

SPECIALE

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

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



CANONI CONCORDATI

Un accordo per rilanciare il commercio

Confabitare e Confesercenti insieme per dare slancio all'economia di Bologna

Caro affitti

**L'11% delle abitazioni è inutilizzato
Ecco le motivazioni**

Amministratori infedeli

Aperto uno sportello anti-truffe per evitare raggiri

Bonus edilizi

Barriere architettoniche: una priorità sociale

ABITEL

ASCENSORI e MONTASCALE

VENDITA, INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE DI:
PIATTAFORME ELEVATRICI
 (mini ascensori)

ASCENSORI
 IN VANI SCALA
 o PER ESTERNI

MONTASCALE
 A POLTRONCINA
 e A PEDANA

SERVIZIO GRATUITO

per sopralluoghi
 e consulenza tecnica

FORMULA
"CHIAVI IN MANO"



DETRAZIONE FISCALE 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

Editoriale

Canone concordato: c'è l'accordo

Il nuovo accordo sul canone concordato, siglato da Confabitare assieme alle associazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, 16 in tutto, è un punto importante nel panorama delle politiche abitative della città di Bologna. Firmato il 27 marzo e entrato in vigore il 1° aprile, il nuovo accordo - che promuove la locazione a canoni calmierati nell'ottica di garantire trasparenza, equità e vantaggi sia per gli inquilini che per i proprietari -, è stato presentato alla conferenza stampa del 3 aprile, tenutasi a Palazzo Malvezzi e presieduta da Sara Accorsi, delegata metropolitana alle Politiche per la casa.

Con un'adesione unanime, l'accordo si estende a tutta l'area metropolitana di Bologna compresi i Comuni del circondario imolese, semplificando le procedure di calcolo dei valori. La determinazione del canone si basa su parametri oggettivi e analitici, esposti chiaramente nell'accordo: un approccio che assicura una valutazione equa e trasparente, tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, della composizione in numero di vani e dei parametri dedotti dalle caratteristiche dell'unità immobiliare. Sono stati aggiornati i valori di riferimento per la determinazione del canone, stabilendo un incremento massimo dell'11% rispetto al vecchio accordo, sono state corrette le disparità di valore presenti in alcune vie della città eliminando il riferimento delle mezzerie come confine tra due zone differenti; infine, è stato introdotto come elemento di qualità dell'immobile, al punto 18 dei parametri, l'eliminazione delle barriere architettoniche, punto su cui Confabitare si è sempre battuta. Al centro di questa iniziativa c'è l'obiettivo di rendere il canone di affitto sostenibile, garantendo a più famiglie l'accesso al mercato della locazione.

Un accordo chiaro supportato dalla possibilità per i proprietari di avere accesso a vantaggi fiscali come la cedolare secca con aliquota al 10% invece che al 21%, una tariffa IMU ridotta e la possibilità per gli inquilini di godere di detrazioni fiscali parziali sul reddito imponibile, riducendo il loro ca-



↑ Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare

rico fiscale complessivo. Alberto Zanni, presidente di Confabitare, commenta: «Questo nuovo accordo sul canone concordato può rilanciare il mercato delle locazioni, perché garantisce stabilità e accessibilità sia per gli inquilini che per i proprietari. Il canone è più basso rispetto ai valori di mercato, ma in termini di guadagno netto garantisce comunque al proprietario un introito paragonabile a un canone libero. Grazie agli sgravi fiscali, anche l'inquilino può godere di detrazioni e sarà incentivato ad aumentare il proprio budget dedicato alla locazione. Questo accordo, inoltre, stabilisce limiti sugli aumenti del canone, non superiori all'11% degli attuali valori, assicurando che gli affitti rimangano stabili nel tempo. Inoltre, sono state eliminate le "mezzerie" nelle strade: non facendo differenza di prezzo tra un lato e l'altro della strada, si contribuisce a una maggiore chiarezza. L'eliminazione delle barriere architettoniche è un punto su cui Confabitare lavora da tanto tempo, e il fatto che questo accordo dia valore agli immobili che presentano caratteristiche di accessibilità ci rende molto soddisfatti». La partecipazione attiva delle associazioni dei proprietari e dei sindacati degli inquilini in questo accordo dimostra un impegno condiviso per affrontare le sfide del mercato della locazione residenziale in modo collaborativo e costruttivo in un periodo tutt'altro che semplice. «L'accordo sul canone concordato - conclude Zanni - emerge come una risposta concreta per preservare la disponibilità di alloggi per le famiglie e garantire una maggiore stabilità abitativa per tutti».

