Sostenibile al CERSAIE 2023



Confabitare: un impegno attento ai problemi della città



Il Cuore della Puglia: il Cohousing reinventa il concetto di vivere la casa



 **Abitare Oggi:** un illuminante sguardo sul mondo immobiliare in TV offerto da Confabitare



Confabitare TORINO un 2023 ricco di eventi

Un Natale di Armonia e Solidarietà con Confabitare a Bologna





Avv. ANNAMARIA CESARI

Consulente legale Confabitare
Bologna

La proprietà immobiliare in Italia esiste e va tutelata come prevede l'art.42 della Costituzione

Maria Grazia Bacciottini è una signora di 85 anni, casalinga, pensionata con la "minima", che ha vissuto in "affitto" una vita e che solo di recente - grazie ai risparmi che lei ed il marito hanno accumulato con molta fatica - abita in una casa di proprietà.

La signora ha ereditato un appartamento in Pisa dai propri genitori: la casa dove è cresciuta. Nel 2012 l'ha concessa in locazione ad un signore straniero, lavoratore in buona salute, senza moglie o figli a carico.

Il canone di mercato di quell'immobile era maggiore di quello chiesto da Maria Grazia, ma alla signora bastava avere una rendita certa (che il conduttore fosse in grado di pagare) necessaria per vivere dignitosamente, con la tranquillità di avere affidato la propria casa (arredata) ad una persona - il sig. Kadushi - che aveva promesso di trattarla con estrema cura.

Sette anni dopo, alla fine del 2019, la signora Bacciottini, bisognosa di liquidità per aiutare una delle sue tre figlie e due nipoti disoccupati, decideva, suo malgrado, di vendere la casa dove è cresciuta: l'immobile, locato al sig. Kadushi, doveva essere venduto libero per poterlo vendere "bene" ed in tempi celeri.

Nel 2020, pertanto, la locatrice inviava la disdetta all'inquilino per comunicargli che il contratto - che sarebbe scaduto ad ottobre 2020 - non si sarebbe più rinnovato.

Il sig. Kadushi, al quale la locatrice aveva gentilmente anticipato le sue intenzioni per telefono già nel 2019, non ritirava la raccomandata, credendo (a suo dire su consiglio di un'associazione di inquilini) che in questo modo avrebbe privato di effetti la disdetta. La sig.ra Bacciottini, visto l'ostruzionismo manifestato dal conduttore, si rivolgeva a **Confabitare**.

Consiglio: la disdetta è l'atto con cui si impedisce il rinnovo automatico del contratto di locazione. Essa è un atto recettizio: significa che produce il suo **effetto al momento in cui arriva al destinatario o è da quest'ultimo conoscibile**.

Per prevenire imprevisti vari (mal funzionamento delle poste, ostruzionismo dell'inquilino etc.) che potrebbero ritardare la ricezione della raccomandata, converrebbe inviarla con largo anticipo rispetto al termine pattuito in contratto: ove questo sia di 6 mesi, ad esempio, conviene spedirla già 10/12 mesi prima.

Nonostante la disdetta regolarmente inviata dalla Sig.ra Bacciottini, l'inquilino non rilasciava l'immobile nell'ottobre 2020 e la proprietaria si vedeva costretta a rivolgersi all'avvocato dell'Associazione al fine di ottenere giudizialmente un titolo esecutivo finalizzato alla liberazione della propria casa, anticipando i relativi costi.

Consiglio: quando l'inquilino non rilascia spontaneamente l'immobile alla data indicata in disdetta nonostante la regolarità di quest'ultima, con l'ausilio di un legale si può azionare la procedura per finita locazione ex art. 657 Il comma e le spese di procedura, in questo caso, saranno addebitate all'inquilino che non ha liberato spontaneamente l'appartamento.

Se invece il locatore ha fretta, e vuole anticipare i tempi del rilascio e quindi vuole ottenere il titolo esecutivo per la liberazione della casa prima della data prevista in disdetta (poiché teme che non verrà rilasciata e/o comunque vuole anticipare le tempistiche), può farlo con la procedura di licenza per finita locazione ex art. 657 cpc: in questo caso, però, poiché non vi è (ancora) un inadempimento del conduttore, le spese rimarranno a carico del locatore.

Nel frattempo, oltre a non liberare la casa, l'inquilino cessava di pagare il canone e le spese condominiali, quindi anche il riscaldamento (centralizzato) e l'acqua domestica; somme che restavano tutte a carico della parte locatrice, quale obbligata in solido, che -con grandissima fatica- si determinava a pagare tutto per evitare un contenzioso da parte dell'Amministratore di condominio.



Fuori dal Coro e il caso Bacciottini

Giunti a questo punto di ostilità da parte del conduttore, il legale cui si era rivolta la locatrice azionava la procedura per finita locazione presso il Tribunale di Pisa ed il Giudice - constatata la legittimità della richiesta e la regolarità della notifica, tentata ancora una volta la conciliazione tra le parti – comunicava che la data per il rilascio spontaneo sarebbe stata prevista per il 31.12.2021 (10 mesi dopo).

La locatrice - ancora fiduciosa nel buon senso del suo conduttore affinché effettivamente rilasciasse spontaneamente la casa - accettava come data di rilascio il 31.12.2021 e, a condizione dell'effettivo rilascio per detta data, dichiarava (in sede stragiudiziale) che avrebbe rinunciato al suo credito.

Il Giudice convalidava lo sfratto per finita locazione nel Febbraio 2021 prevedendo il rilascio spontaneo per il 31.12.2021.

Consiglio: il locatore deve controllare che l'inquilino, al fine di sottrarsi alle notifiche degli atti giudiziari e diffide, non abbia eliminato (o camuffato) il proprio cognome dal campanello e dalla buchetta delle lettere.

Il nome ed il cognome devono essere presenti al momento della notifica degli atti (o delle raccomandate) al fine del buon esito della stessa.

L'inquilino al 31.12.21 non liberava casa, non pagava alcunchè e persisteva, quindi, ad occupare l'appartamento abusivamente in totale spregio della pazienza e degli sforzi economici già profusi dalla locatrice.

Nel 2022 l'avvocato della locatrice azionava la fase esecutiva dello sfratto in Pisa. L'ufficiale giudiziario, dopo la notifica del preavviso di sfratto, procedeva

con i vari accessi (nella città di Bologna tendenzialmente – salvo particolari circostanze – gli accessi sono due o tre prima dell'effettivo accesso con la forza pubblica ed il fabbro per la sostituzione della serratura) e cioè: Maggio 2022, Luglio 2022, Settembre 2022, Ottobre 2022, Novembre 2022, rinviato poi al 16 Gennaio 2023 ed ancora al 23 Gennaio 2023 (7 accessi).

Dal II accesso, ovvero da Luglio 2022, ogni tentativo dell'Ufficiale giudiziario, finalizzato a restituire il possesso della casa alla sua legittima proprietaria, veniva respinto da un gruppo di dissidenti (muniti di bandiere e striscioni) che dichiaravano di appartenere al sindacato inquilini, di fatto impedendo all'Ufficiale Giudiziario di agire; infatti, la forza pubblica, da sempre chiamata a presenziare per coadiuvare l'Uffi-

segue a pagina 44 ►

◀ segue da pagina 43

La proprietà immobiliare in Italia esiste e va tutelata come prevede l'art.42 della Costituzione

ziale Giudiziario (talvolta presentatasi e talaltra no), si è sempre rifiutata di "eseguirlo" per asseriti problemi di ordine pubblico originato dalla presenza dei presenti dissidenti (30/50 persone che gridano e inveiscono contro i proprietari, a loro dire rei di non lasciare vivere in casa l'inquilino): di fatto i due agenti che a rotazione sono intervenuti durante i vari tentativi di accesso, in ogni occasione, hanno affermato di non potere liberare la casa poiché temevano disordini.

Le persone appartenenti al sopracitato sindacato, come detto radunatesi per impedire lo sfratto, pubblicavano on line i loro "successi": un mondo parallelo, totalmente avulso dai principi basilari di uno stato di diritto e da una vera giustizia sociale, fondato sulla violenza e la illegalità.

La condotta dei dissidenti, che di fatto impediscono a tutt'oggi l'esecuzione di uno sfratto, quindi l'attività di un pubblico ufficiale e della Pubblica Autorità, potrebbe integrare una fattispecie di reato: radunata sediziosa ex art 655 c.p.

La condotta della Forza Pubblica che si rifiuta di eseguire un provvedimento del Tribunale – anche dopo sei tentativi di accesso - potrebbe integrare i reati di cui agli artt.328 e 329 del c.p. Detta condotta è gravemente contraria ai principi base di uno Stato di diritto.

La signora Bacciottini non ha ancora sporto denuncia, ma sta valutando di farlo poiché non le è data altra alternativa per avere giustizia e per far cessare una situazione di illegittimità a sue spese.



Avv. Anna Maria Cesari, consulente Confabitare

Consiglio: attenzione a chi si loca l'immobile (ha un contratto di lavoro a tempo indeterminato? Ha un contratto di lavoro a tempo determinato ma ha la possibilità di avere una fidejussione bancaria a sei mesi?

Lo studente ha un buon garante?); occorre far redigere un contratto di locazione minuzioso da un legale che si occupa di locazioni (e non improvvisarsi copiandolo da internet), occorre avere opportune garanzie da parte del conduttore.

Al primo campanello d'allarme, nel corso del rapporto di locazione, occorre consultare un professionista che ben conosca la materia delle locazioni affinché intervenga prima che degeneri la situazione.

Se sin dall'inizio della locazione ci si muove con perizia, non si dovrebbe giungere ad una situazione così grave.

Visti gli accadimenti, visto poi che le testate giornalistiche della Città di Pisa – interpellate dalla famiglia della locatrice nel Luglio 2022 per portare

alla luce questi fatti – non hanno manifestato interesse nel caso, visto che la situazione non pareva sbloccarsi in alcun modo (anzi, pareva dilungarsi nel medesimo stato stante il moltiplicarsi delle richieste avanzate dai servizi sociali di Pisa per poter procrastinare la disponibilità della casa per l'inquilino e stante l'asserita assenza di case popolari da parte del Comune di Pisa), nel Dicembre 2022 il legale della locatrice suggeriva all'assistita di azionare un ricorso ex art. 610 cpc affinché il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Pisa, constatati i noti problemi nell'esecuzione dello sfratto, adottasse "tutti i provvedimenti temporanei opportuni ai sensi dell'art.610 c.p.c., anche inaudita altera parte, ad ultimare l'esecuzione del rilascio dell'immobile il giorno del prossimo accesso, e cioè il **16 gennaio 2023**".

Il Giudice del Tribunale di Pisa, però, fissava l'udienza al **17.01.2023**, e cioè il giorno successivo all'accesso pianificato di Gennaio, così offrendo di fatto un'altra chance al conduttore.

Il 16 gennaio 2023, tuttavia, ancora una volta si presentava l'Ufficiale Giu-

diziario alle ore 9 per eseguire lo sfratto e ivi erano già presenti 30 persone del sindacato inquilini, che gridavano e sventolavano bandiere e striscioni in difesa del conduttore; alle ore 12 arrivava la pubblica autorità.

Anche in questa occasione lo sfratto non avveniva poiché la forza pubblica intervenuta affermava che, per problemi di ordine pubblico, non avrebbe proceduto né ad eseguire lo sfratto, né ad identificare i presenti dissidenti (che per l'ennesima volta avevano creato disordine e impedivano l'attuazione della legge), nonostante espressa richiesta del legale presente.

La mattina del 17.01.2023, alla presenza dell'ufficiale giudiziario convocato dal Giudice e dell'avvocato della ricorrente, si teneva l'udienza di cui al ricorso ex art. 610 cpc presso il Tribunale di Pisa, ed il Giudice - sentite le parti presenti - si riservava.

La sera del 17.01.2023 Fuori dal Coro del Dott. Giordano trattava la vicenda della Sig.ra Bacciottini.

Il giorno 18.01.2023 il Tribunale di Pisa notificava alla legale della sig.ra Bacciottini un provvedimento in accoglimento delle richieste formulate e più precisamente il Giudice *"richiede all'autorità di pubblica sicurezza di garantire un adeguato presidio di forza pubblica in vista del prossimo accesso sull'immobile di Pisa [...] previsto per il 23.01.2023 ore 8,00 al fine di rendere possibile l'attuazione del diritto al rilascio dell'immobile"*.

Prontamente, sempre in data 18.01.2023, la legale provvedeva a notificare la Questura e la Prefettura di

Pisa, a mezzo pec, del provvedimento del Tribunale di Pisa, affinché gli uffici si organizzassero per inviare il giusto numero di agenti all'appuntamento del 23.01.2023, onde liberare effettivamente la casa.

Nessuna risposta alla suddetta pec seguiva, e nessun agente veniva inviato in data 23.01.2023 ad ore 8 come indicato in provvedimento.

Sorprendentemente però, dopo la puntata di Fuori dal Coro, il Comune di Pisa (che sino ai primi di Gennaio tentava di ottenere altri 3 mesi dalla sig.ra Bacciottini per l'inquilino, tramite i servizi sociali) ha nel frattempo reperito una casa per l'ex conduttore, il quale in data 23.01.2023 (alla presenza della legale e dell'ufficiale giudiziario, sprovvisi di forza pubblica) ha riconsegnato le chiavi di casa alla delegata della signora Bacciottini.

Per la proprietaria di casa questo incubo è finito.

Dovrà in seguito cercare di recuperare il grande credito maturato, ma quantomeno nel frattempo potrà disporre della sua casa.

MORALE DELLA STORIA:

La locatrice – persona che ha da sempre pagato le tasse, che vive di una pensione minima, che ha vissuto nella legalità, che nonostante i problemi economici non ha mai imbrogliato nessuno, ma si è rimboccata le maniche quando ha avuto necessità – non è stata tutelata dallo stato, si è sentita del tutto abbandonata.

L'inquilino moroso e abusivo, invece, è rimasto indisturbato nell'immobile, a totale carico economico della sig.ra Bacciottini: **ha sempre prevalso l'uso spietato della forza, impropria-**

mente dipinto come "lotta di classe" dall'occupante e dal sindacato inquilini.

Il proprietario di casa è infatti spesso demonizzato in questo paese: è reo di avere risparmiato e di avere comprato una casa che poi ha concesso in locazione.

Quasi mai, nei fatti, viene compiuta una distinzione tra un grande capitalista (ad esempio una società immobiliare che vanta 300 appartamenti, e che comunque avrebbe il pieno diritto al rilascio dell'immobile) e una persona che, con il piccolo introito di 500 euro al mese di canone, al lordo delle tasse, integra una pensione minima, **e non ce la fa a sostenere un ritardo del genere.**

L'inquilino moroso, che si approfitta della lenta burocrazia italiana, di tutele ideologiche che bloccano l'economia, ha più liquidità del proprietario di casa, che con i sacrifici di una vita ha potuto dapprima comprarla, ha poi dovuto fronteggiare tutte le spese di natura straordinaria, poi quelle conseguenti alla condotta illecita dell'inquilino, rapaci dei risparmi e della serenità di una persona debole.

Il proprietario immobiliare non può essere costretto a dover sostituire il welfare dello stato, è lo stato che deve provvedere a chi ha delle fragilità.

La signora Bacciottini non è il servizio sociale del comune di Pisa.

La normativa inerente la materia delle locazioni necessita di una riforma.

Fino ad ora, lo Stato ha avallato di fatto la legge del più forte.

Chi risarcirà la signora Bacciottini per le omissioni avvenute sino ad oggi?

Convegno Confabitare: Direttiva UE sulle Case Green Bonus o Malus? Bologna 14 Aprile 2023

L'Europa ha lanciato una sfida importante per il futuro delle nostre città: rendere le case più ecologiche e rispettose dell'ambiente.

Per affrontare questa sfida, è necessario un confronto tra tutti gli attori coinvolti: proprietari, professionisti, imprese, istituzioni e cittadini.

Per questo Confabitare ha organizzato un convegno per approfondire le implicazioni della Direttiva UE sulle case green, che prevede sia incentivi che penalità per chi si adegua o meno agli standard ambientali.

Il Convegno Confabitare: Direttiva UE sulle Case Green Bonus o Malus?

Si è tenuto a Bologna il 14 Aprile 2023, un mese dopo che il Parlamento Europeo ha approvato la revisione della direttiva sull'efficienza energetica degli edifici (EPBD), inserita nel pacchetto di riforme "Fit for 55" che mira a ridurre le emissioni di CO2 del 55% entro il 2030 e a raggiungere la neutralità climatica entro il 2050.

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

Il convegno è stato moderato dal giornalista de il Resto del Carlino, **Andrea Bonzi** e introdotto da **Christian Cavaz-**

za che ha sottolineato come obiettivi e norme poi dovranno essere recepite concretamente dal legislatori nazionali.

Il convegno ha previsto due sessioni: una politica/istituzionale e una tecnica.

La prima si è focalizzata sulle strategie e le politiche da adottare per favorire lo sviluppo della direttiva.

Isabella De Monte ha portato la sua esperienza poiché nel 2019 è stata relattrice per il Parlamento europeo sulla revisione della direttiva sulla riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, che ha portato all'adozione della nuova Direttiva europea sull'efficienza energetica degli edifici.

Alberto Zanni, presidente di Confabitare, ha espresso la preoccupazione degli

associati riguardo ai costi, ai tempi e alle modalità di attuazione della direttiva.

Ha messo in evidenza l'enorme sforzo richiesto per portare tutti gli edifici italiani alla classe energetica richiesta dalla direttiva entro il 2030.

Il senatore di Azione **Marco Lombardo** ha sottolineato l'importanza di lavorare insieme per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità ambientale e ha proposto due passaggi per accompagnare il processo di efficienza energetica: il primo riguarda le nuove costruzioni, in cui si dovrebbe tendere al migliore efficientamento energetico possibile; il secondo riguarda il patrimonio edilizio esistente, in cui si dovrebbe prevedere un piano di efficientamento energetico che tenga conto delle criticità e ha criticato il Superbonus 110%, ritenendo che abbia avuto effetti negativi sul mercato immobiliare e che abbia creato un debito pubblico eccessivo.

Riguardo alle Case Green mette in luce come ogni stato è "responsabile del proprio destino in materia" e mette in guardia sul fatto che "le disposizioni europee potrebbero diventare obbligatorie, se non saranno applicate in tempo utile.

Gianluca Natalini di CRIF ha sottolineato l'importanza di considerare il consumo effettivo dell'energia.

Cristian Del Monte di Bologna Holding ha evidenziato l'importanza di investire



Alberto Zanni

nella riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

Leonardo Fornaciari di Ance Emilia ha parlato della necessità di pianificare strumenti e norme certe per far funzionare le imprese. **La sessione tecnica è stata dedicata agli aspetti progettuali e normativi delle case green.**

Marco Filippucci, presidente dell'Ordine degli Architetti di Bologna ha sottolineato come sia complicato intervenire sul patrimonio architettonico italiano, che ha un valore intrinseco legato alla sua storia e alla qualità del costruito.

Michele Roveri dello Studio MCA (Mario Cucinella Architects) ha fatto riferimento a diverse innovazioni, come la bioedilizia, gli edifici a energia zero (ZEB), la costruzione modulare, l'intelligenza artificiale e la robotica, nonché le case intelligenti.

Elena Zunarelli dell'Ordine degli Ingegneri di Bologna ha parlato dell'im-



Sen. Marco Lombardo

portanza di un approccio olistico nella progettazione di edifici a basso impatto ambientale.

Secondo Zunarelli, i progettisti dovrebbero considerare tutti gli aspetti della costruzione, non solo quelli energetici

ma anche quelli sismici, idrogeologici e ambientali in generale, al fine di garantire una maggiore sicurezza e qualità dell'abitare.

Anna Letizia Monti dell'Ordine dei dottori agronomi di Bologna ha evidenziato l'importanza di pensare in modo olistico alla città e agli edifici al suo interno, considerando il fatto che il 70% delle emissioni di gas serra è prodotto dalle città che coprono solo il 2-3% della superficie terrestre e ha sottolineato l'importanza di pensare all'albero come elemento costruttivo che può aiutare a raffreddare le città e a mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici.

Vladis Vignoli, consulente tecnico di Confabitare, ha auspicato serietà nella stesura delle norme che non costringa a continui cambiamenti, rendendo difficile per i proprietari e gli operatori del settore seguire le regole come nel caso del bonus 110%.



Cara Casa, tutta in Ordine

Con grande soddisfazione Confabitare ha partecipato e sostenuto un evento di grande portata e interesse **"Cara Casa – Abitare l'Emergenza"** organizzato dall'Ordine degli Architetti di Bologna. Il programma era parte di un'ampia serie di attività che si sono succedute in alcune città del Nord Italia e sono state curate dal raggruppamento formato da Fondazioni degli Ordini degli Architetti di Milano (capofila), Genova e Venezia, Università degli Studi di Genova, Fondazione Housing Sociale e Ambiente Acqua nell'ambito della seconda edizione del **Festival dell'Architettura** promosso dalla Direzione Generale Creatività Contemporanea del Ministero della Cultura.

A Bologna l'incontro si è tenuto il 28 aprile 2023, presso il Padiglione de L'Esprit Nouveau, focalizzato sull'emergenza abitativa e le diverse prospettive delle istituzioni e delle organizzazioni sociali in merito a questa cruciale questione. Questa giornata ha visto la partecipazione di figure di spicco del mondo istituzionale, accademico e della società civile, che hanno contribuito a delineare una visione chiara dei problemi legati all'abitazione e delle relative soluzioni.

Il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, ha avuto un ruolo importante nell'evento, offrendo una prospettiva fondamentale sulla funzione del settore privato nell'affrontare l'emergenza abitativa. La sua esperienza e competenza nel campo delle politiche abitative hanno contribuito a gettare luce sulla responsabilità del settore privato nella ricerca di soluzioni sostenibili e inclusive per l'abitazione.

"Il settore privato rappresentato da Confabitare – ha commentato Alberto Zanni – può svolgere un ruolo costruttivo nell'affrontare l'emergenza abitativa contribuendo alla fornitura di alloggi accessibili, promuovendo politiche di locazione responsabili, collaborando con altre parti interessate, migliorando la qualità delle abitazioni e partecipando attivamente alla pianificazione urbana. La cooperazione tra il settore privato, il settore pubblico e le organizzazioni no-profit è essenziale per trovare soluzioni sostenibili ed inclusive a questa importante questione sociale".

L'evento del 28 aprile 2023 a Bologna è stato un momento significativo nel percorso di comprensione e affronto dell'emergenza abitativa in Italia. Grazie alla partecipazione di esperti e rappresentanti istituzionali, è emersa una visione complessa ma completa delle sfide e delle opportunità legate all'abitare



Alberto Zanni



Arch. Marco Filippucci

contemporaneo, gettando le basi per futuri sforzi di collaborazione e azione.

Tutti i relatori hanno fornito spunti interessanti sul mondo della casa dell'abitare e dell'edilizia. Marco Filippucci di ArchiBO ha introdotto il tema, contestualizzandolo nell'ambito urbano di Bologna, mentre Emily Clancy, Vice-Sindaca del Comune di Bologna, ha discusso le politiche abitative a

livello locale, evidenziando le iniziative adottate per affrontare l'emergenza abitativa nella città. Nicola De Luigi dell'Università di Bologna ha affrontato il problema degli studentati e degli affitti, mentre il Cardinale Matteo Zuppi ha toccato il tema della questione abitativa dal punto di vista religioso e sociale. Altri partecipanti, come FIU, Lega Coop, Libera, ACER Bologna e il CNAPPC, hanno trattato argomenti vari, dalla riqualificazione degli spazi pubblici alla riappropriazione di immobili confiscati, dalle case popolari alle politiche dell'abitare emergenziale degli architetti italiani. Questa varietà di prospettive ha permesso di esaminare l'emergenza abitativa da molteplici angolazioni, offrendo un quadro completo delle sfide e delle opportunità presenti.