Eleonora Carboni
Ufficio Stampa Confabitare

Sommarario

- 4** Confesercenti
Si rilancia il commercio
- 7** Gabetti Lab
Alleanza per le periferie
- 9** Nuova sede
Inaugurazione a Modena
- 13** Amministratori
Lo sportello anti-truffe
- 14** aMa Bologna
Patto per la cultura



- 15** Cohousing
Le case per gli anziani
- 16** Condominio in Fiera
Appuntamento all'EUR di Roma
- 17** Faenza
Una nuova delegazione



Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

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

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

- 19** Bonus barriere
Priorità urbana e sociale
- 20** "Piano Casa"
La riunione al MIT
- 21** Acquisto immobili
Il fattore tassazione
- 22** Il dibattito politico
Il Testo Unico dell'Edilizia



SPECIALE CONFABITARE

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

Confabitare e Confesercenti Bologna uniscono le forze: l'obiettivo è rilanciare il commercio

Collaborazione / Ecco la proposta di legge per i canoni concordati e l'utilizzo effettivo della cedolare secca

L'8 aprile Confabitare ha siglato un Protocollo di Intesa con Confesercenti Bologna, che promuove la collaborazione e il confronto tra le due organizzazioni per il beneficio dei propri associati e di tutta la comunità. Il panorama commerciale italiano sta vivendo una fase critica, con la chiusura di numerose attività e il conseguente svuotamento dei negozi che lasciano uno sconcertante senso di desolazione nelle città. Per affrontare questa crisi, Confabitare e Confesercenti Bologna suggeriscono di estendere il regime dei canoni concordati, già applicato alle abitazioni, anche ai locali commerciali. Questa misura consentirebbe di ridurre l'affitto del 20% rispetto ai canoni liberi, in cambio i proprietari potrebbero usufruire di uno sgravio sull'IMU del 25% e della cedolare secca al 10%. Quest'ultima è stata inclusa nella recente riforma fiscale al 21% per i locali commerciali inferiori ai 600 metri quadrati, ma non ancora attuata. I commercianti, dal canto loro, potrebbero detrarre

dall'imposta IRPEF parte del canone. «Questa proposta - spiega Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare - non solo andrebbe a beneficio degli operatori commerciali, ma avrebbe un impatto positivo sull'intera comunità, riducendo l'imposta sugli immobili commerciali dal 10,6 per mille al 7,6 per mille, e potrebbe incentivare il settore commerciale dando uno slancio all'economia locale. L'introduzione della cedolare secca per gli affitti commerciali, prevista dalla recente riforma fiscale, rappresenta un passo significativo, ma questa misura deve essere attuata senza indugi». Nel corso del 2023 tra Bologna città e provincia si è verificata una chiusura al giorno e a fine anno sono state perse 382 at-

FINALITÀ

Un patto a beneficio degli associati e anche di tutta la comunità



↑ Il nuovo accordo dovrebbe evitare di vedere le saracinesche dei negozi chiuse

tività. Dal 2019 a fine 2023 ci sono state 1.227 chiusure. «La rinascita dei centri storici è cruciale per la vitalità delle nostre città - aggiunge il Presidente Zanni - per preservare la storia e l'identità delle comunità locali. L'obiettivo è concentrarsi sui piccoli esercizi commerciali, per i quali il canone concordato potrebbe rilanciare il commercio, come anche la cedolare secca applicata al 10% come nei concordati residenziali».

«È in corso - sottolinea Massimo Zucchini, Presidente provinciale di Confesercenti Bologna - una profonda

trasformazione del tessuto sociale ed economico delle attività commerciali di vicinato, sia in periferia che in centro storico. Scompaiono i negozi tradizionali, proliferano i pubblici esercizi (bar, pub, ristoranti, tavole calde). Compaiono sempre più file intere di vetrine spente, di negozi chiusi. Questo è un grande problema che investe la città tutta, la sicurezza dei cittadini, la qualità della vita di interi quartieri. Il Protocollo d'Intesa con Confabitare è un segnale forte per un'inversione di tendenza. Sia a favore degli operatori commerciali e



↑ Alberto Zanni e Massimo Zucchini, presidente provinciale Confesercenti

dei gestori di negozi che a favore dei proprietari dei locali, che con un canone concordato possono essere più invogliati ad affittare a commercianti a canoni più bassi, senza essere colpiti in modo duro dal fisco».

Eleonora Carboni
Ufficio Stampa Confabitare

MISURA "FISCALE"

Una mossa in grado di dare uno slancio all'economia locale

Contratti a canone concordato: cosa sono e quali sono le regole che li gestiscono

Norme / Durata e valore sono definiti in base ad accordi specifici

La normativa attualmente in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, ovvero la Legge 431 del 1998, disciplina, all'articolo 2, due tipologie di contratto: i contratti a canone libero, ovvero i contratti nei quali le parti sono libere di determinare il canone di locazione sulla base dei va-

lori di mercato, la cui durata non può essere inferiore a quattro anni rinnovabili di ulteriori quattro - fatti salvi i casi tassativamente previsti dall'articolo 3 della medesima legge nei quali è possibile inviare disdetta alla prima scadenza - e i contratti a canone "concordato". In questa ultima tipologia di contratti la durata ed il valore del canone, oltre ad altre condizioni contrattuali, sono definite sulla base di quanto stabilito in appositi accordi raggiunti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia

e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Gli accordi di cui si tratta stabiliscono quindi la durata, che non può comunque essere inferiore a tre anni - tipico esempio il contratto tre anni più due - ad eccezione dei contratti stipulati per esigenze transitorie (studenti e lavoratori) previsti dall'articolo 5 della medesima norma -, e il valore del canone. Per la determinazione del valore del canone, gli accordi territoriali fanno riferimento, sulla base dei criteri generali stabiliti con decre-



↑ L'Avv. Roberta Tonelli, consulente legale di Confabitare

to ministeriale, a diversi parametri, tra i quali ad esempio l'area di ubicazione e la categoria catastale ma anche lo stato manufattivo dell'immobile e dell'intero stabile, la presenza di pertinenze e di servizi quali aree verdi, e altri parametri citati negli accordi. Gli accordi vengono rinnovati ogni tre anni. La norma prevede anche la possibilità, per i Comuni, di stabilire aliquote IMU più favorevoli per i proprietari che affittano a canone concordato. I contratti a canone concordato, per poter usufruire delle agevolazioni fiscali, devono inoltre essere asseverati dalle associazioni firmatarie dell'accordo territoriale.

Avv. Roberta Tonelli
Consulente legale Confabitare

Accordi territoriali sui canoni concordati: le trattative tra proprietari e conduttori

Obiettivo / Si prevede un aumento al massimo dell'11%: punto di mediazione per assorbire il valore dei canoni

Al fine di operare il previsto rinnovo degli accordi territoriali sui canoni concordati, le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative nel territorio della Città

Metropolitana di Bologna hanno intrapreso, nei mesi scorsi, intense trattative. L'intento comune è stato quello di incentivare la tipologia contrattuale in esame in quanto potenzialmente conveniente per entrambe le parti.