Un aspetto fondamentale emerso durante l'evento è stato l'importanza di comprendere le posizioni e le strategie delle figure chiave coinvolte nelle decisioni politiche e di governo relative all'abitazione. Questo permette di identificare i partner più adatti per affrontare le questioni sollevate da "Cara Casa" e lavorare insieme per trovare soluzioni durature ed efficaci per l'emergenza abitativa.

Questo convegno ha dato l'opportunità ai presenti di accedere a informazioni aggiornate e dettagliate sulle questioni legate all'emergenza abitativa. Gli esperti del settore, le istituzioni e le organizzazioni sociali hanno condiviso dati, analisi e prospettive nell'ottica di offrire una visione più chiara del contesto attuale.

Questo aspetto è cruciale per prendere decisioni informate e per comprendere appieno le sfide che i proprietari immobiliari devono affrontare. Ha permesso di ascoltare le esperienze e le iniziative intraprese da altri attori chiave, come enti pubblici, istituzioni religiose, cooperative e organizzazioni no-profit. Queste testimonianze hanno ispirato e aperto nuove prospettive. Sono state esplorate soluzioni innovative e approcci diversi per affrontare l'emergenza abitativa, tenendo conto delle migliori pratiche implementate da altri.

“Un altro punto importante -ha evidenziato nel suo intervento il presidente Zanni - è stato il chiarimento del ruolo del settore privato, a cui ho avuto l’opportunità di contribuire con la mia partecipazione. Le associazioni di proprietari immobiliari possono svolgere un ruolo costruttivo, sostenibile e socialmente responsabile nella risoluzione dell’emergenza abitativa per sviluppare strategie più efficaci per affrontare questa sfida in modo collaborativo e conoscere l’orientamento delle figure responsabili delle politiche abitative e di governo relative all’abitazione ci permette di navigare nell’ambiente normativo con maggiore consapevolezza e individuare opportunità per interagire con le istituzioni in modo efficace. Questo dialogo tra il settore privato e il settore pubblico che Confabitare pratica abitualmente è fondamentale per lavorare insieme verso soluzioni sostenibili e inclusive, come associazione collaboriamo con altre parti interessate sempre nell’ottica di trovare soluzioni durevoli e positive attorno a tutto ciò che riguarda la casa e l’abitare”.

Per illustrare lo spirito dell’evento all’interno dello scenario più ampio del Festival dell’Architettura desideriamo riportare la presentazione che ne ha fatto per noi il Presidente dell’Ordine degli Architetti di Bologna Arch. Marco Filippucci. “L’importante iniziativa di cui il raggruppamento è stato tra i vincitori del bando indetto dal MIC ha costituito un’occasione rara di confronto multidisciplinare e differenziato sul tema della casa, visto secondo prospettive che gli organizzatori hanno interpretato diversamente. A Bologna la questione è stata discussa osservandola attraverso la lente dell’“Emergenza”, intesa non soltanto come conseguenza di una situazione imprevedibile, legata alla temporalità “post trauma” di episodici eventi catastrofici a cui, comunque, sembriamo purtroppo essere ormai ampiamente “assuefatti”, ma anche come comune condizione di vita di alcune categorie di cittadini che si trovano loro malgrado in un costante stato di disagio psicofisico, tradizionalmente allon-

tanate dal mercato immobiliare e dallo sguardo della società, trascurate dall’informazione, dimenticate spesso, dai grandi portatori di interessi e dalle politiche sull’abitare. L’Ordine degli Architetti di Bologna ha pertanto deciso di puntare lo sguardo proprio su coloro che vivono quotidianamente l’emergenza abitativa (per nulla temporanea) che caratterizza le fasi successive agli eventi sismici, l’inimmaginabile situazione generata dalla pandemia di Coronavirus, la vita trascorsa nell’ombra di migranti, rifugiati, carcerati, persone senza fissa dimora (rassicurante espressione per identificare chi vive per strada in condizioni di estrema precarietà), gli studenti uni-

versitari fuori sede (proprio in questi giorni, attori di una sentita protesta nazionale), i lavoratori atipici (altra rassicurante espressione per descrivere chi subisce le miopi politiche del lavoro) ecc.

Preso la distanza dai modelli e dai temi di un abitare patinato che riempie le pagine delle riviste di settore, la questione della casa torna alla sua fondamentale e originaria valenza di bene primario, del quale l’articolo 47 della nostra Costituzione fa sì cenno, ma solo prevedendo che la Repubblica incoraggi e tuteli il risparmio in tutte le sue forme, disciplini, coordini e controlli l’esercizio del credito e favorisca “l’accesso del risparmio popolare alla proprietà dell’abitazione [...]”. Una condizione di tutela semplicemente inesistente per tutti coloro per i quali la parola “risparmio” non è tra i termini compresi nel linguaggio della propria quotidiana sopravvivenza.

Su queste basi interpretative e con queste premesse contenutistiche si sono sviluppati due dibattiti, il primo dedicato alla lettura del fenomeno da parte degli architetti, l’altro delle istituzioni. Ai professionisti abbiamo esplicitamente chiesto di “schiarsi”, rispondendo alla domanda “io, da che parte sto?”, dando l’avvio a un intenso confronto tra coloro che

segue a pagina 50 ▶

28.04.2023

Convegno Abitare l'emergenza – Istituzioni e responsabilità sociale

Registrazione ore 16.30 / Talk ore 17.00–19.00
2 CFP Architetti

Moderato da Jacopo Gresleri con Marco Filippucci, Emily Clancy, Nicola De Luigi, Card. Matteo Zuppi, Giovanni Ginocchini, Alberto Zanni, Rita Ghedini, Andrea Giagnorio, Marco Bertuzzi, Francesco Miceli

Padiglione de L'Esprit Nouveau
Piazza della Costituzione 11, Bologna
Ingresso libero previa iscrizione



Informazioni ed info: www.architettura.org/cara-casa-il-festival-itinerante-dell-abitare-tra-milano-genova-venezia-e-bologna/
Contatti: [facebook.com/festivalcara-casa/](https://www.facebook.com/festivalcara-casa/), Ordine Architetti Bologna





◀ segue da pagina 49

Cara Casa, tutta in Ordine

in occasioni, luoghi e con differenti committenze hanno sperimentato soluzioni abitative per le persone più in difficoltà. Ne è emerso un inconsueto carattere di servizio dell'architetto, soggetto che può ricoprire un ruolo centrale, di relazione, nella comunità degli abitanti, definito anche come un "sollevatore di problemi", piuttosto che come troppo spesso viene considerato un "risolutore".

Questa posizione sposta l'attenzione su tutt'altre competenze rispetto a quella comunemente proposta e stereotipata del *man-in-black*, "creatore" di soluzioni spaziali che i più si ritiene non siano in grado di immaginare per competenze o a cui non possono comunque aspirare per capacità economiche.

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

A completamento dei due incontri, altrettanti eventi si sono svolti nel Padiglione EN. Il primo, una mostra collettiva di

fotografia a cui diversi artisti hanno contribuito prestando il proprio sguardo interpretando il tema secondo punti di vista individuali, ma accomunati dall'uso dell'immagine come strumento per rafforzare l'osservazione e lo spirito critico.

Il secondo, un bike tour guidato, un itinerario che dal centro storico si è snodato lungo alcune aree periferiche della Bologna novecentesca, ricercando testimonianze dei mutamenti causati dalle guerre mondiali e dalle vicende economiche del Paese, fino alle manifestazioni del bisogno abitativo contemporaneo. Facendo *emergere* l'urgenza di soluzioni per rispondere al complesso tema della casa, il richiamo di Luther King alla responsabilità individuale per il cambiamento della situazione in cui ci troviamo sembra quantomai attuale, così come il richiamo del discorso di Piero Calamandrei agli studenti milanesi del 1955: "La Costituzione non è una macchina che una volta messa in moto va avanti da sé.

La Costituzione è un pezzo di carta, la lascio cadere e non si muove: perché si muova bisogna ogni giorno rimetterci dentro il combustibile; bisogna metterci dentro l'impegno, lo spirito, la volontà di mantenere queste promesse, la propria responsabilità. Per questo una delle offese che si fanno alla Costituzione è l'indifferenza alla politica..."

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

Il Cuore della Puglia: il Cohousing reinventa il concetto di vivere la casa

“Condividere gli spazi per migliorare la qualità della vita” è il concetto su cui si fonda l’esperienza del Cohousing: il nuovo modo di abitare, pensare e progettare gli spazi sulla base della condivisione e del vivere sociale.

L’obiettivo del Cohousing è anticipare il futuro e vincere una scommessa: ritornare ai valori antichi, guardando al futuro, senza dimenticare la valorizzazione e la promozione del territorio.

Prima di approdare sul territorio nazionale, progetti di cohousing si sviluppano nel nord Europa alla fine degli Anni Sessanta e nascono dalla volontà di un gruppo di famiglie di creare una comunità che condivide degli spazi abitativi, abbate i costi e fa dell’aiuto reciproco il proprio punto di forza.

Da questo momento in poi i progetti di cohousing si sono evoluti in tutto il nord-Italia, arrivando anche vicino a noi. Gran parte dei progetti nati fino a oggi nell’Italia centro-meridionale hanno lavorato sull’inclusione sociale e sulle funzioni riabilitativa e terapeutica del vivere in comunità.

Oggi però, nasce un cohousing diverso, che accompagna le persone a un nuovo stile di vita, di cui i punti cardini sono: socialità, economicità e BenEssere.

Il concetto di BenEssere legato al cohousing viene presentato in Puglia per la prima volta il 17 dicembre 2022, in un incontro organizzato dall’Associazione Cohousing Puglia e da Confabitare.

Con il nuovo progetto il benessere viene inteso a tutto tondo, vengono analizzati gli aspetti legati all’economia, ma anche quelli legati a ciascuna persona e al suo



ruolo all’interno della comunità nascente, infine, si riscopre il territorio di cui si fa parte e le possibilità che offre a chi lo vive. Ed è proprio il territorio il protagonista del progetto di cohousing in Puglia.

La regione negli ultimi anni si è attestata tra le mete più ambite del turismo, ma anche di chi cerca una dimensione differente da quella delle grandi metropoli, per fuggire dalle dinamiche stressanti e recuperare vecchi valori e tradizioni che qui, nel territorio pugliese, non sono ancora andate perdute. I gruppi promotori, i tecnici e gli addetti ai lavori hanno individuato il luogo perfetto per il progetto pilota del cohousing Made in Puglia a pochi chilometri da Castel del Monte e a soli quattro chilometri dalla città di Andria.

Il motivo che ha condotto a questa scelta è presto detto: infrastrutture, centralità territoriale, collegamenti capillari, tradizione ed evoluzione convivono in un equilibrio perfetto, fornendo ai futuri cohousers tutto il necessario per una vita all’insegna del BenEssere. Dopo aver stabilito il luogo, è nato il progetto che si estenderà su venticinquemila metri qua-

drati che comprendono spazi privati e condivisi.

Ogni unità abitativa sarà modulabile, per quanto concerne le dimensioni interne degli immobili, sulle esigenze di chi ci vivrà.

Tutte le villette indipendenti avranno un giardino privato di quattrocento metri quadrati e un affaccio sugli spazi condivisi (piscina, solarium, campi sportivi, una lavanderia condivisa e spazi dedicati al coworking e alla foresteria).

I gruppi promotori del cohousing pugliese hanno pensato di abbattere le barriere, offrendo a tutti la vita condivisa, pur preservando la dimensione più intima e privata di ciascuna famiglia. Il progetto pugliese, infatti, prevede una variazione al modello iniziale di cohousing: le abitazioni e gli abitanti non sono più costretti a condividere ogni aspetto della propria vita, ma potranno godere della propria privacy, senza problemi.

Ogni villetta è circondata da una siepe che corre lungo il perimetro del giardino per tutelare i momenti più privati della vita di ciascuno, ma permettendo a chi vuole di affacciarsi sulla vita di comunità e trascorrere del tempo insieme agli altri cohousers.

Per i gruppi promotori vale una regola: sono gli abitanti che creano il progetto.

Unire più idee, più persone, più famiglie e più esigenze è possibile grazie alle due figure che supporteranno i cohousers nel percorso di creazione e di vita all’interno del complesso abitativo: l’amministratore, che si occuperà della parte burocratica

segue a pagina 52 ►

◀ segue da pagina 51

Il Cuore della Puglia: il Cohousing reinventa il concetto di vivere la casa

tica e il facilitatore, che avrà cura delle persone risolvendo dubbi, problematiche, supportando e allenando alla vita della comunità.

Il 12 maggio 2023 è stato presentato ufficialmente dall'Associazione Cohousing Puglia e Confabitare BAT, alla presenza della sindaca di Andria Giovanna Bruno, del presidente Confabitare BAT Saverio Tondolo, con la partecipazione di ospiti quali Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, Pino Aprile (giornalista e

scrittore) e Maurizio D'Amato (professore di estimo e valutazione immobiliare).

Tra i punti salienti del convegno è stato annunciato l'inserimento nel progetto della figura del facilitatore.

Il facilitatore è una figura introdotta nel progetto per unire e risolvere controversie, ma soprattutto per allenare l'anima alla condivisione.

Il suo ruolo è come quello di una madre all'interno della famiglia più tradizionale: una cura per l'anima, un ponte tra fratelli, un intermediario.

Il ruolo del facilitatore non si esaurisce con la cura delle persone, ma rappresenta la strada da seguire per raggiungere il benessere del singolo e della comunità, insieme al supporto di figure più tecniche

come quella dell'amministratore condominiale, il cui ruolo è gestire gli aspetti amministrativi ed economici dell'intero complesso abitativo.

Ed è proprio dal punto di vista economico che spesso ai gruppi promotori è stata posta la domanda: "Il cohousing è un progetto per ricchi?"

La risposta è *dipende* perché per ricchezza possiamo intendere quella economica e in questo caso la risposta sarebbe *no*, *il cohousing non è un progetto per ricchi*, ma potremmo anche intendere una ricchezza differente, intima, personale, interiore e in questo caso la risposta è sicuramente *sì*, *il cohousing è un progetto per ricchi*.

In linea generale, il cohousing si fonda



su un progetto partecipato: tutti i futuri cohousers si impegnano insieme a progettare gli spazi, il borgo e le strutture e si preparano (grazie al facilitatore) a una gestione diretta e solidale di tutto il complesso abitativo.

La gestione parte dalla manutenzione degli spazi privati, ma si estende a quella degli spazi comuni per puntare alla realizzazione di un modo di abitare solidale, condiviso e con l'obiettivo primario di vivere in una condizione di benessere.

La realtà del cohousing nasce per stimolare le persone a non chiudersi all'interno di un guscio, ma ad aprirsi alla consapevolezza che ogni interesse personale è sullo stesso piano di un interesse della comunità.

Mi spiego meglio: ogni spazio privato di vita viene arricchito da uno spazio sociale dove le persone mettono se stesse e il proprio tempo a servizio della propria famiglia, ma anche di tutti i cohousers, affinché la grande macchina del vivere bene funzioni.

Questo mi porta alla mente un dubbio, una perplessità che spesso è stata sollevata ai gruppi promotori: il cohousing è un circolo di persone chiuso e invalicabile agli esterni? La risposta è sicuramente no. Creare un contesto di condivisione all'interno del complesso di cohousing non significa chiudersi al mondo esterno, ma allenare la socialità partendo da un piccolo gruppo di persone che partono come sconosciute e iniziano a conoscersi, collaborare, comprendersi e a condividere per poi ampliare questa esperienza verso il mondo esterno.

Tutti sono i benvenuti all'interno del complesso di cohousing ed è proprio per spingere alla socialità che vengono creati gli spazi comuni: aree verdi, palestre, campi da gioco piscina, spazi di coworking e foresteria permettono sia a chi vive nel



complesso abitativo, sia agli ospiti provenienti dall'esterno, di partecipare alla vita comunitaria e vivere sulla propria pelle tutti i benefici legati alla sfera intima e personale che derivano dall'esercizio del cohousing.

Cosa serve per partecipare al progetto? Impegno: tutti i partecipanti si impegnano a progettare, gestire, vivere gli spazi del borgo, ma non ci sono principi ideologici, religiosi o gerarchie sociali o economiche.

Proprio per abbattere le barriere che potrebbero acuire le differenze tra persone è stata istituita la banca del tempo.

La banca del tempo permette a chi non può contribuire economicamente al



mantenimento della struttura di mettere a disposizione le proprie conoscenze, competenze, capacità e passioni per dare un contributo alla comunità e fruire e far fruire così tutti i servizi di valore aggiunto che il borgo mette a disposizione.

In questo modo il singolo viene valorizzato e nessuno viene lasciato indietro: giovani, anziani e adulti possono decidere di dedicare il loro tempo alla comunità in base alle inclinazioni personali, alle passioni e alla volontà di dare e darsi per il bene comune.

Quando la comunità del borgo si crea, saranno gli abitanti a scegliere quali spazi comuni preferire: orto, lavanderia, servizi di car sharing, uno studio medico o paramedico, dei luoghi per lasciare che i bambini giochino in sicurezza o che gli anziani trascorrono il loro tempo in serenità.

Il cohousing è questo e ancora tanto altro.

Non basterebbe un solo articolo per parlarne, per questo il 29 ottobre 2023 nel Borgo di Montegrosso, ad Andria, dopo l'evento della Camminata tra gli Ulivi, è stato nuovamente presentato il progetto plastico e sviscerato in ogni dettaglio, compreso quello riguardante i costi di realizzazione e mantenimento che ad oggi rendono il progetto del cohousing uno dei più competitivi sul mercato immobiliare per quanto riguarda costi, progettazione, realizzazione, sostenibilità, gestione e manutenzione.

Senza tralasciare l'aspetto più profondo, importante e rilevante dell'intero progetto: il benessere umano, l'evoluzione verso una comunità integrata e una vita più consapevole e il desiderio di recuperare i valori che per la fretta di vivere in questa società in corsa, sembra che siano ormai dimenticati.

Rossella Tota

Un'importante convegno di Confabitare "Il patrimonio immobiliare e la conformità"

Nell'estate del 2023, la città di Bari è stata il fulcro di un significativo evento organizzato da Confabitare - Associazione dei Proprietari Immobiliari - che ha attirato l'attenzione degli operatori del settore immobiliare e urbanistico.

Il convegno, intitolato "Il Patrimonio Immobiliare, dalle Locazioni Brevi alla Conformità Urbanistica," si è tenuto il 7 luglio 2023, presso la Sala Convegni della Camera di Commercio di Bari.

L'evento ha dimostrato l'impegno di Confabitare nell'offrire un forum di discussione e apprendimento per gli operatori del settore e tutti coloro interessati a questioni legate all'immobiliare e all'urbanistica.

"Il focus sul cohousing - spiega Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare - era doveroso in questo periodo in cui sempre più attori si stanno avvicinando a questo modello; infatti, il cohousing offre un'interessante prospettiva nell'evoluzione della gestione immobiliare e della conformità urbanistica. Questo modello promuove la costruzione di comunità solidali, la sostenibilità ambientale e una maggiore flessibilità nella gestione degli immobili e pone allo stesso tempo nuove sfide e opportunità che meritano attenta considerazione".

Questo evento, che ha ricevuto il patrocinio di importanti istituzioni, ha affrontato tematiche di rilevanza cruciale nel campo immobiliare e urbanistico.

Il cohousing, noto anche come "abitare collaborativo" è un'alternativa al tradizionale approccio all'edilizia e alla gestione immobiliare.

Si basa sull'idea di creare comunità intenzionali in cui i residenti condividono spazi comuni e risorse, allo scopo di migliorare la qualità della vita e promuovere un senso di appartenenza.

Questo modello può includere l'acquisto o l'affitto di abitazioni all'interno di un complesso residenziale, in cui ogni nucleo familiare ha il proprio spazio privato, ma condivide aree come cucine, giardini, lavanderie e sale comuni, si inserisce in un contesto più ampio di trasformazione nella gestione immobiliare, che affronta le sfide e le opportunità delle locazioni brevi e della conformità urbanistica, mette l'accento sulla costruzione di comunità solide e connesse dove gli abitanti condividono spazi, responsabilità e risorse,

il che promuove il supporto reciproco. Questo approccio può essere particolarmente vantaggioso per i gruppi demografici più vulnerabili, come gli anziani o le famiglie monoparentali, che possono beneficiare di un sostegno sociale più ampio.

In questo modo si può avere accesso a dei vantaggi in termini di spazi e di comodità e servizi difficilmente raggiungibili per un singolo, inoltre la condivisione di risorse può portare a una riduzione significativa del consumo energetico e delle emissioni di carbonio.

Gli spazi comuni, come le cucine, possono consentire una migliore gestione degli alimenti e una riduzione degli sprechi. Inoltre, la progettazione delle comunità cohousing spesso promuove soluzioni eco-sostenibili, come l'uso di energie rinnovabili e materiali ecologici.

L'apertura del convegno è stata affidata a Nino Giorgio, Presidente di Confabitare Bari e Provincia, che ha dato il benvenuto ai partecipanti e ha introdotto il programma della giornata.

Il convegno ha avuto il privilegio di ospitare relatori autorevoli provenienti da diverse istituzioni e professioni, che



a Bari: "Città urbanistica"

hanno offerto contributi preziosi su temi di attualità. Tra i relatori presenti all'evento c'erano personalità di spicco, tra cui il Vice Ministro della Giustizia, Francesco Paolo Sisto, e Stefano Lacatena, Consigliere Delegato per il Paesaggio, l'Urbanistica e l'Assetto del Territorio della Regione Puglia.

Sono intervenuti Nicola Bonerba, Vice Presidente di ANCE Puglia e Presidente di Bari-Bat, Michele Labriola, Presidente del Consiglio Notarile di Bari, Salvatore D'Aluiso, Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Bari, Umberto Fratino, Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Bari, Cosimo D. Mastronardi, Presidente dell'Ordine degli Architetti e del P.P.C. di Bari, Angelo Addante, Presidente del Collegio Geometri di Bari, Vito Lacoppola, Assessore al Patrimonio ERP del Comune di Bari, e Andrea Rubino, Presidente di Bari di AIR Agenti Immobiliari Riuniti.

Il convegno si è concentrato su diversi argomenti di grande importanza.

Uno dei temi centrali è stata la discussione sulle locazioni abitative per esigenze non ordinarie e sulle riforme attualmente in atto.

Questo dibattito ha posto l'attenzione sulla tutela dei proprietari immobiliari e sulle sfide e le opportunità legate a questo tipo di contratti.

Inoltre, il convegno ha affrontato le nuove forme di ospitalità e il loro impatto sulla crescita economica.

La Dott.ssa Maria Giovanna Castrovilli, Presidente dell'Associazione Extralberghiero di Bari, ha fornito un'analisi approfondita su questo argomento.

Un altro tema cruciale è stato l'analisi dei valori immobiliari legati alle locazioni brevi.

Questo aspetto è stato approfondito dal Prof. Maurizio Amato, docente di Estimo presso il Politecnico di Bari.

L'evento ha anche esplorato il campo della pianificazione urbanistica e della sanatoria edilizia con la doppia conformità.

L'Arch. Michele Graziadei, Presidente della Fondazione Architetti della Provincia di Potenza, ha presentato una visione dettagliata di questo argomento.

Un focus speciale è stato riservato al tema della "sanatoria giurisprudenziale" e al Testo Unico dell'Edilizia, discussi dall'Avv. Felice Eugenio Lorusso, amministrativista del Foro di Bari.

La presenza di tali figure di spicco ha offerto l'opportunità ai partecipanti di incontrare e confrontarsi con professionisti, rappresentanti di associazioni e ordini professionali, nonché istituzioni legate al settore immobiliare e urbanistico.

Il cohousing sfida il tradizionale modello di gestione immobiliare, in cui ogni famiglia ha una residenza autonoma. Tuttavia, questa flessibilità non implica necessariamente un'eccessiva conformità urbanistica.

Le comunità cohousing possono essere conformi alle leggi e ai regolamenti locali e necessitare solamente di progetti ad hoc, ma spesso richiedono una certa flessibilità per consentire la creazione di spazi condivisi.

Le normative e i regolamenti attuali spesso riflettono il modello tradizionale di abitazione e potrebbero non essere completamente adatti al cohousing.

Di conseguenza, potrebbero essere necessarie riforme o adattamenti per consentire un'espansione di questo modello abitativo.



Un Focus su Efficienza Energetica e Sicurezza Edilizia per una Riqualficazione di Qualità

Il 14 settembre 2023, presso la suggestiva Fortezza Priamar a Savona, si è tenuto un importante convegno organizzato da Confabitare Savona in collaborazione con il Comune di Savona.

L'evento, intitolato **"Efficienza Energetica e Sicurezza degli Edifici: Strategie per una Riqualficazione Sostenibile e di Qualità"** ha riunito professionisti del settore e cittadini interessati a discutere argomenti cruciali per il futuro della gestione immobiliare e della conformità urbanistica.

Il convegno è stato condotto da Luciano Parodi, giornalista di Savona News.

Durante la mattinata si sono svolti i saluti del sindaco Marco Russo, degli assessori Francesco Rossello e Riccardo Viaggi, dell'Onorevole Brando Benifei, Capodelegazione del Partito Democratico al Parlamento europeo e del vice comandante provinciale dei vigili del fuoco Fulvio Borsano.

Spazio gli interventi dei tecnici con Pietro Pera (IRE) che si è soffermato su "Il piano d'azione per l'energia sostenibile e il clima del Comune di Savona"; l'ingegner Niccolò Bottin (Regalgrid) sulla "Normativa CER: lo stato attuale e vantaggi della digitalizzazione, il ruolo della tecnologia Regalgrid"; Maria Fabianelli (IRE) "Autoconsumo collettivo e Comunità energetiche"; l'ingegner Alice Paola Pomè (Politecnico di Milano) "La sostenibilità e le tecnologie digitali a supporto di un ambiente costruito più connesso con gli occupanti e la città".

Durante la seconda parte del convegno sono intervenuti il professore ingegnere Davide Luraschi (Dpt. ABC Politecnico di Milano) "La sicurezza degli edifici: il ruolo dei materiali e delle scelte progettuali"; il geometra Marco Prato (Presidente Collegio Geometri Savona) "Riqualficazione energetica: presentazione di un caso studio"; Mauro Tricotti (ROCKWOOL Italia) "Prodotti e applicazioni in lana di roccia per edifici sostenibili e sicuri".

Il convegno si è rivelato un'importante occasione di apprendimento e condivisione, offrendo un ricco programma informativo che ha esplorato una vasta gamma di temi chiave nell'ambito dell'edilizia sostenibile, ha affrontato in modo esaustivo le sfide legate alla promozione dell'efficienza energetica e della sostenibilità, nonché alla sicurezza degli edifici. La partecipazione di esperti nel settore ha permesso ai parte-



cipanti di acquisire una conoscenza approfondita delle strategie e delle tecnologie disponibili per migliorare il settore edilizio alla luce delle nuove normative, rendendo questo evento un'opportunità preziosa per coloro che necessitavano



di informazioni preziose per le proprie attività e per contribuire al cambiamento in un settore in rapida evoluzione.

Uno degli aspetti principali messi in luce durante il convegno è stato l'importanza di promuovere l'efficienza energetica negli edifici.

L'adozione di strategie mirate, come l'impiego di sistemi di riscaldamento e raffreddamento a basso consumo energetico e l'installazione di isolamenti termici all'avanguardia, fondamentale per ridurre il consumo energetico, le emissioni di gas serra e rendere gli edifici non solo più caldi ma anche più sicuri prevenendo gli incendi.

Inoltre, l'uso di tecnologie avanzate per la gestione intelligente dell'energia, come l'automazione e la regolazione dei consumi, è stato indicato come mezzo per migliorare l'efficienza energetica e ridurre i costi operativi degli edifici.

Un altro aspetto affrontato in profondità durante il convegno è stato l'autoconsumo collettivo di energia.

Questa pratica, che coinvolge la condivisione dell'energia generata da fonti rinnovabili tra gli occupanti di un edificio o di un complesso residenziale, è vista come una strada verso l'indipendenza energetica.

L'installazione di pannelli solari e l'adozione di altre fonti di energia rinnovabile possono fornire energia pulita e sostenibile, riducendo la dipendenza dalla rete elettrica tradizionale e promuovendo l'uso di risorse rinnovabili.

Inoltre, le innovazioni tecnologiche sono state esaminate come un mezzo per creare un ambiente costruito più connesso con gli occupanti e la città.

Il convegno ha dedicato particolare attenzione al tema cruciale della sicurezza degli edifici, poiché scelta dei materiali e delle soluzioni progettuali è fondamentale per garantire la resistenza sismica, la protezione contro incendi, allagamenti e altre minacce.

Materiali da costruzione sostenibili e resistenti, come il legno lamellare incollato e i materiali riciclati, sono diventati elementi essenziali nella creazione di edifici resilienti e a basso impatto ambientale.

I temi affrontati durante l'evento hanno dimostrato l'importanza di promuovere l'efficienza energetica e la sostenibilità nel settore immobiliare.

Le leggi e le normative più rigorose in questo ambito richiedono un'anticipazione e un'adeguata preparazione.

Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, ha sottolineato l'urgenza di adottare queste pratiche non solo per conformarsi alle nuove norme europee ma anche per proteggere l'ambiente e la vita delle persone.

Ha evidenziato come la promozione dell'efficienza energetica non solo contribuisca a ridurre le emissioni di gas serra e l'inquinamento atmosferico, ma offra anche vantaggi concreti, come la riduzione dei costi operativi per le aziende, delle spese energetiche per le famiglie e una migliore allocazione delle risorse pubbliche.

Le parole di Roberto Gianecchini, presidente di Confabitare Savona, hanno sottolineato l'importanza del cambiamento e dell'impegno collettivo per una Savona più verde e sostenibile.

Ha citato Walt Disney, sottolineando che i sogni possono diventare realtà se si ha curiosità, fiducia, coraggio e costanza.

Ha enfatizzato l'importanza della fiducia e della collaborazione per realizzare obiettivi comuni.

Il convegno organizzato da Confabitare Savona ha messo in luce l'importanza dell'efficienza energetica, della sostenibilità e della sicurezza nel settore edilizio.

Ha offerto ai partecipanti l'opportunità di apprendere dalle conoscenze degli esperti e di contribuire al futuro sostenibile della comunità e dell'ambiente costruito.



Dai bonus all'architettura Sostenibile al CERSAIE 2023

Il 28 settembre 2023, in un contesto di grande rilevanza quale il **CERSAIE 2023** a Bologna, il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, ha partecipato a un importante convegno intitolato "Dai Bonus all'architettura sostenibile: come cambiano le città".

Questo evento ha visto assieme al presidente Zanni, la partecipazione di due figure di spicco: Luca Dondi, Amministratore Delegato di Nomisma, e Anna

Lisa Boni, assessore al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e alla Transizione Ecologica del Comune di Bologna. La moderazione del convegno è stata affidata a Andrea Bonzi, vicecapocronista de Il Resto del Carlino, Bologna.

Il convegno sulla sostenibilità urbana e l'architettura sostenibile ha mostrato che il futuro delle città dipende da un impegno congiunto di tutti gli attori coinvolti, c'è l'urgente necessità di un'azione coordinata tra vari attori, tra cui l'amministrazione comunale, le aziende e le associazioni di proprietari immobiliari come Confabitare. Tutti gli attori hanno un ruolo fondamentale nella costruzione di città più ecologiche e resilienti, perché la sostenibilità è un obiettivo che può essere raggiunto solo attraverso una collaborazione sinergica.

Questa sinergia è fondamentale, l'adozione di soluzioni sostenibili non solo migliora la qualità della vita delle persone nelle città, ma contribuisce anche a preservare il pianeta per le generazioni future. Il convegno ha messo in evidenza la complessità delle sfide e delle opportunità legate all'efficienza energetica, all'architettura sostenibile e alla gestione del patrimonio immobiliare in città.

Nel corso dell'incontro, l'assessore **Anna Lisa Boni** ha affrontato una serie di argomenti legati all'ambiente e alla sostenibilità, sottolineando l'impegno di Bologna nella lotta al cambiamento climatico e nella creazione di una città più sostenibile dal punto di vista energetico ed edilizio. Il tema della città Carbon Neutral, ovvero una città che cerca di ridurre drasticamente le emissioni di gas serra per contribuire alla lotta contro il cambiamento climatico. Ha sottolineato l'importanza di passare dall'ambizione all'azione, puntando a



ridurre le emissioni di CO2 del 80% entro il 2030 rispetto al 2018. Bologna fa parte di una missione europea che coinvolge altre 99 città e che questa sfida richiede azioni su diversi settori. Ha anche indicato che il 70% delle emissioni di gas serra proviene dagli edifici, sottolineando l'importanza della riqualificazione energetica e dell'efficienza energetica degli edifici. Inoltre, ha spiegato che la città sta lavorando su

progetti di mobilità, illuminazione pubblica e sviluppo di aree verdi. L'obiettivo è trasformare la città in un luogo con minor consumo di risorse energetiche e maggior rigenerazione di tali risorse. Ha anche menzionato un piano energetico per gli edifici pubblici comunali, che mira a renderli Zero Energy Building e adottare fonti di energia rinnovabile. Vi è la necessità di semplificare la normativa per rendere più accessibili agli investitori privati gli impianti per la produzione di energia pulita. Ha sottolineato la necessità di incentivi efficienti e intelligenti a livello nazionale per promuovere la produzione di energia pulita, mentre si eliminano gli incentivi alle fonti fossili. Bologna è capofila in un progetto di rigenerazione urbana, ma ha riconosciuto che la sfida sta nell'incanalare gli immobili dismessi a prezzi sostenibili e nel gestire i costi crescenti legati all'edificazione. La riduzione delle emissioni di gas serra è cruciale per affrontare il cambiamento climatico, questo obiettivo richiede l'adozione di tecnologie più pulite, la promozione dell'efficienza energetica e il miglioramento dei sistemi di trasporto pubblico. Gli spazi verdi in città non solo migliorano la qualità della vita, ma contribuiscono anche a mitigare l'effetto isola di calore e promuovono la biodiversità. Gli edifici sostenibili non solo consumano meno energia, ma anche riducono i costi a lungo termine. Le autorità locali svolgono un ruolo centrale nella promozione della sostenibilità urbana. Possono implementare politiche e regolamenti che incoraggiano l'uso di trasporti pubblici, la creazione di spazi verdi, l'efficientamento energetico degli edifici e la gestione sostenibile dei rifiuti. Inoltre, possono svolgere un ruolo di coordinamento tra le parti interessate per garantire la realizzazione di progetti sostenibili.

Le aziende, in particolare quelle coinvolte nella costruzione e nella gestione degli edifici, possono apportare un contributo significativo alla sostenibilità urbana. L'adozione di pratiche e materiali sostenibili, insieme alla promozione dell'efficienza energetica e delle energie rinnovabili, può ridurre l'impatto ambientale degli edifici e delle infrastrutture. **Luca Dondi**, AD di Nomisma, ha discusso il delicato equilibrio tra le richieste di canoni equi da parte degli studenti e le aspettative dei proprietari di ottenere affitti di mercato. Uno dei principali temi emersi dalla conversazione riguarda il valore degli immobili dismessi. Questi immobili rappresentano spesso un ostacolo significativo alla rigenerazione, in quanto i proprietari possono avere aspettative di valore che non sono coerenti con gli obiettivi di rigenerazione. Questo fattore può rendere difficile l'attuazione di progetti di rigenerazione e la trasformazione di aree dismesse. Un altro problema affrontato nella discussione riguarda l'incremento dei costi di produzione nell'edilizia e nella rigenerazione urbana. A livello internazionale, i costi di costruzione sono aumentati notevolmente, complicando ulteriormente l'implementazione di progetti di rigenerazione. Questo problema può essere particolarmente significativo per le città che cercano di fornire alloggi accessibili e di qualità per i propri cittadini. Nella conversazione, è stato menzionato il "superbonus," una misura che era stata introdotta con l'obiettivo di incentivare la rigenerazione urbana attraverso agevolazioni fiscali. Tuttavia, nel corso del tempo, questa misura è diventata eccessivamente costosa, richiedendo risorse pubbliche significative senza garantire necessariamente il successo dei progetti di rigenerazione. Questo ha portato a una riflessione sulla necessità di rivedere tali politiche al fine di renderle più sostenibili ed efficienti. Un aspetto interessante della conversazione è stato il riferimento agli "asset pubblici." Questi sono beni immobiliari di proprietà pubblica o parapubblica, gestiti da enti governativi o società partecipate. L'uso di tali asset per la rigenerazione urbana potrebbe rappresentare un'opportunità importante per le città. Tuttavia, l'attuale valore di mercato di questi beni può non essere coerente con le aspettative di realizzazione di progetti di rigenerazione ad alto impatto sociale. Questo solleva questioni significative sul modo in cui le risorse pubbliche vengono utilizzate e allocate per promuovere la rigenerazione urbana.

Le associazioni di proprietari immobiliari svolgono un ruolo chiave nella promozione dell'architettura sostenibile. Possono

incoraggiare i propri membri a investire in ristrutturazioni e nuove costruzioni sostenibili. Inoltre, possono collaborare con le autorità locali e le aziende per sviluppare progetti che favoriscano la sostenibilità e la resilienza delle città. Il presidente nazionale di Confabitare, **Alberto Zanni** ha evidenziato la mancanza di politiche abitative a livello comunale come una delle principali sfide da affrontare in questo contesto. Uno degli aspetti chiave emersi dal dibattito è la necessità di un piano abitativo globale, che prenda in considerazione tutti gli aspetti della situazione immobiliare. Questo piano dovrebbe affrontare le sfide relative alla morosità degli inquilini, offrendo supporto sia ai proprietari che agli affittuari. Inoltre, dovrebbe incentivare il mercato delle locazioni tradizionali, riconoscendo che mettere eccessiva pressione sui proprietari potrebbe portare a risultati negativi come l'eliminazione degli immobili dal mercato della locazione. ha portato, inoltre, in discussione il bonus al 110% e ha evidenziato che solo il 3% dei condomini ha completato il programma, deludendo le aspettative iniziali. Il bonus per la riqualificazione energetica, inizialmente ben intenzionato, ha subito molte modifiche nel corso degli anni, portando a una serie di complicazioni. Il 110%, come notato dai partecipanti, non ha raggiunto le aspettative iniziali. Con 24 modifiche apportate alla normativa nel corso di tre anni, gli operatori immobiliari e i proprietari si sono trovati in una situazione di incertezza.

Inoltre, è emerso un altro problema: le restrizioni fiscali e le scarse risorse che sono state rese disponibili. Le difficoltà con cui gli edifici in Italia devono far fronte, data la percentuale notevole di edifici energivori, rappresentano un ostacolo significativo per il raggiungimento degli obiettivi di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni di CO2. Ha espresso preoccupazione riguardo alla possibilità che una situazione simile possa verificarsi anche nel caso delle "case green," con il rischio di escludere queste soluzioni dal mercato degli affitti. Inoltre, la discussione ha toccato le complesse dinamiche degli affitti per studenti. La necessità di affrontare le sfide legate alle locazioni, ai bonus per la riqualificazione energetica e alle politiche abitative richiede soluzioni concrete e sforzi congiunti tra proprietari, investitori, amministratori e istituzioni. Zanni sostiene che un piano abitativo completo, incentivi mirati e una revisione della normativa potrebbero contribuire a migliorare la situazione e a favorire un mercato immobiliare più sostenibile e accessibile per tutti.

Abitare Oggi: un illuminante sguardo sul mondo immobiliare in TV offerto da Confabitare

La creazione della cultura dell'abitare e immobiliare è fondamentale per affrontare le sfide e cogliere le opportunità di un settore così complesso e in evoluzione. Confabitare funge da faro per aiutare le persone a prendere decisioni informate, rendendo più accessibili e comprensibili i complessi aspetti dell'abitare moderno. La creazione di questa cultura è essenziale per garantire che chiunque abbia a che fare con il mondo immobiliare possa farlo in modo consapevole, informato ed efficace. L'immobiliare è un settore in costante evoluzione per questo Confabitare oltre ad offrire un servizio allo sportello, crea comunità di apprendimento continuo, in cui i soci rimangono aggiornati sulle tendenze e le novità, questo perché un'associazione attiva e informata come Confabitare può contribuire alla crescita economica attraverso la creazione di valore nelle comunità locali.

L'acquisto di una casa, la gestione di un condominio o l'investimento immobiliare rappresentano sfide complesse che coinvolgono questioni giuridiche, finanziarie e sociali in questo contesto **il dialogo con Confabitare è importante per il proprietario che vuole imparare e comprendere questi aspetti al fine di essere ben informato su come gestire le sue proprietà**, per questo Confabitare organizza incontri e convegni in tutta Italia e ora vuole informare i proprietari immobiliari attraverso il suo programma TV. Confabitare in collaborazione con èTV la rete bolognese che ospita i contenuti del programma, ha creato "Abitare Oggi", un programma settimanale condotto da Simona Iannessa, che getta nuova luce sull'abitare moderno e gli investimenti immobiliari e rende accessibile a tutti i telespettatori la comprensione di queste tematiche. **La prima puntata è andata in onda il 5 ottobre e il programma con una ricca scaletta di interventi si concluderà a maggio 2024.**

Il programma "Abitare Oggi" rappresenta un'opportunità significativa per accedere a informazioni preziose e consigli pratici su questioni immobiliari e condominiali. Ogni settimana, il programma si occupa di argomenti cruciali che vanno dalla gestione efficiente delle spese condominiali alla promozione di una convivenza più armoniosa nei condomini.

Il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, è una presenza costante nel programma, portando con sé una vasta esperienza e una profonda comprensione delle dinamiche immobiliari a livello nazionale.

Con l'immobiliare che è spesso un investimento di vita, Confabitare guida gli iscritti verso decisioni ponderate e in un mon-

do in cui il mercato immobiliare è in costante evoluzione, questa guida è inestimabile poiché mette a disposizione dei suoi iscritti risorse e supporto tecnico, accesso a professionisti del settore, avvocati specializzati e servizi di manutenzione sono solo alcune delle risorse che possono rendere la vita dei proprietari più facile. Chi meglio di Confabitare che rappresenta i diritti e gli interessi dei proprietari a livello politico e normativo, fa pressioni per leggi e regolamenti più equi, contribuendo a una migliore protezione dei diritti dei proprietari, può aiutare il proprietario a barcamenarsi nell'intricato mondo dell'immobiliare? Seguire Confabitare è importante per il proprietario che vuole imparare e comprendere questi aspetti al fine di essere ben informato su come gestire le sue proprietà, sarebbe meglio non imparare dai propri sbagli e comunque nessuno impara solo dagli errori. Serve tanto studio e l'affiancamento di professionisti informati e al passo con le nuove normative. Nel programma Abitare Oggi si parla tanto anche di condominio, Confabitare ha al suo interno anche Confamministrare che segue i condomini e promuove la convivenza pacifica nei condomini che è spesso una sfida, ma l'armonia tra vicini e la costruzione di comunità solide, migliorano la qualità della vita nei condomini e la gestione del condominio stesso.

"Abitare Oggi" è fruibile anche attraverso la pagina facebook <https://www.facebook.com/AbitareOggiConfabitare> in cui vengono caricate le puntate una volta messe in onda.

Una delle aree di maggiore interesse affrontate dal programma è l'importanza della condivisione responsabile degli spazi verdi comuni che promuove un approccio attento alla bellezza e alla manutenzione di queste aree, contribuendo a creare ambienti più gradevoli e vivibili per tutti. Si parla degli investimenti immobiliari ponderati, offrendo preziosi consigli su come sfruttare le opportunità di mercato e gestire in modo oculato il proprio patrimonio immobiliare. Si parla anche delle sfide attuali come le Case Green e delle nuove prospettive dell'abitare come il cohousing che aprono spazio a delle opportunità difficilmente raggiungibili da soli.

Confabitare, grazie a questa iniziativa, si conferma come un punto di riferimento per chiunque voglia comprendere meglio il mondo dell'abitare e degli investimenti immobiliari.

"Abitare Oggi" è un'opportunità da non perdere per chiunque voglia esplorare il mondo immobiliare in modo chiaro e accessibile, arricchendo la propria comprensione e ottenendo gli strumenti necessari per una gestione più efficace del proprio patrimonio immobiliare.



ERNESTO POLETTI
Presidente Confabitare Torino

Confabitare TORINO un 2023 ricco di eventi

Il 2023 è stato per CONFABITARE TORINO un anno ricco di iniziative pubbliche e verso gli associati.

L'anno si apre con un doppio incontro (necessario per l'alta adesione) tenutosi a gennaio con associati, agenzie immobiliari e professionisti sul contenuto del nuovo accordo territoriale di Torino sottoscritto il 6 dicembre 2022.

Ai due incontri hanno partecipato oltre 100 persone ed è stato analizzato nel dettaglio il nuovo accordo arrivato dopo 8 mesi di trattative con i sindacati degli inquilini. Trattative che ci hanno visti protagonisti quali proponenti e mediatori tra le varie posizioni delle associazioni della proprietà e poi nel confronto con i sindacati inquilini. Si è arrivati a questo accordo nel clima e con lo spirito che ha contraddistinto gli accordi precedenti cioè della consapevolezza di tutti gli attori che questo strumento va valorizzato ed è utile a stemperare situazioni di tensione abitativa. Non è un caso che Torino sia una della città dove maggiormente vengono applicati i contratti a canone concordato. Il corso è stato tecnico e per questo seguito con attenzione. Confabitare Torino ha fornito, a tutti gli operatori immobiliari che si rivolgono ad essa per la consulenza e la validazione dei contratti, un semplice programma che permette di fornire una consulenza puntuale calcolando i canoni in base ai vari contratti previsti dall'accordo e verificando la convenienza fiscale tra un contratto a canone concordato ed uno a canone libero, nonché predisporre tutta la documentazione in modo automatico e corretto.

A febbraio è stato organizzato un corso sulle locazioni brevi ("Case vacanza e affitti brevi") dove si è parlato della Differenza tra Case Vacanza, B&B e Affittacamere; della Normativa degli Affitti Brevi in Piemonte; di Pratiche e Modulistica, di Portali quali Usare Vantaggi e Svantaggi, Marketing e Comunicazione,

Home Staging e Accoglienza e Problematica) tenuto da Monica Puglisi e Valentina Cipriani. Corso che ha raccolto molti commenti positivi e richieste di replica sia a Torino che in altre località del Piemonte. Con l'esperienza diretta di due operatori che da oltre 10 anni si occupano di locazioni brevi partendo dalla gestione della locazione dei propri immobili, il corso è durato 3 ore durante le quali l'attenzione è sempre stata alta perché le oratrici sono state brave a spiegare in modo leggero e comprensibile gli aspetti normativi ma la parte degli aspetti gestionali, con una presentazione ricca di casi concreti, ha mantenuto alto l'interesse.

A maggio due incontri pubblici hanno visto la presenza di Confabitare:

il primo ci ha visto oratori ad una seduta pubblica della IV Commissione della Circoscrizione Centro di Torino con oggetto la proposta di progetto "Badanti Condivise", formulata in seguito all'approvazione di un ordine del giorno approvato dal Consiglio di Circoscrizione. È intervenuto il Presidente Alberto Zanni che ha illustrato il progetto della Badante di Condominio ideato da Confabitare a Bologna più di 13 anni or sono e che vede coinvolti una cinquantina di condomini ed estesi in altri parti d'Italia nel corso degli anni.

Il secondo incontro ci ha visto presenti in un convegno organizzato dal Gruppo Consiliare dei Moderati dal titolo "IMU A TORINO: AGEVOLAZIONI PER LE ASSOCIAZIONI" con la partecipazione dell'Assessore al Bilancio del Comune di Torino, rappresentanti del Forum Terzo Settore e Confabitare Torino, il tutto moderato dal capogruppo consigliere del Moderati. Scopo dell'incontro portare a conoscenza proprietari immobiliari ed associazioni delle agevolazioni previste relativamente all'IMU per la locazione di immobili alle associazioni per la loro sede istituzionale

e per i contratti di locazione stipulati con le onlus ad "Enti del Terzo Settore, per la locazione di appartamenti destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di famiglie e/o persone inserite in progetti di inclusione sociale e/o segnalate dal Comune.

Infine il 12 ottobre due eventi hanno coinvolto la famiglia di Confabitare Torino. L'inaugurazione del punto Confabitare Torino Crocetta, attivo da oltre un anno, è avvenuta solo adesso in quanto terminati i lavori di ristrutturazione della facciata del palazzo. Presso la sede di Torino Crocetta, responsabile la vice presidente Monica Puglisi, trova sede il punto consulenza sulle locazioni brevi. Nel presentare la sede di Torino Crocetta il presidente di Confabitare Torino ha annunciato l'imminente apertura della sede di Torino Parella e dei nuovi locali ospitanti la sede di Torino Santa Rita, sede destinata a diventare il punto di riferimento principale per Torino. Dopo l'inaugurazione del punto Confabitare di Torino-Crocetta si è svolto presso l'Hotel Holiday Inn di Torino corso Francia (sede preferita per le iniziative di Confabitare Torino) il convegno organizzato con Confamministrare Torino sulle Aste Immobiliari. Si è parlato di come affrontare un'asta, cosa controllare, quali sono i rischi, come funzionano i pagamenti e quali sono le tempistiche, qual'è la normativa attuale, come valutare la proprietà, valutare il valore di mercato, la differenza tra asta sincrona ed asta asincrona. Oratori i bravissimi legali di Confabitare Torino avvocati Davide POLLANO e Jessica MATARRESE capaci di relazione in maniera leggera e coinvolgente una materia prettamente tecnica. In entrambe le occasioni ha portato i propri saluti il Presidente Alberto Zanni. Prossimo appuntamento previsto nei primi mesi del prossimo anno un evento in collaborazione con Confabitare BAT sul cohousing.



Avv. DANIELE GIUSTO
Presidente Confabitare Milano

Accordo con il Politecnico di Milano

*Confabitare Milano ha aderito al progetto **STUDMIHOME** del Politecnico per analizzare le problematiche e le soluzioni abitative offerte agli studenti nel capoluogo lombardo*

La sede di Confabitare Milano ha recentemente aderito al progetto denominato "STUDMIHOME - Abitare da studenti a Milano: affordability e pratiche sul mercato della casa", ideato e coordinato dalla Professoressa Giuliana Costa, del Politecnico di Milano; il progetto riguarda prettamente il mercato abitativo degli studenti universitari a Milano (in particolare studenti stranieri e meno abbienti) e si sostanzierà in una fase di ricerca, la cosiddetta fase "conoscitiva" durante la quale si cercherà di comprendere la domanda e l'offerta di soluzioni abitative che offre la città di Milano, quali sono le tipologie di alloggi maggiormente richieste dagli studenti, come esse vengono intercettate, con quali forme di intermediazione ed in ultima istanza i risultati ai quali giungono gli studenti).

La seconda fase, cosiddetta di "public engagement", si pone invece diversi obiettivi: permettere agli studenti di essere più consapevoli dei propri diritti; sensibilizzare i proprietari e le agenzie di intermediazione immobiliare affinché applichino condizioni legali e locative eque e corrette; giungere alla creazione di una catena di relazioni professionali e tecniche che permetta di eliminare, una volta e per sempre, il dilagare di cattive pratiche di locazione immobiliare, ed infine di dare origine ad un insieme di soluzioni ai vari problemi legati alla locazione che veda coinvolte tutte le parti in causa (proprietari, conduttori, agenzie e associazioni di categoria).

La terza, ed ultima, fase del progetto, cosiddetta di "intervento", ha come fine ultimo quello di sviluppare, presso l'Off Campus Nolo dell'Ateneo, un servizio integrato che fornisca agli studenti e, per relationem, ai futuri locatori un supporto pratico ed orientativo in merito alle predette pratiche locative da adottare.

Un notevole obiettivo del progetto, come è stato comunicato alla nostra sede ed agli altri partner da parte della Professo-

ressa Costa, è quello di valorizzare e far conoscere lo strumento del canone concordato, che garantirebbe chiaramente benefici ad entrambe le parti, proprietari e conduttori.



Confabitare Milano, importante partner del progetto appena descritto, si impegnerà a fornire supporto giuridico e tecnico, acquisito mediante la propria esperienza sul territorio milanese e non solo, a mettere a disposizione informazioni sul rapporto che si instaura tra piccoli proprietari immobiliari e studenti universitari in fase di contrattazione ed a realizzare focus group ed interviste ad un campione dei propri associati per compiere un'analisi comportamentale del locatore. Per concludere, i principali beneficiari del progetto saranno, ovviamente, gli studenti; tuttavia, non è da ritenersi privo di interesse e meritevole di approfondimento anche il lavoro svolto a favore dei proprietari immobiliari: spesso le nostre realtà associative vengono a conoscenza di pratiche locative

scorrette che rischiano di danneggiare l'immagine dei proprietari, oltre ai conduttori e alle agenzie.

L'intervento di Confabitare Milano è richiesto prevalentemente durante cinque moduli di lavoro:

1. **Comprensione del fenomeno:** sarà dedicato alla comprensione dell'evento delle locazioni per studenti, partendo dall'analisi di tutti i dati accessibili a livello locale, nazionale ed europeo (relativamente a città dalla natura fortemente universitaria). Verrà poi analizzata la normativa e la policy esistenti, per verificare la possibilità di effettuare esperimenti pilota che seguano lo stesso tema del progetto; vi sarà anche una rassegna stampa iniziale finalizzata a configurare gli interventi da parte degli attori principali;
2. **Ricerca-azione con studenti e attori del mercato abitativo:** finalizzato alla creazione di strumenti di indagine (questionari e interviste) ed alla programmazione dell'intervento presso l'Off Campus Nolo; verranno coinvolti le parti del mercato abitativo e le associazioni di categoria. Verranno inoltre discussi gli esiti della ricerca.
3. **Analisi del materiale empirico e condivisione dei risultati:** prevede la creazione di una mappa relativa ai problemi legati alla locazione "universitaria" ed alle loro interconnessioni, permettendo dunque di ottenere un report grafico di problemi, opportunità e bisogni emersi durante la ricerca.
4. **Public engagement:** dedicato a momenti di incontro fra gli attori locali coinvolti nella realizzazione dei moduli, fino ad allora affrontati, del progetto. L'obiettivo è quello di risolvere ed esplorare i bisogni degli studenti e delle problematiche di coloro che operano nel mercato delle locazioni (agenzie ed associazioni).
5. **Modellizzazione intervento e prima sperimentazione:** prevede la sperimentazione di un servizio di orientamento riguardante i bisogni degli studenti, sia online sia in presenza presso l'Off Campus Nolo, fornito da soggetti qualificati mediante l'utilizzo anche delle strutture del Politecnico di Milano; gli ultimi mesi del progetto saranno dedicati alla valutazione di fattibilità di questo servizio.

Riteniamo che con questa adesione la sede provinciale di Milano di Confabitare si proponga come leading partner per una iniziativa su uno dei temi più attuali in materia di locazioni per studenti.



Dialogo con l'ex Ministro Gelmini, il Ministro Santanché, l'Onorevole Matteo Ricchetti, il Vice Presidente del Senato Gasparri: momenti chiave del 2023 per Confabitare

Nel primo momento del 2023, Confabitare ha avuto l'occasione di incontrare la senatrice **Mariastella Gelmini** per discutere di una serie di problemi riguardanti l'abitazione.

Questi includono l'aumento dei costi degli affitti e dei mutui, la scarsità di alloggi a prezzi accessibili, occupazioni



La senatrice Mariastella Gelmini

abusive, violazioni del domicilio, truffe immobiliari, e disuguaglianze nell'accesso all'abitazione tra diverse fasce della popolazione.

Durante l'incontro, il presidente di Confabitare, Alberto Zanni, ha sottolineato l'importanza di affrontare questioni come le occupazioni abusive, le violazioni del domicilio, la pressione fiscale sugli immobili e la cedolare secca sui contratti di locazione.

Si è discusso anche dell'andamento del mercato immobiliare in Italia, con particolare attenzione all'aumento dei costi dei mutui e degli affitti.

La senatrice Gelmini si è dimostrata interessata e disponi-

bile a collaborazioni future, rendendo l'incontro un passo positivo verso una potenziale sinergia con il governo per sviluppare politiche abitative più incisive. Questo incontro ha aperto le porte a ulteriori collaborazioni e coinvolgimento di Confabitare nella definizione delle politiche abitative.

Nel corso dell'anno, Confabitare ha affrontato le sfide attuali nell'ambito abitativo e ha partecipato attivamente al tavolo di lavoro presso il Ministero del Turismo, dedicato all'analisi della proposta legislativa per la regolamentazione delle locazioni turistiche.

In risposta alla richiesta di ascolto, Confabitare è stata convocata a contribuire al dibattito su un disegno di legge che, al suo stato attuale, propone nuove regole che avranno un impatto significativo, soprattutto nei centri storici delle città metropolitane.

Il disegno di legge attuale affronta tematiche cruciali riguardanti le modalità e i termini con cui i proprietari possono decidere di affittare i propri immobili, introducendo nuove dinamiche e sfide che richiedono un'analisi attenta e una partecipazione costruttiva da parte degli stakeholder del settore.

Alberto Zanni esprime soddisfazione per l'opportunità di essere ascoltati dal **Ministro Santanché**: "Siamo lieti che Confabitare sia stata coinvolta in questo tavolo di lavoro, perché l'oggetto del disegno di legge riguarda un diritto costituzionalmente garantito e protetto, ovvero la proprietà privata".

La proposta legislativa presenta non solo una complessità giuridica, ma anche delicate questioni di sostenibilità costituzionale, e Confabitare è impegnata a contribuire con prospettive informate e soluzioni praticabili. La viva parteci-

pazione dell'associazione riflette l'importanza di tutelare la proprietà immobiliare in decisioni che plasmeranno il futuro delle locazioni turistiche in Italia.

Il 7 novembre, il **Vice Presidente del Senato, Maurizio Gasparri**, ha ospitato un'ampia discussione sui temi dell'abitare con le organizzazioni sindacali della proprietà edili-



il Vice Presidente del Senato, Maurizio Gasparri

zia, Confabitare, e dell'inquinato, Assocasa.

La delegazione di Confabitare includeva il Presidente Nazionale Alberto Zanni, la Tesoriera Nazionale Giovanna Borgia e il Presidente della Sede di Roma Eugenio Romey.

Da parte di Assocasa c'erano il Segretario Nazionale Gaetano Vassallo e il Segretario Regionale Lazio Fabio Ronghi. A sottolineare l'importanza istituzionale dell'incontro c'erano Patrizio Losi, Direttore Generale di Federcasa, rappresentante di 82 Aziende Casa in Italia che gestiscono circa 754.000 abitazioni, pari all'83% del patrimonio residenziale pubblico totale, e Marcello De Vito, già Presidente dell'Assemblea Capitolina.

Gli argomenti affrontati spaziavano dalle occupazioni abusive alle locazioni turistiche, dalle soluzioni per gli studenti universitari fino alla Direttiva "Case Green", e alle prospettive della Cedolare Secca per le locazioni non abitative. Confabitare ha presentato il Documento Programmatico 2023-2024. Questo documento sintetizza gli sforzi e le proposte dell'associazione su questioni cruciali legate alla proprietà immobiliare e all'abitare.

Si è discusso dell'aumento delle occupazioni abusive e delle proposte mirate per affrontare queste situazioni, con richieste di modifiche al codice penale e di procedura penale. Inoltre, sono state sollevate problematiche legate alle locazioni per studenti universitari e turistiche, con l'invio di

richieste per affrontare queste questioni nelle diverse province. Il documento sottolinea l'uso della cedolare secca per ridurre il carico fiscale sui locatori e propone un confronto sulla proposta della direttiva europea sulle "Case Green" per esaminare l'impatto ambientale e sociale.

Gasparri si è mostrato fortemente coinvolto e interessato, manifestando impegno nel trovare soluzioni concrete alle problematiche esposte.

Questi sforzi si riflettono nel costante impegno di Confabitare nell'interesse degli iscritti e dell'intera comunità evidenziando la necessità di trovare un equilibrio tra l'aspetto economico, la tutela degli affitti a lungo termine e l'accesso agli alloggi per tutti, compresi gli studenti universitari.

La partecipazione attiva di Confabitare nel processo politico è fondamentale per difendere gli interessi del settore, in questo modo Confabitare può plasmare un ambiente normativo a tutela del settore immobiliare. Per questo il documento programmatico è stato consegnato anche all'onorevole **Matteo Ricchetti**, deputato di Azione.

"Questo atto - commenta Alberto Zanni - rappresenta un passo significativo nella promozione di una gestione immobiliare più equa, sostenibile a tutela degli associati.



L'onorevole Matteo Ricchetti

Confabitare riconosce la complessità delle sfide che il settore immobiliare affronta e si impegna a collaborare attivamente con i decisori politici per sviluppare leggi e regolamenti che rispecchino le reali esigenze del settore".

Questo dialogo è cruciale per garantire che le dinamiche complesse del mercato immobiliare siano pienamente comprese, consentendo ai legislatori di prendere decisioni informate nell'interesse degli associati, che impattino positivamente l'intera società.

Confabitare: un impegno attento ai problemi della città

Confabitare è una realtà di spicco a Bologna, con oltre 5.000 associati, che si è distinta per il suo impegno nel risolvere le questioni critiche che riguardano la città. La sua attività si estende dal miglioramento delle politiche abitative sostenibili alla salvaguardia del patrimonio storico e all'affronto delle sfide legate alle infrastrutture urbane e alla mobilità.

L'associazione è una valida rappresentante degli interessi dei proprietari immobiliari bolognesi, lavorando costantemente per garantire un futuro migliore per la città, perché Bologna è una città ricca di storia, cultura e bellezza architettonica, ma è anche una città che deve affrontare sfide significative legate all'urbanizzazione e alla mobilità.

In questo contesto, Confabitare, lavora per difesa del patrimonio

storico architettonico della città e per la tutela degli interessi dei proprietari immobiliari.

Nel 2023 Confabitare si è dedicata alle problematiche dovute alla situazione precaria della **Torre Garisenda**, che ha portato alla chiusura del tratto di via San Vitale. L'associazione ritiene che il Sindaco debba prendere in considerazione non solo le esigenze degli artigiani e dei commercianti colpiti da questa chiusura, ma anche quelle dei residenti e dei proprietari immobiliari. Questi ultimi risentono dei disagi causati dalla chiusura della strada, che influisce sulla qualità della vita dei residenti, in particolare su famiglie con persone con disabilità e anziani. In aggiunta, sussiste il potenziale per questioni di sicurezza che potrebbero intensificarsi a causa della ridotta affluenza, poiché le vie circostanti risultano





essere notoriamente colpite da problemi di traffico di sostanze illecite e la presenza di individui vulnerabili impegnati in comportamenti rischiosi per la propria salute.

Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare, sottolinea l'importanza di affrontare il problema in modo completo: "La chiusura al traffico di via San Vitale non riguarda solo gli artigiani e i commercianti, ma coinvolge anche i proprietari di case. Il deterioramento del patrimonio storico e l'insicurezza delle strutture possono influire negativamente sulla vita delle persone e sul valore delle proprietà circostanti. L'immobiliare è un aspetto chiave dell'economia di una città, e a Bologna, è necessaria maggiore attenzione a questa situazione".

In risposta a questi problemi, Confabitare ha formato una task force composta da professionisti e aziende specializzate nel restauro della Torre Garisenda e ha promosso una raccolta fondi tra i propri associati, impegnandosi a raddoppiare l'importo raccolto. Questa iniziativa non solo dimostra il sostegno dell'associazione ai proprietari immobiliari, ma rappresenta anche un passo concreto verso la soluzione dei problemi legati alla Torre Garisenda. Confabitare è attiva nella rappresentanza degli interessi dei proprietari immobiliari in questioni critiche per la città di Bologna, come la costruzione della **tramvia**. L'associazione vuole garantire che gli effetti negativi su proprietà e patrimonio immobiliare siano minimizzati attraverso negoziati e azioni concrete infatti ha espresso preoccupazione per il progetto del **Passante di mezzo e il Tram**. Confabitare, ha lanciato un allarme che mette in evidenza le implicazioni negative del progetto del **Passante di Mezzo** sul valore degli immobili situati nelle aree coinvolte dai lavori e ha condotto una dettagliata indagine sulle possibili ripercussioni sui prezzi degli appartamenti localizzati nei dintorni dei cantieri. Secondo quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare di Confabitare, alla conclusione dei lavori è prevista una svalutazione del 20% per le transazioni immobiliari e addirittura del 30% per gli affitti. Durante la fase di apertura dei cantieri, il deprezzamento potrebbe raggiungere punte ancora più elevate, fino al 50%.

Tuttavia, il quadro preoccupante non si ferma qui. Confabitare prevede anche che i tempi necessari per vendere o affittare gli immobili aumenteranno significativamente. Come spiegato dal

presidente Alberto Zanni, "Nelle zone che abbiamo monitorato, attualmente occorrono in media 45 giorni per affittare una casa e 120 giorni per venderla. Alla conclusione dei lavori, prevediamo che ci vorranno sei mesi per affittare un'abitazione e non meno di un anno per poterla vendere."

Questa analisi dettagliata rafforza le preoccupazioni di Confabitare riguardo alle conseguenze complesse che il progetto del Passante di Mezzo potrebbe avere sui residenti e i proprietari immobiliari. L'associazione ha sottolineato la necessità di affrontare tali problematiche in modo oculato e ha invitato le istituzioni competenti a considerare soluzioni alternative che riducano al minimo il rischio di danneggiare il patrimonio immobiliare della città. In un contesto in cui la proprietà immobiliare è un aspetto chiave dell'economia cittadina, il ruolo di Confabitare nell'assicurare una tutela adeguata degli interessi dei proprietari è di fondamentale importanza.

Confabitare sostiene che tali progetti potrebbero comportare notevoli problemi per i residenti e i proprietari di immobili nelle aree coinvolte. Questi problemi includono l'esproprio di alcune proprietà ai residenti, il peggioramento dei livelli di inquinamento ambientale e acustico, e un possibile deprezzamento degli immobili situati nelle vicinanze dei cantieri dunque ha chiesto alle istituzioni di considerare un congruo risarcimento per coloro che subiranno danni a causa di tali progetti.

Confabitare sottolinea l'importanza di conservare a lungo termine i palazzi che caratterizzano il centro storico della città e la costruzione della **tramvia** nel centro storico solleva preoccupazioni riguardo all'impatto delle vibrazioni causate dal passaggio del tram sulla stabilità delle fondazioni degli edifici storici. Per questo Confabitare ha chiesto che le autorità locali effettuino uno studio dettagliato sugli effetti potenziali della tramvia sui palazzi storici e considerino alternative o soluzioni che riducano al minimo il rischio di danneggiare il patrimonio storico di Bologna.

Ora in seguito alle problematiche causate dai bus alla Garisenda la riflessione sui danni a lungo termine della tramvia sui palazzi

segue a pagina 68 ►



◀ segue da pagina 67

Confabitare: un impegno attento ai problemi della città



storici è più attuale che mai: “a Bologna ci sono anche tanti palazzi storici da preservare - commenta Alberto Zanni - soprattutto nelle vie del centro, e cosa fa il tram ben più pesante quando passa sotto i palazzi storici di Bologna? In vista della progettata realizzazione della tramvia nel centro storico di Bologna, è essenziale prendere in considerazione le implicazioni per il nostro prezioso patrimonio storico e architettonico. La città di Bologna è rinomata per la sua bellezza storica e architettonica, e dobbiamo agire con responsabilità per preservare a lungo termine i palazzi storici”.

L'impatto delle vibrazioni causate dal passaggio del tram sulla stabilità delle fondazioni dei palazzi storici situati lungo il percorso del tram in vie come San Felice, Ugo Bassi, Indipendenza e molti altri che rappresentano parte integrante della nostra storia e cultura sollevano legittime preoccupazioni sul potenziale deterioramento delle fondazioni e degli edifici stessi nel tempo.

Da un lato, è noto che il passaggio di mezzi pesanti come il tram può causare vibrazioni che, se non attentamente gestite, possono influire negativamente sulla stabilità degli edifici storici. Inoltre, è importante considerare l'effetto delle frenate del tram, che potrebbero aumentare ulteriormente le vibrazioni e l'usura delle fondazioni.

“Riteniamo che sia imperativo che le autorità locali e gli enti coinvolti prendano seriamente in considerazione questi aspetti - aggiunge Zanni - e svolgano uno studio dettagliato sugli effetti potenziali della tramvia sui nostri edifici storici.

La salvaguardia del nostro patrimonio deve essere la massima priorità, e dobbiamo preservare i palazzi storici che sono simbolo della nostra città, agire con prudenza per garantire che le future generazioni possano godere della loro bellezza e importanza culturale”.

Confabitare non si è limitata a rappresentare gli interessi dei suoi

associati solo in relazione alla Torre Garisenda o alla tramvia. L'associazione si impegna attivamente nel dibattito pubblico riguardante le scelte in materia di mobilità urbana. Ha presieduto a numerosi dibattiti e condotto un'indagine interna riguardante l'introduzione del progetto “**Bologna Città 30**”.

I risultati hanno rivelato che la maggioranza degli associati è contraria a questa iniziativa. Le principali preoccupazioni riguardano l'inquinamento derivante dal traffico veicolare, le restrizioni alla circolazione stradale e i possibili cambiamenti nel flusso di traffico che potrebbero influire negativamente sulle vie alternative.

Confabitare ha sottolineato l'importanza di coinvolgere i cittadini e le organizzazioni rappresentative nel processo decisionale, al fine di adottare scelte oculate e sostenibili per la mobilità urbana. L'indagine, condotta tra i propri associati, ha rivelato una posizione netta e condivisa: il 92% degli associati ha espresso contrarietà all'istituzione di “**Bologna Città 30**”, esprimendo preoccupazioni legate ai potenziali effetti negativi di tale iniziativa.

Questi risultati dimostrano l'efficacia di Confabitare nel dare voce ai proprietari immobiliari di Bologna e nel garantire che le loro opinioni siano ascoltate e rappresentate a livello istituzionale.

Le preoccupazioni sollevate dagli associati di Confabitare riguardo a “**Bologna Città 30**” non si limitano all'inquinamento generato dal traffico veicolare, durante l'indagine sulla Zona 30, sono emerse preoccupazioni specifiche legate sia agli svantaggi derivanti dalla Zona 30 stessa che a quelli correlati ai lavori in corso per la realizzazione del tram e del passante.

Uno dei principali punti di forza di Confabitare è la sua capacità di ascoltare e comprendere le preoccupazioni dei cittadini e delle associazioni. Il presidente di Confabitare, Alberto Zanni, ha sottolineato l'importanza di coinvolgere attivamente i membri nell'elaborazione delle decisioni che riguardano la mobilità e l'ambiente urbano. Questo approccio partecipativo è essenziale per assicurare che le scelte prese siano oculate e sostenibili per l'intera comunità, per questo essere iscritti a Confabitare rappresenta una scelta strategica per i proprietari immobiliari di Bologna che desiderano tutelare i propri interessi, accedere a risorse e consulenza specializzate, e partecipare attivamente alle decisioni che influenzano il settore immobiliare e la città nel suo complesso.



Un Natale di Armonia e Solidarietà con Confabitare a Bologna



*Confabitare,
è pronta a regalare un inizio di festività natalizie indimenticabile,
a tutti i cittadini di Bologna*

*organizzando un magnifico concerto Gospel che si terrà
Sabato 16 dicembre nella suggestiva cornice della chiesa dei Celestini,
situata in via D'Azeglio alle ore 17.00
con gli Spirituals Ensemble*

L'invito a partecipare al concerto Gospel è aperto a tutta la città di Bologna

Il concerto, diviso in due parti, promette di essere un'esperienza coinvolgente e toccante per chiunque desideri vivere il Natale in un'atmosfera di festa e condivisione: la prima parte del concerto vedrà canti Gospel, mentre la seconda parte sarà dedicata alle melodie di Natale.

Gli Spirituals Ensemble, un coro Gospel nato a Bologna nel 1982, saranno i protagonisti della serata. Questo coro ha una storia ben consolidata e offre un repertorio che spazia dai classici della musica Spiritual ai Gospel con arrangiamenti originali curati dal Maestro Raffaello Bettazzi. La bellezza e l'energia del Gospel saranno portate in primo piano grazie all'entusiasmo e alla maestria di questi interpreti e dai musicisti di talento che accompagnano il coro.

ABITEL: ascensori e montascale

Abitel srl, fin dall'inizio della sua attività, opera nel settore dell'installazione ed assistenza di impianti ascensori e montascale sul territorio di Bologna e provincia. Grazie ad una crescita costante nel tempo, oggi svolge la propria attività praticamente su tutta la regione Emilia Romagna con una struttura commerciale e tecnica, che si distingue per competenza e disponibilità verso il cliente.

L'attuale team tecnico composto da installatori e manutentori, in possesso dei requisiti e degli attestati richiesti, opera in sinergia con la sede per garantire un servizio puntuale e completo. Gestiamo direttamente le installazioni e forniamo successivamente il quotidiano servizio di assistenza e manutenzione per fornire ai nostri clienti sicurezza sulle operazioni eseguite e sul buon funzionamento dell'impianto fornito.

L'esperienza maturata in questi anni di continua crescita e aggiornamento ci ha permesso di comprendere l'importanza di installare e fornire assistenza su impianti che permettono di superare barriere architettoniche in edifici pubblici e privati.

Le barriere architettoniche rappresentano un argomento del quale si sente sempre più spesso parlare ma del quale si conosce ancora molto poco. Anche solo un gradino è una barriera architettonica e dal 1989 esiste una legge che ha rappresentato una svolta in materia: si tratta della LEGGE n.13 del 9 GENNAIO 1989. Questa norma ha definito, per il settore nel quale opera ABITEL, quali sono le soluzioni ed i prodotti idonei al superamento delle barriere architettoniche. Di questa tipologia di interventi ci occupiamo quotidianamente. Eseguiamo sopralluoghi con ns personale avente esperienza decennale nel settore, al fine di prendere conoscenza dell'ambiente e dell'eventuale problematica, per poter fornire il supporto al cliente nell'eseguire la scelta migliore.

ABITEL infatti è in grado di fornire ed installare tutti gli impianti per risolvere un problema di superamento barriere architettoniche, che si tratti di impianti ascensori ed elevatori con dimensioni specifiche,



montascale con poltroncina e montascale a pedana per il trasporto di carrozzina.

Il servizio fornito inizia con una fondamentale consulenza dal punto di vista tecnico/commerciale, per trovare la soluzione migliore, ma anche dal punto di vista fiscale in quanto questi interventi offrono importanti vantaggi in temi di detrazioni e contributi.

ABITEL si può occupare di installazione nuovi ascensori, elevatori, montascale e di interventi per sostituzione integrale di ascensori esistenti, che non hanno le dimensioni idonee per il superamento barriere architettoniche, con impianti che grazie alle nuove tecnologie garantiscono invece questa opportunità.

Tutti i prodotti forniti ed installati per il superamento barriere architettoniche comportano per gli utilizzatori una serie di contributi fiscali ed agevolazioni che rendono il loro acquisto accessibile e vantaggioso. La conferma del bonus 75% per questa tipologia di interventi permette infatti al cliente finale di procedere all'acquisto, senza doversi preoccupare di recuperi fiscali pluriennali, ma di optare per la formula di pagamento con cessione del credito di imposta e relativo sconto in fattura. ABITEL recependo l'importanza per i propri clienti di accedere a questa opportunità ha arricchito la propria struttura

e, grazie ad un team di esperti, prepara e gestisce le pratiche necessarie dal punto di vista tecnico e fiscale.

Tra le fondamentali attività di ABITEL troviamo anche quella relativa agli interventi su impianti esistenti. In base alla richiesta del cliente possiamo eseguire importanti interventi di restyling parziale, intervenendo sulle parti maggiormente usurate, per poter risolvere eventuali problemi presenti sull'impianto ed ottenere un risultato soddisfacente dal punto di vista tecnico e talvolta estetico con rifacimento di porte e cabina.

La nostra attività ed il nostro compito, continuano anche dopo la fornitura e l'installazione. ABITEL infatti si prende cura dei propri clienti e dei loro impianti grazie ad un servizio di assistenza e manutenzione garantito dai propri tecnici che operano quotidianamente in sinergia con la sede.

La gestione ordinata e puntuale da parte del nostro ufficio delle visite di manutenzione previste dalla normativa, consente ai clienti di avere preventivamente fissato, un appuntamento con il ns tecnico che eseguirà la manutenzione. Tale servizio consente di mantenere monitorato al meglio ogni impianto e, unitamente alla centrale di telesoccorso attiva 24 ore su 24, garantisce un completo servizio di assistenza. La manutenzione eseguita tempestivamente con scadenze regolari ed il servizio di emergenza permette ai clienti di ABITEL di utilizzare il proprio impianto in totale sicurezza e tranquillità, potendo contare su una struttura tecnica e operativa sempre a sua disposizione.

All'interno del nostro ufficio abbiamo personale con capacità ed esperienza che si occupa specificatamente delle singole attività di supporto alle vendite, all'assistenza ed alle manutenzioni. Che si tratti di amministrazione, dell'assistenza e degli interventi, oppure di manutenzioni e richieste di preventivi, ABITEL mette a disposizione dei propri clienti una figura specializzata di riferimento. La nostra crescita di questi anni, che sta quotidianamente proseguendo, non ci fa dimenticare l'importanza di ogni singolo cliente e di fornire un servizio completo e puntuale.

VENDITA, INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE DI:
PIATTAFORME ELEVATRICI
(mini ascensori) **ASCENSORI**
IN VANI SCALA
o PER ESTERNI **MONTASCALE**
A POLTRONCINA
e A PEDANA

SERVIZIO GRATUITO

per sopralluoghi
e consulenza tecnica

FORMULA
“CHIAVI IN MANO”



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



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

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



Dott. LUCA DONDI
AD Nomisma

Situazione e prospettive del mercato immobiliare italiano

Il rallentamento del mercato immobiliare italiano, che aveva iniziato a manifestarsi a partire dal secondo semestre del 2022, si è fatto progressivamente più intenso nel corso di quest'anno e minaccia ora di estendersi anche al prossimo.

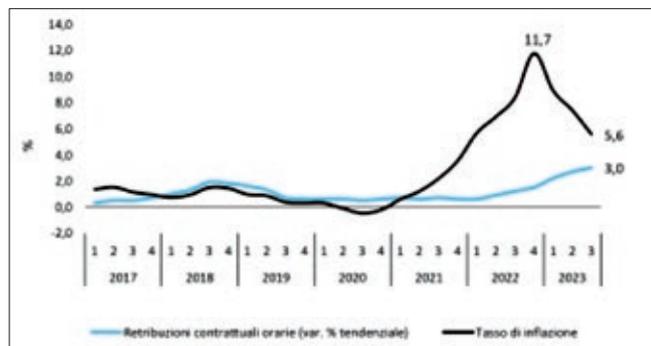
Le conseguenze macroeconomiche delle tensioni belliche,

da quelle ucraine a quelle più recenti mediorientali, si sono inevitabilmente riverberate sulle dinamiche di un settore sempre più esposto alle evoluzioni del contesto.

L'erosione del potere di acquisto, associata alle difficoltà di accesso al credito, finisce inevitabilmente per penalizzare le prospettive di un comparto uscito rinfrancato dall'ondata pandemica.

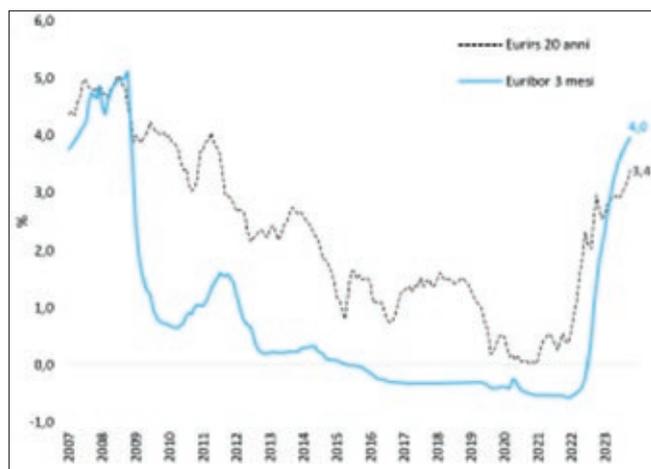
L'esigenza di miglioramento di una condizione abitativa dimostratasi inadeguata alle protratte convivenze forzose aveva favorito l'emersione di una spinta all'acquisto di straordinaria portata. Ad alimentare l'afflusso avevano concorso due importanti fattori di sostegno: la facilità di indebitamento, riconducibile a tassi di interesse che si mantenevano su valori irrisori, e la generosità di bonus fiscali robustamente rafforzati (e solo tardivamente corretti) per spingere l'economia domestica fuori dalla recessione. A distanza di poco tempo, il quadro risulta oggi drasticamente mutato in chiave univocamente peggiorativa. L'economia continentale galleggia pericolosamente in acque stagnanti, il costo del credito si è bruscamente impennato nel tentativo di limitare i danni di una fiammata inflattiva che stava pesantemente intaccando le capacità di spesa delle famiglie e, in ultimo, il sistema di incentivazione è stato depotenziato in maniera sostanziale per cercare di attenuarne l'impatto sui già precari

Figura 1 - Potere di acquisto - Evoluzione delle retribuzioni da lavoro dipendente rispetto all'inflazione (%)



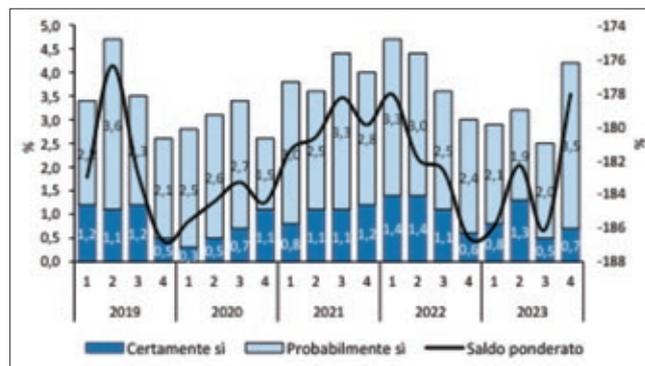
Fonte: elaborazioni Nomisma su ISTAT e BCE

Figura 2 - Tasso Euribor a 3 mesi e tasso Eurirs a 20 anni ((%))



Fonte: elaborazioni Nomisma su ISTAT e BCE

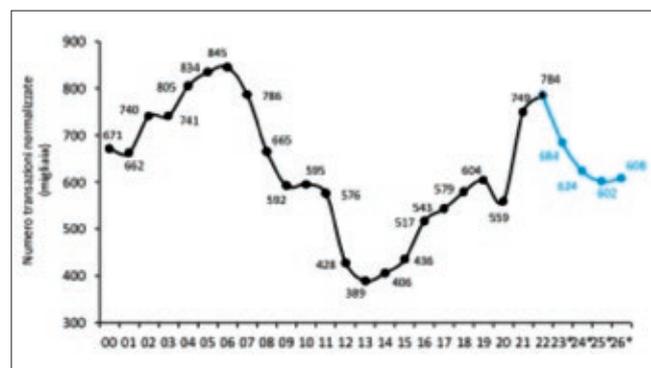
Figura 3 - Intenzioni di acquisto di un'abitazione nei successivi 12 mesi (% sul totale rispondenti, media mobile 3 periodi)



Fonte: elaborazioni Nomisma su ISTAT

equilibri di finanza pubblica. A ridursi nell'ultimo anno non è stato l'interesse della domanda potenziale, che nel nostro Paese si mantiene su livelli straordinariamente elevati, in ossequio ad una percezione di sicurezza dell'investimento immobiliare tanto radicata quanto spesso fragilmente supportata, ma il comburente che rappresenta un elemento imprescindibile per la combustione.

Figura 4 - Famiglie che hanno intenzione di accendere un mutuo nei prossimi 12 mesi (% sul totale)



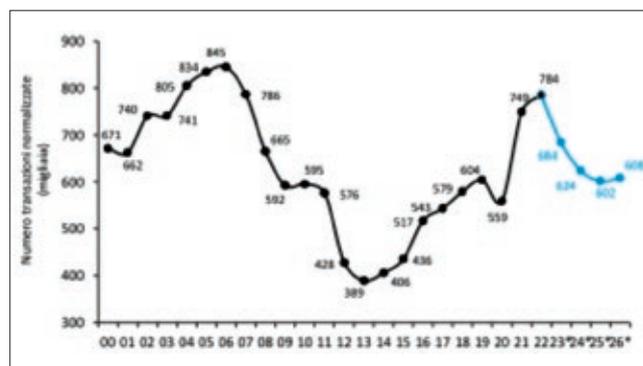
Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie – Anno 2023

A provocare l'improvvisa carenza di ossigeno al mercato immobiliare italiano sono stati la mancata indicizzazione dei redditi e le accresciute difficoltà di accesso al credito. Si tratta di abituali strumenti di salvaguardia preventiva che limitano i rischi di surriscaldamento, ma che riducono fortemente le possibilità di conversione di parte delle intenzioni di acquisto.

La sopravvenuta selettività (in aggiunta all'accresciuta onerosità) del sistema bancario ha drasticamente ridotto la portata del canale creditizio, che rappresenta in molti casi un imprescindibile fattore di abilitazione per l'accesso al mercato.

Il consistente arretramento dell'ammontare di mutui erogati

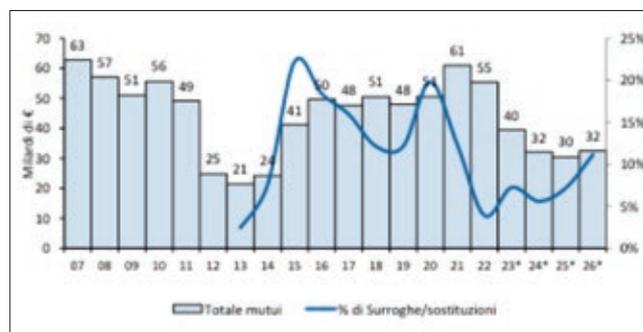
Figura 5 - Italia – Numero di compravendite residenziali (migliaia)



* Previsioni Nomisma

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia Entrate

Figura 6 - Italia – Erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni (miliardi di euro)



* Previsioni Nomisma

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

ti e del numero di compravendite residenziali sono l'inevitabile conseguenza del cambiamento di scenario, a riprova

segue a pagina 74 ►

Tavola 1 - Variazioni % semestrali e annuali dei prezzi correnti di abitazioni, uffici e negozi

PERIODO	ABITAZIONI	UFFICI	NEGOZI
VARIAZIONI SEMESTRALI %			
2023 H2/2023 H1	+0,5%	-0,7%	-0,3%
2023 H1/2022 H2	+0,9%	+0,9%	+1,2%
2022 H2/2022 H1	+0,5%	-0,6%	-0,1%
2022 H1/2021 H2	+2,3%	+0,9%	+0,8%
2021 H2/2021 H1	+0,9%	-0,4%	-0,5%
2021 H1/2020 H2	+1,0%	+0,4%	-0,1%
2020 H2/2020 H1	-1,2%	-2,1%	-2,2%
VARIAZIONI ANNUALI %			
2023/2022	+1,4%	0,1%	0,9%
2022/2021	+2,7%	0,2%	0,6%
2021/2020	+1,8%	0,0%	-0,6%
2020/2019	-2,0%	-3,2%	-3,3%

Fonte: Nomisma

◀ segue da pagina 73

Situazione e prospettive del mercato immobiliare italiano

dell'aumentata correlazione tra dinamiche economiche generali e di settore.

In tale quadro, le fin qui solo parziali ricadute sui prezzi dell'indebolimento in atto, se da un lato rappresentano un elemento di teorica salvaguardia delle percezioni di ricchezza, dall'altra finiscono per ampliare il solco che separa le parti venditrici dagli aspiranti acquirenti.

Il ritardo con cui in Italia i valori immobiliari reagiscono alle evoluzioni del contesto rappresenta un fenomeno ricorrente, ascrivibile all'elevata incidenza della componente piccolo-proprietaria, all'opacità del mercato e, più in generale, ad un'esigenza meno stringente di un effettivo market tipico delle realtà in cui è maggiore - anche nel settore residenziale - la quota di investitori istituzionali.

Le reali possibilità di soft landing che un approccio di questo tipo implicitamente prefigura sono, tuttavia, legate a durata ed entità del ridimensionamento sul fronte delle transazioni.

Il protrarsi della flessione che tuttora caratterizza i livelli di attività, non potrà non avere ricadute più significative sui valori di mercato rispetto all'attenuazione della crescita registrata nell'ultimo semestre.

L'inerzia favorevole si è ormai completamente esaurita e una correzione al ribasso, di entità comunque esigua, appare a questo punto tutt'altro che improbabile, a meno che le esigenze di sostegno delle economie non impongano un repentino cambiamento di registro alle politiche moneta-

rie. I segnali delle ultime settimane paiono incoraggianti, ma non è affatto detto che la BCE muti il piumaggio da falco a colomba in tempi compatibili a ridare al comparto l'ossigeno necessario per scongiurare l'avvio di una fase di contrazione dei valori.

Le improvvise difficoltà sul versante della compravendita hanno favorito un parziale spostamento di interesse verso il mercato degli affitti.

Si tratta di scelte spesso tattiche, in attesa di un allentamento della selettività con cui il sistema bancario sta oggi gestendo l'allocazione creditizia.

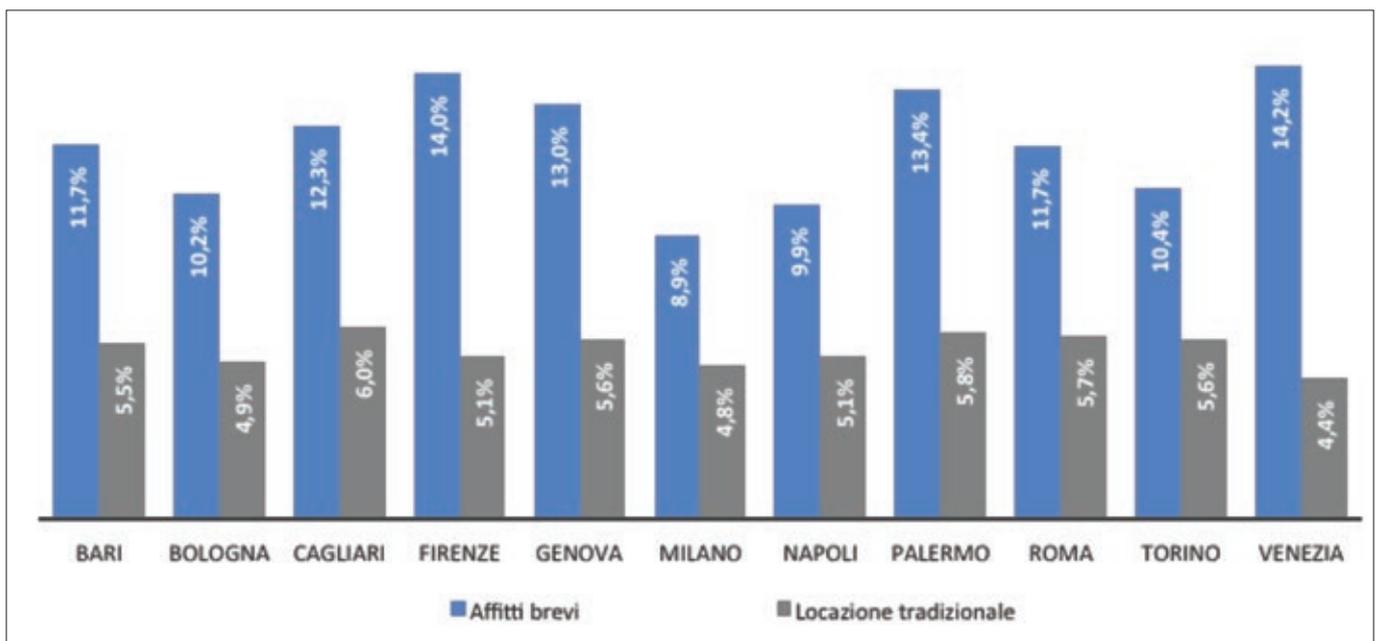
Con l'aggiunta di una quota di aspiranti proprietari temporaneamente frustrati, l'esuberanza della domanda di locazione rispetto all'offerta disponibile si è fatta ancora più eclatante, con conseguente intensificazione della pressione rialzista sui canoni.

L'accelerazione registrata nell'ultimo semestre ben riflette l'accresciuto interesse, sia per l'opzione di breve durata, alimentata dalla vitalità del settore turistico, che per quella a medio-lungo termine.

Ad una crescita generalizzata di tutte le componenti di domanda, ha fatto riscontro un orientamento dell'offerta volto a contenere i crescenti rischi di morosità o a garantirsi livelli più lusinghieri di redditività.

L'elevata quota di immobili inutilizzati o comunque nelle disponibilità dei proprietari, associata all'accresciuta dimensione del mercato degli affitti brevi, rappresenta la fotografia più efficace di un orientamento che rende sempre più difficile l'individuazione di soluzioni abitative per i nuclei con disponibilità economiche più contenute.

Figura 7 - Redditività lorda da locazione tradizionale a confronto con redditività da affitti brevi

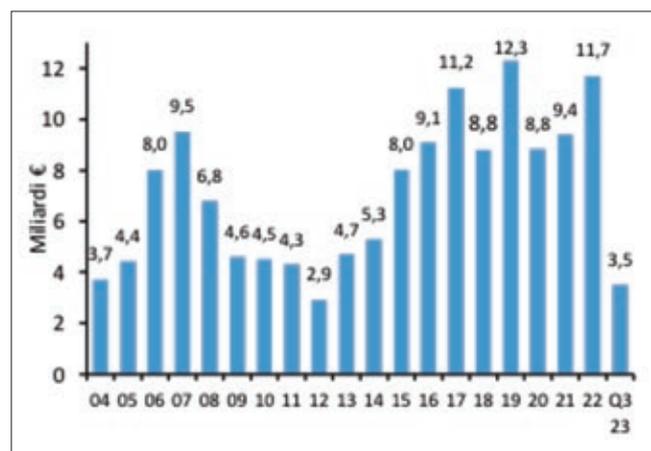


Fonte: Nomisma ed elaborazioni Nomisma su dati Airbnb

La crescente conflittualità che si registra su questo versante è inevitabilmente destinata ad acuirsi nei prossimi mesi, quando l'ormai conclamato rallentamento economico inizierà a produrre ricadute negative anche sul mercato del lavoro.

Il legittimo opportunismo dei multiproprietari riduce la portata di un importante ammortizzatore sociale e ripropone in maniera prepotente il tema dell'inconsistenza delle politiche abitative e dell'inadeguatezza della rappresentatività del comparto nei portafogli immobiliari degli investitori corporate.

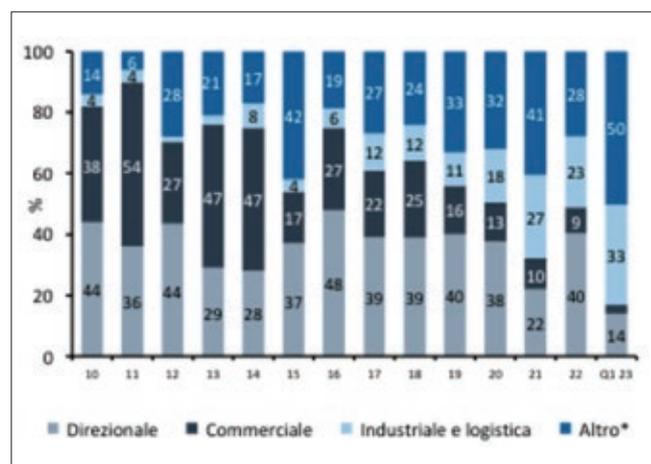
Figura 8 - Italia – Volume degli investimenti immobiliari corporate (miliardi di euro)



Nota: stime Nomisma per H1 2023.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE, Colliers, C&W e CBRE

Figura 9 - Italia – Investimenti corporate per tipologia (% sul totale)



* Hotel, Misti e altre tipologie

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE, Colliers, C&W e CBRE

Se sul primo versante l'attivismo è quasi interamente incentrato su provvedimenti di penalizzazione fiscale di dubbia efficacia, sul secondo sembrano registrarsi timidi segnali di miglioramento.

Seppure in un quadro di drastica riduzione degli investimenti nei primi 9 mesi dell'anno, l'interesse per l'asset class residenziale pare finalmente scalare posizioni.

Si tratta ancora di impegni esigui se posti in relazione alle dimensioni del fabbisogno, nonché perlopiù circoscritti al contesto milanese, ma che comunque rivelano il venir meno di una pregiudiziale che aveva troppo a lungo relegato il residenziale tra le tipologie neglette.

A concorrere alla rimodulazione dei target, oltre alle indubie opportunità specifiche, hanno contribuito le difficoltà dei settori principali.

L'ormai prossima saturazione e l'esosità della logistica, le difficoltà consolidate del commerciale, le necessità di riprezzamento del direzionale in coerenza con i rendimenti degli impieghi alternativi (in primis obbligazioni e titoli di Stato) sono solo alcuni dei fattori alla base del ravvedimento operoso.

Solo i prossimi mesi, con il graduale ritorno all'operatività da parte di operatori stranieri oggi attendisti, potranno dire se la ritrovata centralità rappresenti un fenomeno strutturale o un diversivo congiunturale.

Dopo la brusca battuta d'arresto di quest'anno, la possibilità che il rilancio passi per segmenti un tempo marginali, quali il residenziale e il turistico-ricettivo, è di gran lunga più concreta che in passato.

Affinché si realizzi, occorre che l'industria finanziaria di settore abbandoni zone di comfort e approcci radicati, dimostrando quella capacità di adattamento e innovazione che fin qui è stata recessiva.

Non vi sono dubbi che il settore immobiliare italiano chiuderà il 2023 fortemente ridimensionato rispetto all'esuberanza del biennio precedente.

Ma se per il segmento abitativo è lecito attendersi che la precarietà delle prospettive macroeconomiche e la mancata correzione dei valori immobiliari favoriscano il protrarsi della debolezza anche al prossimo anno, diversa risulta la situazione sul versante corporate, dove le condizioni per il rilancio potrebbero essere prossime.

L'inversione di tendenza dello spread di redditività rispetto ai BTP restituisce al comparto l'attrattività messa in crisi dall'impennata dei tassi di interesse e riduce i rischi di un repricing più massiccio.

L'entità del rilancio dipenderà, tuttavia, dalla capacità non scontata degli investitori di cogliere opportunità anche al di fuori del perimetro stabilmente presidiato dei segmenti tradizionali.



Arch. VALERIO RACCA
 Presidente Confabitare Cuneo
 Property Manager

A proposito di locazioni brevi... ma cosa sono in realtà

La locazione breve è normata da una serie di norme nazionali, ma per complicarci la vita ogni Regione ne ha fatta una sua

Si parla tanto di locazioni brevi come la panacea di tutti i mali dell'investimento immobiliare, la frase che più spesso sento è "si guadagna molto di più che affittando con contratti tradizionali".

L'affermazione è in parte vera ma non del tutto, con queste poche righe proviamo ad esaminare i pro e i contro.

L'affitto tradizionale o per studenti nasce da una serie di norme non da ultima la 431/1998 e successive modifiche.

In sintesi cosa succede in cambio di un compenso il proprietario lascia l'immobile in godimento ad un soggetto o più soggetti per un periodo che parte da non meno di 30 giorni fino ai 4 anni.

Il soggetto che occupa l'appartamento ne dispone fino alla scadenza contrattuale.

La Legge scritta molti anni fa e la prassi tutela in modo sbilanciato l'inquilino, ma questo è cronaca quotidiana.

Esaminiamo in sintesi gli elementi fondamentali:

- Durata da 30 giorni a quattro anni
- Prezzo della locazione fisso
- Regime di tutela giudiziaria legato alla norma civilistica.

L'affitto in locazione breve ha tutto un altro regime, la norma è molto recente, il fenomeno si è diffuso da poco, la politica è molto lenta rispetto alla società e alle evoluzioni sociali.

Il soggetto che occupa l'immobile ne dispone fino alla scadenza contrattuale che non può superare i 29 giorni.

La Legge e la prassi tutela sia l'inquilino che la proprietà in modo quasi equivalente.

Esaminiamo in sintesi gli elementi fondamentali:

- Durata del contratto non maggiore di 29 giorni
- Prezzo della locazione variabile
- Regime di tutela giudiziaria parificato a quello della ricettività turistica.

Ho voluto semplificare al massimo due mondi paralleli ma conviventi, come potete notare vi sono alcune differenze, se vogliamo fare un parallelo con il modo della finanza possiamo dire che l'affitto tradizionale è un investimento a maggior tutela, durata lunga rendita fissa, mentre l'affitto breve è più simile all'investimento azionario, minor durata e rendita variabile.

L'investitore immobiliare si trova dunque oggi a decidere fra questi due mondi, non è facile, occorre esperienza e capacità critica, ecco che nasce e si sta evolvendo la figura del property manager.

Nel mondo finanziario esistono ormai da anni i consulenti finanziari, coloro che sanno leggere il mondo della finanza e vi aiutano ad investire in quel mondo.

Il property manager è colui che vi consiglia come investire e gestire il vostro piccolo o grande patrimonio immobiliare, si differenzia dall'Agenzia Immobiliare perché solitamente è monomandatario ovvero fa solo gli interessi di una parte sia durante la compravendita che durante la locazione.

In questi ultimi anni molte agenzie immobiliari e professionisti hanno intrapreso questo percorso, alcuni si improvvisano ed alcuni mettono al servizio del cliente la loro capacità ed esperienza, ma d'altronde anche i consulenti finanziari hanno lo stesso profilo.

Poniamo che nel vostro patrimonio immobiliare vi sia un bene che si possa inserire nel contesto della locazione breve o turistica, cosa dovete fare per iniziare questo percorso, cercherò di fare una brevissima sintesi per punti salienti, ma non esaustivi del percorso.

1. L'appartamento va completamente arredato e fornito di ogni dotazione per poterci vivere 29 giorni, vi state collocando in un mercato che nelle principali città sta diventando saturo per cui il vostro bene dovrà essere competitivo nel mercato di alto livello per capirci un hotel 5 stelle.
2. La locazione breve è normata da una serie di norme nazionali, ma per complicarci la vita ogni Regione ne ha fatta una sua per cui occorre capire il quadro giuridico di inserimento, comunque tipicamente occorre aprire un'attività tramite il portale regionale in cui si dichiara l'intento a fare questo tipo di locazione.
3. A seguito della presentazione della SCIA se il Comune ha istituito la Tassa di Soggiorno mediante l'ufficio tributi occorre iscriversi per adempiere a questa incombenza.

4. Essendo parificati alla ricettività turistica occorre iscriversi presso la questura provinciale al portale per la dichiarazione di pubblica sicurezza.
5. Verrete poi inseriti nell'ambito della rilevazione ISTAT sui flussi turistici.
6. Fatto tutto quanto sopra descritto potete inserire l'appartamento sui portali tipici di prenotazione online (Booking, Airbnb, Homeaway, Expedia, Trivago ecc...), occorre iscriversi ad un solo portale se non si ha un Chanel Manager in quanto iscrivendosi a più portali si potrebbe avere una sovrapposizione di prenotazioni.
7. Arriva la prima prenotazione, occorre contattare l'ospite ed organizzare il check-in, siccome i treni e gli aerei sono "sempre" in orario non è un problema, ma se ci fosse un disagio magari l'ospite arriva nella notte e qualcuno deve aprirgli...
8. L'ospite si trova in un ambiente che non conosce, si affida a voi per qualsiasi esigenza, anche la più banale, occorre seguirlo per l'intero periodo di permanenza.
9. Al check-out occorre fare le pulizie dell'appartamento cambiare e lavare la biancheria prima che arrivi il prossimo ospite.
10. Al check-in occorre registrare l'ospite, fare il contratto di locazione breve o la fattura a seconda del regime fiscale del proprietario pagare la commissione ai portali ed incassare la tassa di soggiorno, eseguire nei modi e nei tempi previsti dalla normativa tutte le incombenze burocratiche e fiscali.

Esaminato cosa fare nell'immobile occorre scegliere il tipo di gestione, la norma è aperta, potete gestire in autonomia il bene oppure appoggiarvi ad una Agenzia o Società che si occupa di gestione.

Gestire in proprio ha alcuni aspetti interessanti, il primo ovviamente è il guadagno in quanto non vi sono inter-

mediari da pagare, il secondo è la passione di condividere esperienze con gli ospiti, si conosce gente che arriva da tutto il mondo con storie e realtà diverse, terzo la passione per lo studio, occorre sempre essere aggiornati su normative, utilizzo dei portali, social media ecc...

Ma il risvolto della medaglia è che si è sempre reperibili, gli ospiti prenotano last minute e arrivano a qualunque ora, occorre sapere almeno l'inglese molto bene, gestire le pulizie o farle in prima persona e sostituire la biancheria, avere dimestichezza con le tecnologie soprattutto portali informatici e incombenze da ottemperare quotidianamente.

Far Gestire, anche qui abbiamo alcuni pro e alcuni contro, partendo dai contro ovviamente il minor guadagno, ma poi occorre fare attenzione alla gestione dell'appartamento in quanto non tutti i gestori hanno gli stessi principi di trasparenza, attenzione al bene e dialogo con la proprietà.

I pro sono sicuramente la tranquillità del pagamento concordato, la facilità di liberare l'appartamento e l'immobile essendo destinato alla ricettività sarà sempre ben mantenuto e sistemato.

Le tipologie di gestione che la maggior parte dei Property Manager propone sono sostanzialmente due, la prima è quella della locazione con possibilità di sub-locazione, la seconda è quella della gestione con ripartizione degli utili.

Le due forme sono molto diverse ma per la proprietà a livello fiscale poco cambia, tutte e due prevedono da parte della proprietà il versamento delle imposte sulle locazioni percepite.

La prima forma è quella che per la proprietà è meno redditizia, in quanto il gestore tende a spendere poco di affitto per massimizzare il profitto, ma la proprietà ha la tranquillità di un'entrata sicura e costante.

La seconda invece vede il gestore e il proprietario lavorare in sinergia, ovvero la proprietà avrà una percentuale sul lordo incassato dal turista predefi-

nita contrattualmente, ma solitamente si accolla i costi delle utenze e delle spese condominiali, mentre il property manager si accolla le spese delle commissioni dei portali, le spese di pulizia e biancheria e organizza i check-in e tutte le incombenze amministrative.

Il gestore deve mettere a disposizione del proprietario un'interfaccia che permetta il monitoraggio dei flussi locativi, le entrate e le uscite degli ospiti e in evidenza i pagamenti.

Le due formule sono entrambe efficaci vanno considerate opportunamente secondo le esigenze del proprietario, le sue attitudini a investire e rischiare sull'investimento.

La prima forma di gestione ovviamente implica un distacco delle relazioni fra proprietario e gestore in quanto vi è semplicemente un rapporto di locazione, la seconda forma implica invece una attenta sinergia, ma soprattutto molta trasparenza da parte del gestore nei confronti del proprietario.

Confabitare continua a osservare l'evolversi del mercato immobiliare attivando un monitoraggio costante sulle nuove opportunità di rendimento dell'investimento immobiliare, in un mercato che come dicevamo in precedenza sta diventando molto fluido e pieno di regole, che mal si conciliano con il risparmiatore del secolo precedente, oggi le dinamiche digitali, la facile mobilità, le nuove regole di welfare e le esigenze abitative cambiano molto velocemente, i più attenti e più coraggiosi ormai guardano al futuro globale con maggior interesse evolvendo il piccolo proprietario in forme di aggregazione che pongono la maggior capitalizzazione di sistema competitiva con i grandi fondi immobiliari o i grandi investitori internazionali.

Questi ultimi ormai hanno capito che il 7% del PIL in Italia è basato sul Turismo e stanno guardando all'evolversi dell'immobiliare con grandissimo interesse, la capacità del piccolo proprietario immobiliare starà soprattutto nella sua capacità di aggregarsi e condividere il patrimonio per essere efficace e competitivo nel mercato globale.

Case efficienti e sicure: il ruolo dei materiali da costruzione nella riqualificazione energetica degli edifici

La riqualificazione energetica degli edifici rappresenta un'azione cruciale nella lotta al cambiamento climatico. Gli edifici sono il patrimonio finanziario più rilevante al mondo, con un valore stimato di oltre 150.000 miliardi di euro. Tuttavia, costituiscono al tempo stesso la principale fonte di emissioni di anidride carbonica, contribuendo al 28% delle emissioni legate all'energia su scala globale e al 36% in Europa. In Italia, i dati ENEA sul Superbonus confermano che, tra il 2020 e ottobre 2023, circa mezzo milione di edifici sono stati ammessi a riqualificazione. Si stima inoltre tra i 3,1 e i 3,7 milioni gli edifici, in classe energetica F e G, dovranno essere ristrutturati entro il 2033. L'urbanizzazione, l'innovazione tecnologica e il cambiamento climatico pongono nuove sfide alla sicurezza. Una delle soluzioni più efficaci per migliorare l'efficienza energetica degli edifici è l'applicazione dell'isolamento della facciata esterna. Quando si costruisce una nuova abitazione o si ristruttura un edificio esistente, la scelta dei materiali è importante non solo per preservare l'ambiente, ma anche per salvaguardare la salute e il benessere degli occupanti. La sicurezza antincendio negli edifici è strettamente correlata all'uso di materiali combustibili o incombustibili in facciata. La lana di roccia è incombustibile: non brucia, impedisce la propagazione e l'aumento dell'intensità di un incendio, riducendo al minimo l'emissione di fumi tossici. Al contrario, i materiali derivanti dal petrolio sono combustibili: bruciano a basse temperature nelle prime fasi di un incendio, favorendone la diffusione e l'intensità, oltre a rilasciare una quantità

significativa di fumo tossico. La combustione degli isolanti e dei rivestimenti in plastica e l'emissione di fumi tossici durante l'incendio aumentano i rischi per gli abitanti e complicano le operazioni di spegnimento, evacuazione e soccorso. Un tragico esempio del ruolo giocato da materiali combustibili è stato l'incendio della Torre dei Moro a Milano e quello della Grenfell Tower. Nel caso di Milano, il palazzo è andato a fuoco rapidamente, mentre a Londra la maggior parte dei decessi non è stata causata dall'incendio stesso, ma dall'inalazione di fumi tossici. L'utilizzo di isolanti esterni combustibili aumenta il rischio di incendio anche in fase di installazione. Lo strato isolante rimane infatti esposto per diversi giorni prima di potervi applicare lo strato finale di muratura o di rivestimento, comportando un aumento del profilo di rischio dell'edificio. Due eventi nella cronaca estiva confermano questa criticità: l'incendio a Roma in zona Colli Aniene, e quello a Taranto, in entrambi i casi l'incendio si è propagato durante l'installazione di pannelli isolanti combustibili in facciata. La tendenza allo sviluppo verticale delle città, unita al processo di riqualificazione del patrimonio immobiliare promosso dagli incentivi di questi anni, concorre ad amplificare i rischi. L'utilizzo di materiali combustibili in facciata può contribuire significativamente in caso di incendio alla propagazione delle fiamme nell'edificio stesso, ma anche a estenderle a quelli limitrofi se anch'essi presentano in facciata o copertura materiali combustibili. I recenti incidenti testimoniano l'urgenza di affrontare il tema della sicurezza antincendio e la necessità di adot-

tare requisiti più stringenti. In Europa, la maggior parte dei Paesi ha vietato l'uso di isolanti e rivestimenti combustibili per pareti esterne su edifici di altezza superiore a 18 metri. Questa prassi è purtroppo ancora consentita in edifici considerati "ad alto rischio" come scuole, ospedali e strutture per anziani, luoghi dove le operazioni di evacuazione e salvataggio possono risultare più complicate. Quando si tratta di scegliere materiali per gli edifici alti e ad alto rischio, la sicurezza degli occupanti dell'edificio deve essere la priorità assoluta. In Italia la scorsa estate è entrato in vigore un regolamento tecnico che disciplina la gestione delle facciate e delle coperture degli edifici in relazione al rischio incendio. Il provvedimento non recepisce tuttavia quanto appreso dagli incendi più gravi. La sua applicazione infatti è al momento limitata: per il settore residenziale, le prescrizioni riguardano gli edifici di altezza superiore ai 24 metri, lasciando privi di riferimenti normativi obbligatori gli edifici civili residenziali al di sotto di tale soglia che rappresentano la maggior parte del parco immobiliare italiano. La sicurezza dei cittadini nelle proprie abitazioni è un diritto che deve essere tutelato: per questo, Confabitare ha avviato una coalizione insieme a ROCKWOOL Italia per condurre una campagna di informazione e sensibilizzazione a favore della sicurezza antincendio degli edifici. L'obiettivo è instaurare un dialogo costruttivo e un confronto efficace con i decisori pubblici, portando all'attenzione dei cittadini i rischi attuali, in particolare quelli associati alle facciate che possono aggravare la situazione in caso di incendio.

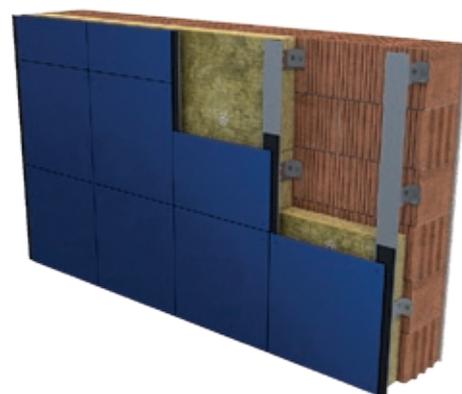
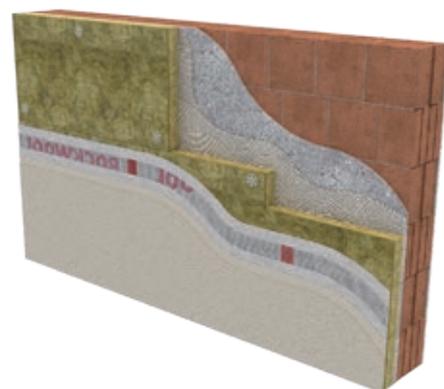
A cura di ROCKWOOL Italia

Ristrutturazione con ROCKWOOL



Una gamma completa di soluzioni per la riqualificazione energetica

- Consulenza tecnica gratuita
- Supporto in fase di posa in opera
- Soluzioni isolanti incombustibili
- Ottime prestazioni termiche e acustiche



Scopri di più





STEFANIA SONCINI

Presidente Confabitare Reggio Emilia

Avete mai sentito parlare di temporary store?

Si tratta di un negozio a tempo, una sorta di laboratorio che usa strategie di marketing non convenzionali, e che può rappresentare una fonte di reddito aggiuntiva per il proprietario del locale commerciale

Si tratta di un **negozio “a tempo”**, ossia un negozio che può essere aperto e chiuso nel giro di **poche settimane**. Nel mondo sono noti anche come **pop-up shop** e vengono spesso **associati ad eventi**, in modo da dare la possibilità alle aziende di avere un approccio più diretto con i propri clienti.

Si potrebbe dire che il temporary store è una **sorta di laboratorio** dove il brand ha un contatto diretto con il cliente ma in un modo innovativo, utilizzando **strategie di marketing non convenzionali**.

Dal punto di vista economico, un temporary store (o pop-up store) può rappresentare una fonte di reddito aggiuntiva per il proprietario del locale commerciale. Ecco come può influire economicamente sul proprietario:

1. **Reddito aggiuntivo:** l'affitto di uno spazio per un temporary store consente al proprietario di generare reddito aggiuntivo da un locale che altrimenti potrebbe rimanere vuoto o sottoutilizzato. Questo può contribuire a coprire i costi operativi e a migliorare la redditività complessiva dell'immobile.
2. **Riduzione dei periodi di vuoto:** i periodi di vuoto, durante i quali il locale non è affittato, 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.
3. **Versatilità nella gestione:** gli affitti con temporary store offrono al proprietario una maggiore flessibilità nella gestione del locale. 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.
4. **Sperimentazione:** consentire temporary store può essere un'opportunità per testare diversi tipi di attività al dettaglio e scoprire quali attraggono il maggior interesse e suc-

cesso. Questa sperimentazione può portare scelte di affitto a lungo termine più informate.

Dal punto di vista burocratico sono diverse le strade possibili riguardo l'apertura di un temporary store.

- Se il negozio a tempo ha una **durata inferiori ai 30 giorni** nell'arco di un anno, allora l'attività rientra nella forma occasionale. In questo caso non occorre registrarsi presso il Registro delle Imprese ma bisogna richiedere comunque l'apertura della Partita Iva presso l'Agenzia delle Entrate e comunicare **l'inizio dell'attività al Comune**, attraverso la Scia.
- Se, invece, l'attività dura meno di 30 giorni ma non viene svolta in forma occasionale bisogna iscriversi al Registro delle Imprese ed indicare come sede legale la residenza fiscale del titolare dell'attività. In questo caso l'attività viene configurata come **Unità Locale** e la certificazione di inizio attività deve essere compilata **per ogni negozio aperto**. Qualora invece l'attività dovesse superare i trenta giorni l'iter burocratico da seguire è quello tradizionale.

L'obiettivo, infatti, è quello di attirare la curiosità dei passanti attraverso forme e colori innovativi, oppure attraverso la partecipazione di testimonial famosi e di campagne pubblicitarie mirate ed imponenti (mostre, manifestazioni fieristiche, festività locali, *show room* per sfilate di moda, vendite di magazzino fino all'esaurimento scorte, liquidazione di merce di un Fallimento).

L'obiettivo è quello di creare un evento e di puntare sulla curiosità generata dalla limitatezza del tempo per spingere ad un acquisto più veloce e meno meditato di nuovi prodotti poiché l'ansia di non poter più contare su quello spazio fisico, di avere un prodotto in anteprima unico e di far parte di un evento affretta istintivamente le decisioni dell'acquisto.

Grazie a esigenze come queste (ma anche tante altre), **molti negozi sfitti da tempo ritrovano nuova vita**.

Il tutto dura in genere un mese o poco più. Alla fine quelle stesse vetrine si ripresenteranno libere per chi decidesse di affittarle.

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.

La natura transitoria dell'attività esercitata è valutata dalla legge con criteri oggettivi, idonei ad escludere che si possa verificare una situazione che si prolunghi o si ripeta nel tempo.

Si tratta, in sostanza, di **attività che per loro natura sono destinate ad esaurirsi in uno spazio di tempo relativamente breve e che non si presentano con caratteri di periodicità (o stagionalità)**.

Oltre alla possibilità di **concordare una durata inferiore a quella minima ordinaria** ed evitare quindi un vincolo che duri per anni, queste locazioni transitorie offrono anche il vantaggio di lasciare **libere le parti dagli altri impegni altrimenti tipici** delle locazioni commerciali, tra cui l'obbligo del locatore di corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento al termine del rapporto, l'obbligo del rinnovo del contratto alla prima scadenza e l'esclusione del diritto di prelazione in capo al conduttore in caso di nuova locazione o vendita dell'immobile.

Attenzione però: la Legge presume che il contratto di locazione commerciale abbia sempre la durata minima prevista dalla citata norma dell'art. 27, comma primo, per cui **le ragioni di transitorietà della locazione**, che giustificano una durata inferiore ai 6 anni, dovranno essere **chiaramente indicate nel contratto, se si vuole evitare che esso ricada nella fattispecie ordinaria**. (ai sensi dell'art. 27 della Legge n°392 del 27 Luglio 1978 la durata dell'affitto commerciale può essere più breve dei 6 anni “...qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio”).

Se, ad esempio, nei casi di attività aperte in occasione di manifestazioni sportive, eventi culturali, celebrazioni cittadine e simili, i motivi di temporaneità della locazione appaiono facilmente giustificabili, per i c.d. *temporary shop*, negozi adibiti a vendita di merce soltanto per brevi periodi di tempo, occorre prestare particolare cautela, onde evitare contestazioni.

In tale ultimo caso, **nel contratto è bene evidenziare espressamente il tipo di attività** che sarà svolta all'interno dei locali e le intenzioni delle parti contraenti (ad es. mettere a disposizione il negozio per una svendita straordinaria, lanciare una nuova linea di prodotti, esaurire lo stock di magazzino, promuovere un marchio, ecc.).

Dal punto di vista giuridico il Temporary Store

5. **Reddito aggiuntivo**: l'affitto di uno spazio per un temporary store consente al proprietario di generare reddito aggiuntivo da un locale che altrimenti potrebbe rimanere vuoto o sottoutilizzato. Questo può contribuire a coprire i costi operativi e a migliorare la redditività complessiva dell'immobile.

6. **Riduzione dei periodi di vuoto**: i periodi di vuoto, durante i quali il locale non è affittato, 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.

7. **Variazione del canone di affitto**: poiché i temporary store hanno una durata limitata, i proprietari possono addebitare un canone mensile più elevato rispetto a un contratto di locazione a lungo termine. Questo può essere vantaggioso per compensare la natura temporanea dell'affitto.

8. **Possibilità di esposizione positiva**: consentire un temporary store interessante e innovativo di utilizzare il proprio spazio può aumentare l'attrattiva e la visibilità dell'immobile. Questo potrebbe attirare futuri locatari a lungo termine o investitori interessati in spazi commerciali ben posizionati.

9. **Versatilità nella gestione**: gli affitti con temporary store offrono al proprietario una maggiore flessibilità nella gestione del locale. 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.

10. **Potenziale per partnership**: i proprietari possono stabilire partnership con brand o imprenditori locali o internazionali per creare temporary store tematici o di tendenza.

Questo può aumentare l'attrattiva del locale e aprire nuove opportunità di collaborazione in futuro.

11. **Sperimentazione**: consentire 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 generale, economicamente un temporary store può essere una strategia vantaggiosa per i proprietari di locali commerciali, poiché può contribuire a generare reddito aggiuntivo, ridurre i periodi di vuoto e migliorare l'attrattiva dell'immobile.

Tuttavia, è importante stabilire chiaramente le condizioni di locazione nel contratto temporaneo e valutare attentamente i vantaggi finanziari rispetto ai potenziali inconvenienti.



Avv. SAVERIO LUPPINO

Consulente legale
Confabitare Bologna

Locazione turistica vietata

La corte d'appello di Milano con la sentenza n. 1048/2022, ritorna recentemente ad occuparsi delle locazioni turistiche

La corte d'appello di Milano con la sentenza n.1048/2022, ritorna recentemente ad occuparsi delle **locazioni turistiche** ed affitti brevi, in quanto ha vietato ad un condomino-proprietario di offrire in locazione i propri appartamenti per affitti turistici, ritenendo che **le modalità concrete di esecuzione violavano le regole di convivenza civile** richieste all'interno del contesto condominiale.

Dello stesso avviso era stato anche il Tribunale di Milano, in quanto nel primo grado di giudizio, in accoglimento delle domande del Condominio, aveva parimenti vietato il ridetto utilizzo, in quanto **lesiva del decoro, della tranquillità condominiale e delle regole di comportamento per la civile convivenza nel condominio**.

Nelle cause di questo genere appare essenziale in quadro probatorio emerso dall'attività istruttoria attraverso svariate testimonianze, fotografie e video, che accertavano la natura ed entità delle molestie/immissioni di rumore, quali ad esempio: *“forti rumori di giorno, notte e dal mattino presto provocati dalle persone ospitate negli appartamenti; danni ai gradini delle scale, all'ascensore ed alle serrature d'ingresso provocati da persone in arrivo ed in partenza; vociare continuo nelle parti comuni, disagio agli altri condomini che non possono utilizzare l'ascensore in quanto le porte spesso rimangono aperte nel piano ove abitano gli ospiti; svariate irrogazioni di sanzioni al condominio per l'abbandono di rifiuti fuori dagli spazi preposti; etc”*.



Tuttavia occorre soffermare l'attenzione sulle motivazioni della sentenza del giudice di secondo grado, in quanto ha ritenuto: *“l'attività di affitti brevi ad uso turistico fosse foriera di pericolo di danno per lo stabile e le persone che vi abitano ed è lesiva del decoro della casa, da intendersi quale contegno complessivo idoneo ad esprimere la dignità del luogo ed a garantire la civile convivenza e tranquillità all'interno del condominio”*.

Le motivazioni della Corte forniscono all'interprete utili criteri per valutare la legittimità dell'attività di affitti brevi ad uso turistico in ambito condominiale, in quanto in ogni modo viene espresso il principio che qualsiasi comportamento tenuto da chi abita all'interno dell'edificio, non debba ledere il decoro, la sicurezza, la tranquillità dello stabile.

Trattandosi di materia relativamente nuova, la giurisprudenza di merito si muove a “macchia di leopardo” e la Suprema Corte di Cassazione, si è pronunciata rispettivamente a sfavore e poi, successivamente, a favore della legittimità di **locazioni atipiche** all'interno del condominio.

Nella sentenza n.109 del 7.1.2016, la Cassazione assumeva che: *“il condominio non può destinare l'immobile ad affittacamere, attività alberghiera o b&b se il regolamento vieta destinazioni d'uso diverse da quella abitativa, a nulla rilevando che altri condomini abbiano intrapreso altre attività che, in base al regolamento, sarebbero invece precluse”*.

Nella successiva sentenza del 28.9.2017 n.2271, viceversa la Cassazione, ha consentito al condomino di affittare con le forme atipiche/brevi, incentrando il proprio iter argomentativo, sulla illiceità del



le con la destinazione abitativa dell'unità immobiliare in cui essa si svolge (Trib. Verona, 22 aprile 2015).

Si prefigura una situazione nella quale la specifica esigenza della compressione del diritto individuale del singolo al mutamento di destinazione d'uso della propria unità immobiliare ad uso turistico, possa legittimamente essere limitato dal rispetto della tutela di quei diritti di **tutela al decoro della casa**, riservatezza, privacy dei condomini, che possono assurgere a diritti costituzionalmente protetti, anche in ragione del rispetto delle norme sovranazionali sulla difesa dei diritti e delle libertà fondamentali (Convenzione Europea dei diritti dell'Uomo) e che, sempre a parere di chi scrive, verrebbero "investiti", da un utilizzo intenso ed indiscriminato dell'unità, da parte un numero per così dire "indefinito" di apparenti utilizzatori, si ribadisce, non identificati ed identificabili, quali gli ospiti di un host.

Si conviene, che il ragionamento proposto si presta alla censura di coloro che ritengono come parimenti tali diritti e libertà possano essere compromessi, anche dalle normali affittanze ad inquilini che non rispettino le normali "regole del vivere civile", **tuttavia l'intensità dell'uso ed il turn over**, propriamente collegati alle affittanze brevi, siccome valorizzati anche dalla recente giurisprudenza meneghina, potenzialmente pregiudicherebbe maggiormente, a giudizio di chi scrive, la "quiete e la tranquillità" dei condomini che invece utilizzano il bene per esigenza abitativa primaria.

In conclusione, in linea generale si ritiene comunque poter suggerire, che laddove il Condominio non trovasse equilibrio nelle esigenze di rispetto del diritto di proprietà dei singoli e tutela indiscriminata della collettività, attraverso i divieti alle locazioni atipiche, **potrebbe convenirsi la ripartizione di maggiori spese in misura percentuale (pulizia scale, luce, ascensore, manutenzione in genere, etc...) a carico di chi muti la destinazione d'uso del proprio immobile, trasformandolo in locazione breve, oltre all'adeguamento dei livelli di sicurezza del fabbricato con l'installazione di un sistema di videosorveglianza ex art. 1122 ter cc., sempre a suo carico.**

divieto di compressione del diritto di proprietà dei singoli: *"il regolamento non può vietare ai condomini di affittare ai turisti la propria abitazione per le vacanze; la clausola in oggetto risulta nulla in quanto stabilisce limiti di utilizzo a parti private che non possono essere previsti da parte di un regolamento di condominio"*.

Di fronte ad un così incerto panorama giurisprudenziale che non ha ancora visto l'orientamento nomofilattico (univoco) della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite, occorre considerare che, salvo il rispetto della normativa amministrativa comunale e regionale, e ogni diversa specifica disposizione di espresso divieto contenuta **nel regolamento condominiale contrattuale** – che, per l'appunto può anche vietare l'esercizio nelle singole unità immobiliari dell'attività di affittacamere o di bed & breakfast – de-

stinare il proprio appartamento **ad attività di locazione/affitti brevi** non è di per sé vietato.

Peraltro, una isolata ma recente sentenza di legittimità ha previsto, peraltro che: «l'esercizio dell'attività di affittacamere non modifica la destinazione d'uso a civile abitazione degli appartamenti in cui è condotta» (Cassazione 20 novembre 2014, n. 24707).

Infatti, altra parte della giurisprudenza ha sostenuto come l'esercizio dell'attività di bed and breakfast non presuppone l'utilizzo degli appartamenti per scopi diversi da quello abitativo, non essendo necessario il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici, costituendo tale vincolo d'uso, invero, un presupposto per il suo esercizio (Cass., sent. n. 24707/2014), essendo tale attività, sia essa o meno impresa commerciale, **pienamente compati-**



Dott. PAOLO GATTI

Responsabile Direzione Privati Banca di Bologna

Intervista al Dott. Paolo Gatti, responsabile Direzione Privati Banca di Bologna

Banca di Bologna è molto nota nella realtà bolognese, chiediamo al Dott. Paolo Gatti, Responsabile Direzione Privati, di aggiornarne le informazioni principali...

La nostra Banca è certamente una realtà consolidata. Con una presenza di 32 filiali che a inizi 2024 diventeranno 34, il Private e il Corporate Banking, una multicanalità evoluta nelle nuove tecnologie, si relaziona con i Clienti sia fisicamente che digitalmente. Siamo cresciuti nel tempo e guardando al contesto più vicino, la solidità della Banca si è ulteriormente rinforzata: lo dicono i principali indicatori come il CET1 Ratio e il Texas Ratio, nel 2023 rispettivamente al 25,6% e al 13,5% che pongono la Banca tra gli istituti con gli indici di "solidità" più elevati a livello nazionale e superiori ai livelli indicati dall'autorità bancaria. Inoltre abbiamo ridotto l'incidenza dei crediti deteriorati, gli NPL sono quasi azzerati: allo 0,27%.

Sono risultati significativi, porteranno a nuovi sviluppi nell'attività della Banca?

Abbiamo 260 dipendenti, stiamo inserendo nuovi occupati e giovani laureati per realizzare il nostro Piano di Sviluppo finalizzato a garantire ai Clienti un affiancamento e un accompagnamento in tutti i momenti, nella gestione dei propri risparmi e investimenti, del patrimonio, delle loro imprese.

Quali sono le caratteristiche principali che contraddistinguono la vostra Banca? Recentemente abbiamo avuto la vostra presenza in un servizio tv insieme a Confabitare, molto interessante...

La base da cui partire è riassunta nel nostro "motto" e logo: Banca di Bologna. Vicina, solida, dinamica. Della solidità ho già detto. Per la vicinanza, dialogare con Confabitare dà la conferma di come da noi la relazione con le persone, le imprese, le associazioni e le organizzazioni che operano nel nostro territorio sia sentita e cercata sempre, con la massima attenzione alle esigenze presenti e alle soluzioni proposte per corrispondervi. Siamo un riferimento qui perché diamo insieme sicurezza ed esperienza: essere dinamica per noi vuol dire velocità d'azione, dare risposte rapide e positive. Come è sempre più complesso trovare in altri operatori che non sono radicati e interamente presenti qui a livello decisionale.

A Confabitare e ai suoi associati dedichiamo tutta la nostra attenzione e il know how per le aree di proprio interesse.

Possiamo entrare nei dettagli di alcuni ambiti delle nostre attività, quelle della proprietà immobiliare, partendo ad esempio dalla situazione mutui, resa più complicata dai trend di questo ultimo periodo...

Certamente il mercato risente le conseguenze dell'aumento del costo

del danaro. L'andamento delle compravendite anche per la nostra realtà ha conosciuto una contrazione, specie nel segmento impresa-privati, meno tra privati. Il ridimensionamento previsto per l'inflazione potrebbe ridelineare in parte il quadro futuro, ma le problematiche dei mutui accompagnano questa fase: classici i temi, tasso fisso o tasso variabile, surroghe... Banca di Bologna sui Mutui Casa si muove proponendo principalmente – per tasso fisso o variabile – una entità del mutuo fino all'80% del valore dell'immobile e un R/R - incidenza della rata rispetto al reddito percepito mensilmente - del 30%.

Vi sono altre proposte o specifiche operative?

Per ogni approfondimento, la formulazione e la modulazione delle condizioni, rate e di tutti gli aspetti tecnici è opportuno l'incontro in Banca con i nostri relatori dedicati a questa materia.

Particolari condizioni sono riservate ai Mutui Giovani Prima casa.

In questa area è inseribile anche il nostro Prestito Eco Casa Green. Si punta al cambiamento degli stili di vita e abitativi, a migliorare l'efficienza energetica dell'abitazione con il finanziamento destinato al rinnovo di impianti di riscaldamento, raffreddamento, ventilazione, illuminazione, all'isolamento termico degli edifici e installazione dei pannelli solari.

Nel mondo bancario da qualche tempo si è acceso un certo interesse anche nel campo assicurativo. La casa ha attratto maggiori attenzioni, e banca-assicurazione è diventato un po' un binomio quasi inscindibile... Come si muove Banca di Bologna?

Rimanendo nel campo, non mancano certo le proposte che la Banca può offrire ai proprietari affinché possano tutelare i propri immobili verso rischi o danni. Abbiamo una linea di prodotti assicurativi AssiCura che possono interessare il proprietario e in particolare AssiHome è la polizza per gli immobili destinati a dimora abituale, salaria o ceduti a terzi in locazione, usufrutto, comodato d'uso... Una peculiarità sono le garanzie offerte a "primo rischio assoluto". Inoltre l'indennizzo prevede la formula "valore a nuovo" per il fabbricato e il "valore di rimpiazzo" per il contenuto.

Altre novità, avviandoci alla conclusione?

Una novità molto importante voglio segnalare in chiusura. Alla luce di quanto accaduto anche di recente in molte aree del nostro paese, Banca di Bologna ha esteso la copertura delle garanzie per la casa e la famiglia contro terremoti, alluvioni, inondazioni. Questa materia propriamente "catastrofale" va quindi ad integrare e ampliare la garanzia e l'assistenza 24/24 ore per fabbricato e arredamento, calamità naturali, impianti di energia rinnovabile, furto, responsabilità civile e privata.

ASSIHOME

Assicura il tuo mondo.



La polizza multirischi per tutelare la tua casa e la tua famiglia.

È un prodotto creato da

 **Assimoco**
ASSICURAZIONI MOVIMENTO COOPERATIVO

Intermediato da

ASSICURA
AGENZIA

In collaborazione con

 Banca di Bologna

www.bancadibologna.it



GIANGIACOMO CONGIU

Responsabile Osservatorio Immobiliare Confabitare

Nuove costruzioni o immobili usati alla luce della direttiva “Case Green”

Secondo le disposizioni dell’Unione Europea denominata “Case Green”, che dovrebbe diminuire del 55%, da qui al 2030, le emissioni nocive rispetto ai livelli del 1990, oltre a raggiungere le emissioni zero entro il 2050, gli italiani dovranno portare le proprie abitazioni più energivore (quelle che consumano molto e che sono classificate in classe energetica G ed F) alla classe energetica E entro il 2030 ed alla classe energetica D entro il 2033 e lo dovranno fare attraverso la riqualificazione del parco immobiliare attualmente esistente.

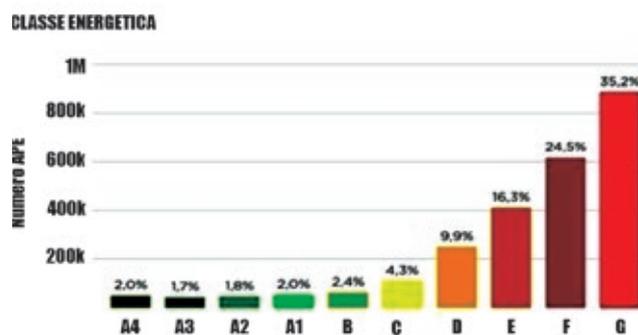
Vediamo però qual è la situazione attuale del patrimonio immobiliare italiano in relazione all’epoca della costruzione:

Ante 1918	2.150.000
1919-1945	1.380.000
1946-1960	1.660.000
1961-1970	1.970.000
1971-1980	1.980.000
1981-1990	1.290.000
1991-2000	800.000
2001-2010	957.000
2011-2020	313.000

Elaborazione su dati Istat-Cresme

Mentre la situazione attuale del patrimonio immobiliare italiano in relazione alla Classe Energetica:

Classi energetiche del Totale APE presenti nel SIAPE al 31/01/2022 - Residenziale



Osservatorio mercato

Il Mattone come in ogni ciclo immobiliare sta attraversando un momento di difficoltà certificato dal calo nazionale e locale delle compravendite.

Tuttavia i prezzi non hanno nessuna intenzione di diminuire e la causa che determina tale circostanza è la FORTE diminuzione di offerta di nuove abitazioni sul mercato mentre la domanda rimane STABILE o IN LEGGERA DIMINUZIONE.

Nei primi due trimestri del 2023 in Italia il numero delle compravendite è diminuito del 13% e del 16,4%, mentre a Bologna il calo è stato più repentino con 23,9% e 22,8%.

Normalmente, con il calare delle compravendite, ci si attende una diminuzione dei prezzi ed un dato che si conferma nei comuni di terza fascia al primo per poi arrivare ai comuni di seconda e prima fascia nei successivi

NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni,

Grandi città	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022
Roma	11.642	8.892	10.305
Milano	7.919	5.815	7.180
Torino	4.447	3.509	4.348
Napoli	2.295	1.717	2.205
Genova	2.626	2.075	2.328
Palermo	1.802	1.535	1.777
Bologna	1.998	1.479	1.650
Firenze	1.579	1.207	1.432
Totale	34.307	26.228	31.223

In pratica se all'entrata in vigore della disposizione "Case Green" le cose non fossero cambiate il 60% circa degli immobili non sarebbe né locabile né vendibile e, dal 2033, il numero degli immobili "fuori legge" salirebbe al 76%.

Molti lettori si domanderanno se questa situazione ha già avuto effetti sul mercato immobiliare o meno. A tale proposito risulta interessante lo studio esposto al RE-ITALY del 21 giugno scorso dal co-founder di Immobiliare.it Ing. Carlo Giordano il quale, su tale materia ha evidenziato che, dal 2019 ad oggi, i valori immobiliari delle Abitazioni in Classe energetica A e B sono aumentati del 14,3%, mentre quelle in Classe energetica Bassa (F e G) è diminuita del 4,8% (vedi Tabella Immobiliare.it). Nel suo intervento l'Ing. Giordano evidenziava che la forbice dei prezzi tra le Classi Energetiche Alti e quelle Basse si sarebbe ampliata sempre di più con l'avvicinarsi delle scadenze del 2030 e del 2033.

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA	2019			2023		
	Prezzo al mq		Offerta	Prezzo al mq		
	Euro	vs Bassa	vs '19	Euro	vs '19	vs Bassa
Alta (A e B)	4.036	59%	-13%	4.614	14,3%	91%
Media (C, D e E)	3.161	25%	-22%	3.259	3,1%	35%
Bassa (F e G)	2.537		11%	2.416	-4,8%	

È del tutto evidente quindi che comprare una casa nuova non solo garantisce un notevole risparmio energetico rispetto al patrimonio immobiliare esistente e offre la sicurezza di essere in una struttura antisismica di ultima generazione, ma i fondamentali ci dicono che è uno dei migliori investimenti immobiliari che il mercato offrirà nei prossimi anni.

Il paradosso è che più del 90% degli acquirenti si rivolge al mercato dell'usato pensando di risparmiare mentre tutti gli indicatori ci confermano che le Classi Energetiche Alte aumenteranno il proprio valore e quelle Basse ne perderanno. A conferma che l'Italiano medio preferisce ancora l'usato al

nuovo c'è poi lo studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzie delle entrate che certifica che il calo delle compravendite dell'usato è di gran lunga inferiore alla flessione delle compravendite delle nuove costruzioni.

Acquisti abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti

Acquisti di abitazioni	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	Var %	Var %
						NTN	NTN
						I 23/I 22	II 23/II 22
NTN Abitazioni nuove	23.693	15.057	18.002	12.228	13.996	-19,8%	-40,9%
NTN Abitazioni esistenti	195.389	160.210	190.369	154.516	170.114	-7,2%	-12,9%
NTN Abitazioni	219.082	175.267	208.371	166.745	184.110	-8,3%	-16,0%
Quota % di NTN Abitazioni nuove	10,8%	8,6%	8,6%	7,3%	7,6%	-1,1	-3,2

Sarebbe comunque auspicabile che lo Stato applicasse un IVA fortemente ridotta per gli acquisti in Classe energetica A e aumentasse l'imposta di registro per le Classi Energetiche Basse, i Comuni agevolassero le Imprese e le Cooperative edificatrici nella rigenerazione dei comparti industriali in abitazioni ad alta efficienza e recupero del verde attraverso la riduzione degli oneri concessori, la forte riduzione della burocrazia e l'incentivazione delle costruzioni in verticale (anziché penalizzarle) così da liberare spazi verdi per la permeabilità dei terreni, la pedonalizzazione e la ciclabilità delle aree rigenerate.

Infine le Banche dovrebbero applicare tassi agevolati per gli acquirenti di immobili ad alta efficienza energetica perché potranno garantire una migliore tenuta del prezzo ipotecato rispetto agli alloggi con Certificazioni Energetiche Basse (F e G).

Secondo noi questo sarà il prossimo futuro e su questo tema abbiamo voluto sensibilizzare gli acquirenti immobiliari ed i proprietari di immobili a bassa efficienza energetica.

immobiliare bolognese

grandi città

NTN I 2023	NTN II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
8.274	9.144	-10,3%	-21,5%
5.920	6.568	-22,9%	-17,1%
3.552	3.965	-7,1%	-10,8%
1.952	2.173	-7,0%	-5,3%
2.034	2.248	-5,5%	-14,4%
1.598	1.714	-4,4%	-4,9%
1.264	1.542	-23,9%	-22,8%
1.208	1.333	-9,4%	-15,6%
25.802	28.687	-13,3%	-16,4%

anni. Di solito nella città ed in particolare nelle zone più ambite del capoluogo e dell'hinterland i prezzi tendono a stabilizzarsi.

In questi ultimi anni, ad influenzare gli aumenti ed i ribassi del mercato ci si è messa anche la direttiva UE "Case Green" per la quale gli immobili in Classe Energetica F e G nel 2030 non saranno né affittabili né vendibili.

Quindi per il 2024 i prezzi rimarran-

no stabili salvo la diminuzione di un 3-4% degli immobili in Classe Energetica Bassa.

Il numero delle compravendite si stabilizzerà per tutto il 2024 e non ci saranno le ventilate catastrofi che molti "furbetti" dell'immobiliare minacciano per comprare ai saldi.



GIANGIACOMO CONGIU

Responsabile Osservatorio Immobiliare Confabitare

Il mercato immobiliare

L'andamento dei prezzi è influenzato da tre fattori fondamentali:

andamento demografico, aumento dell'offerta, livello dei redditi

Con il rialzo dei tassi di interesse ed una martellante campagna di informazione negativa sull'andamento delle vendite immobiliari, sia a livello nazionale che locale, i potenziali acquirenti/venditori vengono indotti a pensare ad un imminente calo dei prezzi del mattone. Tuttavia l'andamento dei prezzi è influenzato da 3 fattori fondamentali:

1. ANDAMENTO DEMOGRAFICO
2. AUMENTO DELL'OFFERTA
3. LIVELLO DEI REDDITI

In Italia la popolazione sta diminuendo lentamente ma costantemente da decenni, però ci sono eccezioni come ad esempio MILANO e BOLOGNA che, grazie al tessuto imprenditoriale, ai servizi, alla viabilità e al benessere offerto ai propri resi-

denti, sono stati capaci di attirare cittadini benestanti dalle altre Regioni di Italia.

Come ben evidenziato dalle tabelle sopra esposte, entrambe le città hanno una dinamicità di mercato elevata, un andamento demografico in espansione ed un livello dei redditi molto alto o altissimo, come nel caso di Milano. Se facessimo infatti una tabella nazionale gli indicatori sarebbero i seguenti:

ANDAMENTO DEMOGRAFICO:

Stabile o in leggero calo

PERCENTUALE ABITAZIONI

VENDUTE: **2,27%**

LIVELLO REDDITI: **Nella Media**

Tali fattori hanno influenzato i prezzi di mercato elevando il valore al mq come segue:

MEDIA ITALIA: **€ 1.980 al mq**

MEDIA BOLOGNA: **€ 2.708 al mq**

MEDIA MILANO: **€ 4.143 al mq**

L'aumento della domanda, conseguente all'andamento demografico delle città prese in esame, contribuirà all'accrescimento dei prezzi fin quando le amministrazioni locali non incentivino imprese e cooperative edili a sviluppare nuove costruzioni aumentando l'offerta di alloggi fino a coprire la crescente domanda. Ad oggi purtroppo gli enti preposti hanno aumentato a dismisura gli oneri concessori destinati ai Comuni e stanno rendendo anti-economica ogni iniziativa edilizia da effettuarsi in campo rigenerativo. A causa quindi della riduzione dell'offerta di nuove abitazioni immesse nel mercato, si prevede un aumento costante dei prezzi.

Andamento mercato immobiliare Milano

🔄 Dinamicità di mercato	Altissima
📊 Percentuale abitazioni vendute	4.43 %
🏠 N° vendite residenziali	28595
🏢 N° vendite non residenziali	4356
🚗 N° vendite pertinenziali	25514

Andamento mercato immobiliare Bologna

🔄 Dinamicità di mercato	Alta
📊 Percentuale abitazioni vendute	3.28 %
🏠 N° vendite residenziali	6787
🏢 N° vendite non residenziali	890
🚗 N° vendite pertinenziali	6354

Dati socio-economici Milano

👤 Abitanti	1378689
📈 Andamento demografico	Espansione
👴 Livello anzianità popolazione	Medio Alto
💰 Livello redditi	Altissimo
🏠 Prevalenza redditi	Misti

Dati socio-economici Bologna

👤 Abitanti	390636
📈 Andamento demografico	Espansione
👴 Livello anzianità popolazione	Medio Alto
💰 Livello redditi	Molto Alto
🏠 Prevalenza redditi	Misti

Partner ideale per le **Amministrazioni Condominiali**

Gruppo Clima

Organizzazione, esperienza e presenza sul territorio

garantiamo alle amministrazioni condominiali servizi d'eccellenza, caratterizzati da un alto livello di competenze professionali e tempestività di intervento sugli impianti.



**Contratto da
Terzo Responsabile**

24/7 Pronto intervento
tempestivo 24/7



**Manutenzione
impianti**



**Installazione
centrali termiche**



**Servizio di contabilizzazione
moderno ed efficace anche
in telegestione**



**9 sedi Gruppo Clima
sul territorio**



Vantaggi Esclusivi per gli associati di Confabitare grazie all'accordo con CAMPA

È stato stretto un accordo di convenzione tra il welfare d'eccellenza di CAMPA, che tutela la salute, e CONFABITARE che tutela l'abitare sotto ogni aspetto.

Federico Bendinelli, Presidente di CAMPA Mutua Sanitaria Integrativa ha fortemente voluto questa collaborazione e convenzione con Alberto Zanni, Presidente di Confabitare, incontrandosi su terreni valoriali affini e con una inclinazione alla tutela di tipo solidaristico.

I soci di Confabitare potranno accedere alle coperture del Piano di Assistenza con le proprie famiglie con delle importanti agevolazioni di ingresso. Per l'iscrizione a CAMPA come privati l'essenziale è che la prima iscrizione coinvolga almeno un familiare di età inferiore ai 70 anni, e questo consentirà di estendere la tutela ai conviventi di età superiore con la possibilità di restare tutelati a vita intera.

CAMPA è sempre più orientata su un'attenzione al welfare come concetto globale, che contempli tutte le esigenze del benessere come costituenti e necessarie alla generazione e mantenimento di uno stato di salute che non va soltanto controllato e curato se necessario, ma ricercato con delle scelte consapevoli.

Questo livello di attenzione riguarda anche i contesti aziendali; CAMPA infatti garantisce, con il suo Fondo Sanitario Pluriaziendale, formule di welfare che, oltre a diminuire il cuneo fiscale, consentono di migliorare il clima aziendale, fidelizzando e attraendo i talenti messi a disposizione dai dipendenti. CAMPA dispone anche di coperture top level che rispondono ad ogni esigenza di cura, in Italia o nel mondo intero, con massimale illimitato sui grandi interventi.

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

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

Casa, lavoro e famiglia sono i contesti in cui spendiamo la gran parte del nostro tempo. L'esperienza collettiva che ha interessato il mondo intero nel periodo del Covid ha reso chiarissimo quanto fosse importante che la casa rappresenti il nostro nido e non la nostra prigionia, né un posto poco sicuro. È più difficile essere sani in un contesto malato e problematico.

Il Presidente Zanni ha mostrato grande attenzione sui temi legati alla proprietà immobiliare e all'inclusività, alle garanzie che debbono avere i proprietari quanto a quelle che devono garantire agli affittuari come segnale di civiltà e crescita: *"l'accordo tra Confabitare e CAMPA - commenta il Presidente Zanni - offre agli associati di Confabitare l'opportunità di accedere a un ampio spettro di servizi di assistenza sanitaria e benessere con agevolazioni, flessibilità e una prospettiva a lungo termine, contribuendo al loro benessere generale e alla sicurezza finanziaria"*.

Agli associati di Confabitare che si avvalgono dell'accordo di collaborazione con CAMPA godono di diversi vantaggi, tra cui: **Accesso alle Coperture del Piano di Assistenza:** i membri di Confabitare e le loro famiglie possono accedere alle coperture del Piano di Assistenza di CAMPA. Questo offre una rete di servizi sanitari e di benessere che può aiutare a coprire una vasta gamma di esigenze mediche e di salute.

Agevolazioni di Ingresso: grazie all'accordo, i membri di Confabitare possono beneficiare di significative agevolazioni all'ingresso nel Piano di Assistenza di CAMPA, il che li rende più accessibili e convenienti per le società e le famiglie.

Tutela a Vita Intera: l'accordo permette *agli associati* e alle loro famiglie di esten-

dere la copertura a vita intera, assicurando che possano ricevere assistenza e cure mediche a lungo termine.

Flessibilità nell'Inclusione dei Familiari: per diventare soci di CAMPA come individui privati, è richiesto solo che almeno un membro della famiglia sia di età inferiore ai 70 anni al momento dell'iscrizione. Questa flessibilità consente di coinvolgere i membri più giovani della famiglia e di estendere la copertura anche ai conviventi di età superiore.

Coperture Top Level: CAMPA offre coperture di alto livello che possono soddisfare una vasta gamma di esigenze mediche, sia in Italia che in tutto il mondo. Questo garantisce che i membri di Confabitare abbiano accesso a cure di alta qualità.

Benessere Globale: CAMPA adotta un approccio al benessere come concetto globale, affrontando non solo le esigenze mediche, ma anche il benessere generale e le scelte consapevoli per uno stile di vita sano. Questo approccio contribuisce a migliorare la qualità della vita dei soci.

Benefici Aziendali: CAMPA offre formule di welfare attraverso il suo Fondo Sanitario Pluriaziendale, il che può ridurre il carico fiscale per le aziende. Ciò contribuisce a migliorare l'ambiente aziendale, promuovendo la fidelizzazione dei dipendenti e l'attrazione di talenti.

Tutela Indipendente dallo Status Lavorativo e Anagrafico: CAMPA si impegna a fornire tutela alle persone e alle famiglie, indipendentemente dallo status lavorativo e anagrafico, così come dallo stato di salute. Questo significa che i beneficiari dell'accordo possono continuare a ricevere assistenza anche dopo il pensionamento. CAMPA nei 65 anni di attività si è aperta e ha tratto stimoli dalle esigenze espresse dagli stessi soci che spesso nascono e restano in CAMPA da adulti, portando le loro esperienze, le loro richieste, e ciò che è restato fermo nel tempo è l'ascolto dei bisogni e, anche su questo, c'è una sintonia naturale tra queste due realtà.

SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO



Mutua Sanitaria Integrativa

Solidali si **CAMPA** meglio!



Così **diversa** da una polizza sanitaria.

www.campa.it

✉ iscrizioni@campa.it

Perché investire in serramenti di qualità?

I serramenti in PVC sono molto utilizzati perché hanno un ottimo rapporto qualità/prezzo. Rispetto ad altri materiali, i serramenti in PVC offrono i seguenti vantaggi:

Buon livello di isolamento acustico.

Un buon livello di isolamento acustico migliora il confort abitativo sia di giorno che durante il riposo notturno, aiutando a prevenire i disturbi del sonno dovuti ad una eccessiva rumorosità.

Buon livello di isolamento termico.

Cambiare i serramenti di casa, contribuisce in maniera efficace a ridurre i costi della bolletta energetica, poiché riduce fortemente la dispersione del calore generato all'interno della casa. Ne consegue, che i nuovi serramenti in PVC favoriscano sia **l'ambiente**, che il nostro **portafoglio** dato i costi dell'energia.

Aumento il valore dell'immobile.

La sostituzione dei serramenti aumenta il valore dell'immobile, poiché riduce il costo della bolletta e migliora la classe energetica delle abitazioni: se ne deduce che risulti uno dei migliori investimenti attualmente sul mercato.

Noi di **AFEP** crediamo molto nella riqualificazione degli immobili per migliorare la vita di tutti; per questo motivo, il nostro slogan recita **"INIZIA A MIGLIORARE LA TUA CITTA' PARTENDO DAL TUO CONDOMINIO"**.

Allo scopo di essere coerenti con il nostro slogan, e sulla base dell'esperienza fatta nel periodo del **Superbonus 110%**, ci siamo attrezzati per offrire agli **amministratori di condominio** la possibilità di offrire ai loro condomini la possibilità di abbattere le barriere architettoniche usufruendo dello **sconto in fattura** del 75% come previsto dalle norme vigenti.

Cosa prevede la normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche?

L'importo massimo detraibile varia da **30.000 a 50.000** euro, a seconda dell'edifi-

cio su cui sono eseguiti i lavori. È possibile scegliere tra lo sconto in fattura o la cessione del credito per usufruire del bonus. Per ricevere l'agevolazione fiscale, è necessario conservare tutte le ricevute e la fattura deve indicare che si tratta di un intervento mirato alla eliminazione delle barriere architettoniche. Il pagamento deve essere effettuato tramite bonifico parlante.

Afep offre a tutti i suoi clienti la possibilità del pagamento tramite lo sconto in fattura del 75%.

Quale impegno è richiesto agli amministratori di condominio per l'abbattimento delle barriere architettoniche?

L'abbattimento delle barriere architettoniche nelle parti private non necessita obbligatoriamente di una delibera, come invece richiesto nella normativa del superbonus 110%.

Noi di AFEP crediamo invece che il supporto degli amministratori di condominio sia strategico per noi, poiché sono le uniche persone in grado di diffondere in maniera capillare e veloce questa nuova opportunità ai loro condomini in maniera chiara e trasparente.

Quali sono i vantaggi per il condomino?

I condomini che desiderano investire nell'abbattimento delle barriere architettoniche potranno godere per il resto della loro vita di una casa accessibile anche in presenza di una mobilità ridotta, che gli permetterà di avere una autonomia di movimento in qualsiasi periodo della loro esistenza. Inoltre, grazie ad un risparmio annuale sulle bollette potranno accantonare questa somma per altri scopi di loro interesse, smettendo di "buttarli dalla finestra" sprecando l'energia prodotta per riscaldare la loro casa.

Quali sono i vantaggi per i cittadini?

La **sostituzione dei serramenti** esistenti con infissi più performanti in grado di abbattere le barriere architettoniche, do-

vrebbe essere parte dell'impegno di ogni singolo cittadino, perché la riduzione dell'inquinamento ambientale derivante dal riscaldamento può portare a diversi vantaggi per i cittadini.

- 1) **la riduzione dell'inquinamento atmosferico** può migliorare la salute delle persone, poiché esso può causare problemi respiratori e cardiovascolari.
- 2) la riduzione dell'inquinamento atmosferico può **migliorare la qualità dell'aria**, rendendo l'ambiente più piacevole e confortevole.
- 3) la riduzione dell'inquinamento atmosferico può contribuire a **ridurre i costi sanitari** e ambientali associati all'inquinamento stesso.

Infine, la riduzione dell'inquinamento atmosferico può contribuire a ridurre i **costi energetici**, poiché l'efficienza energetica riduce il consumo di energia necessario per riscaldare le case.

Quale è la proposta di valore di AFEP?

I nostri consulenti sono disponibili previo appuntamento tramite la nostra pagina web ad illustrarvi di persona la nostra offerta che comprende:

- Rilievo dei serramenti con la quantificazione immediata della quota di investimento che dovrete sostenere.
- Firma dell'accordo preliminare sulla base del rilievo effettuato durante il primo sopralluogo.
- Dopo il ricevimento delle somme a vostro carico, i tempi medi stimati per l'installazione sono compresi tra le 8 e 12 settimane.
- Smontaggio e smaltimento dei serramenti, dei cassonetti e delle tapparelle.
- Installazione di nuovi **serramenti in PVC** conformi alla normativa vigente.
- Installazione di tapparelle motorizzate comprese dell'allacciamento al vostro impianto elettrico tramite canaline poco invasive.

**SOSTITUISCI GLI INFISSI
CON LO SCONTO IN
FATTURA DEL 75%.**



Contact Us

051-102-16-891



GLI SPECIALISTI DELL'INVOLUCRO

AFFEP
SRL

SCAN
ME 

Scopri Confabitareviaggi.it: un'unica piattaforma, infinite

agenzie di viaggio, ma con offerte competitive e mirate. Tutti gli associati potranno usufruire dell'assistenza continua e dedicata degli agenti di viaggio Bleisure, che con la loro esperienza offrono supporto di altissimo livello.

COME ACCEDERE ALLA PIATTAFORMA DEDICATA DI BLEISURE

Visita subito la pagina confabitareviaggi.it, dedicata a tutti gli associati, e crea il tuo account personale cliccando su "iniziare". Vai alla sezione "Partner già registrato" e compila il modulo: nella sezione "ID azienda Partner", inserisci il codice univoco dedicato a tutti gli associati Confabitare.

L'ID Partner verrà fornito a tutti gli associati tramite SMS.

Un operatore BTC S.p.A. attiverà il tuo account durante gli orari d'ufficio (LUN-VEN 09.00/18.00). Appena riceverai la tua e-mail di conferma attivazione account, potrai navigare in un mondo di offerte e progettare il tuo viaggio in totale libertà!

Bleisure Travel Company è molto più di un'agenzia di viaggio: è una vera industria del turismo, che offre un servizio unico con innumerevoli soluzioni in ambito business travel, leisure e biglietteria etnica. È un progetto innovativo fondato da professionisti del settore, con la precisa missione di cambiare il mondo dei viaggi: andare incontro alle esigenze dei viaggiatori che desiderano cambiare ambiente e cultura per imparare così qualcosa di nuovo, che sia per mezzo di un viaggio di lavoro o di una vacanza in famiglia. Grazie alla speciale collaborazione con BTC S.p.A., gli associati di Confabitare potranno accedere facilmente ad un servizio unico sul mercato e creare, organizzare e programmare in ogni dettaglio la loro prossima vacanza. Confabitare, attraverso la convenzione con Bleisure Travel Company, vi offre la possibilità di accedere alle migliori strutture e progettare il vostro viaggio verso destinazioni a corto, medio e lungo raggio. Nel portale sono presenti oltre 4.200 compagnie di trasporto, 990.000 hotel presenti in tutto il mondo, 200.000 esperienze ed attività da vivere. Come si potrà usufruire di tutto questo?

Grazie al sito dedicato confabitareviaggi.it, una piattaforma dinamica e semplice messa a disposizione da Bleisure Travel Company unicamente agli associati di Confabitare. Attraverso le credenziali personali, ogni associato potrà accedere direttamente ad uno strumento di ultima generazione che permette di organizzare con facilità qualsiasi viaggio, specificando ogni dettaglio, avendo a disposizione trasferimenti, strutture e attività come nelle migliori

possibilità di viaggio!

CONFABITAREVIAGGI.IT - UNICO NEL SUO GENERE

La piattaforma Confabitareviaggi.it di BTC S.p.A. dedicata agli associati Confabitare offre tantissimi vantaggi.

Confabitareviaggi.it, avrai accesso ad una panoramica completa, potrai confrontare i costi o addirittura andare a creare un itinerario di viaggio più complesso, inserendo

Innanzi tutto, ogni associato potrà realmente organizzare comodamente e in rapidità qualsiasi tipo di viaggio, sia in maniera autonoma che servendosi dell'assistenza interna e continua di Bleisure.

Cerchi solo un soggiorno?

Hai già la struttura ma desideri organizzare il trasporto? Con la piattaforma

tutte le tappe che desideri e i collegamenti sia interni che intercontinentali, quindi prenotare gli hotel ed i trasferimenti per ogni località.

Per i tuoi spostamenti potrai scegliere se noleggiare un'auto oppure muoverti con la tua auto.

Il motore di ricerca della piattaforma permette di scremare le infinite possibilità proposte fino alla soluzione migliore per te. Ad esempio, nella ricerca del soggiorno potrai selezionare la struttura tramite un indirizzo specifico, impostando una distanza da un punto d'interesse, la categoria dell'hotel, la tipologia di servizi, il trattamento, oppure cercare direttamente la tua catena di alberghi preferita o l'hotel a cui sei più affezionato. Lo stesso vale per i voli: potrai filtrare la ricerca tramite gli orari, la compagnia, le soste, la durata,

la classe del volo o in base alla tipologia di bagagli. E la praticità di questo servizio non è finita qui! Potrai prenotare attività di ogni tipo: escursioni in mezzo alla natura o sportive, tour in barca, visite guidate culturali e vivere delle vere e proprie esperienze gastronomiche.

Non hai ancora le idee chiare sul tuo viaggio? La piattaforma di Bleisure Travel Company dedicata a Confabitare viene continuamente aggiornata: l'ufficio programmazione e gli agenti di viaggio di BTC S.p.A. arricchiscono il sito con nuove idee da esplorare e tante tematiche di viaggio da cui lasciarsi ispirare, proponendo per voi soluzioni già pronte. Anche in questo caso, lo strumento dedicato agli associati permetterà di personalizzare ogni dettaglio, sia che si scelga una soluzione ex novo, sia che si opti per una soluzione consigliata. Prossimamente troverete i pacchetti vacanze evidenziati "Speciale BTC S.p.A.", che prevederanno tariffe bloccate e offerte davvero convenienti, valide per un periodo di tempo limitato o fino al raggiungimento dei posti disponibili.

Visita subito il sito confabitareviaggi.it e prenota la tua vacanza firmata Bleisure Travel Company!



Immobile? Sì, ma poi parto!

Nasce la nuova
cooperazione fra
Confabitare e Bleisure
Travel Company!

Bleisure Travel Company S.p.A è un'industria dell'esperienza di viaggio al servizio di ogni ospite. Grazie all'ampia gamma di servizi offerti, all'esperienza dei suoi professionisti, alle tariffe altamente competitive e all'assistenza continua degli agenti di viaggio, Bleisure è in grado di rispondere alle necessità e alle richieste di ogni viaggiatore, offrendo un servizio completo e personalizzabile in ogni sua parte. Con Bleisure Travel Company, il mondo è letteralmente a portata di mano, rendendo qualsiasi destinazione, anche la più remota, più accessibile che mai.

Grazie alla partnership con Bleisure Travel Company, Confabitare ha da oggi a disposizione una piattaforma dedicata, confabitareviaggi.it: un portale di viaggi intuitivo e pratico che consente a tutti gli associati di organizzare e prenotare spostamenti e vacanze comodamente da casa!

Presto riceverai il Codice della convenzione per registrarti, intanto visita il sito **confabitareviaggi.it** e prepara la valigia!

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 vulture 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.



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