↑ Coinvolta l'intera Città Metropolitana

Tutte le organizzazioni hanno concordato sulla necessità di rivedere i valori di riferimento per la determinazione del canone (anche e soprattutto in ragione dell'aumento del costo della vita registrato dall'ISTAT) in quanto la forbice, rispetto ai contratti a canone libero, rischiava di disincentivare sensibilmente la conclusione dei contratti a canone concordato. Cercando, per quanto possibile, di temperare le rispettive esigenze, si è arrivati a prevedere un aumento non superiore alla percentuale dell'11% quale punto di mediazione necessario ad assorbire l'aumento dei canoni verificatosi

nel libero mercato. Inoltre, tra i vari parametri, in particolare è stato inserito quello che tiene conto dell'avvenuto abbattimento delle barriere architettoniche nell'immobile oggetto di contratto, comprese quelle relative alle parti condominiali. Si segnala, inoltre, che le associazioni firmatarie si impegnano a non porre in essere atti di discriminazione nei confronti delle parti per il colore della pelle, per motivi religiosi o per qualunque altro motivo che possa ledere la dignità delle persone.

Avv. Roberta Tonelli
Consulente legale Confabitare

gabetti·lab
CON NOI SI VIVE MEGLIO

**Marta, amministratrice,
gestisce gli imprevisti con GH24,
e il condominio è sereno.**

E FINALMENTE MARTA PUÒ FREQUENTARE IL CORSO DI AGGIORNAMENTO CHE PUNTAVA DA TEMPO.



LA QUALITÀ SU CUI CONTARE

Sei un amministratore? Ritrova la serenità, per te e i tuoi condomini, con **GH24**, l'unico servizio assicurato che gestisce gli imprevisti e le urgenze delle parti comuni del condominio.

Assistenza 24 ore su 24, per vivere sereno e goderti al meglio il tuo tempo.
Scopri di più su gabettilab.it

In collaborazione con **Confabitare**
Associazione Proprietari Immobiliari

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

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

I servizi e le consulenze

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod.730 e Mod.UNICO

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica)

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro.
Contabilità annuale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITA' STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Fornisce consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

CONSULENZA LEGALE

I nostri Avvocati assistono gli associati nelle controversie.

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI Amministriamo direttamente i condomini con trasparenza e professionalità

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI ED ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

PRATICHE NOTARILI CONSULENZE TECNICHE

Fornite da ingegneri, architetti, geometri, e agronomi. Visure e volture 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.

Nuova alleanza tra Gabetti Lab e Confabitare Insieme per rigenerare le città e le periferie

Partnership / Una sfida inedita per i due player del benessere abitativo: al centro dell'accordo il tema della tutela della proprietà immobiliare

La qualità della casa e della vita delle famiglie al centro della nuova alleanza tra i due player del benessere abitativo. Nuove sfide del mercato e prossimi obiettivi europei per i protagonisti Gabetti Lab, che opera nel settore della riqualificazione e della gestione immobiliare, e l'associazione Confabitare, da sempre in prima linea per la tutela della proprietà immobiliare.

L'alleanza si appresta a fare fronte comune per portare una proposta operativa per la ripartenza del settore. Va sottolineato che senza il riconoscimento della casa come leva cruciale della politica (nel mercato condominiale vivono l'80% degli italiani), difficilmente le città italiane potranno cogliere l'opportunità di un rinnovo urbano e sociale e raggiungere gli

obiettivi di neutralità climatica e di miglioramento energetico che l'Europa ci chiede.

La Rete di Gabetti Lab mette a disposizione un nuovo percorso imprenditoriale per gli amministratori di condominio nel settore della riqualificazione e della gestione immobiliare, con un tratto fortemente distintivo orientato all'innovazione e alla sostenibilità. Tanti i servizi: efficientamento energetico, gestione immobiliare con il nuovo servizio GH24, comunità energetiche condominiali, tecnologie avanzate per lo Smart Building e Welfare condominiale, saranno messi a disposizione e accessibili ai nuovi affiliati attraverso l'iscrizione all'Area Riservata del sito www.gabettilab.it. In Italia la sostenibilità è l'unica strada possibile per immaginare un fu-

turo di crescita, con la ristrutturazione degli immobili italiani che rimane una priorità del nostro sistema Paese. Il parco abitativo italiano è costituito da 12,2 milioni di edifici, un patrimonio che ha abbondantemente superato, in media, i 40 anni, soglia temporale oltre la quale si rendono indispensabili interventi di manutenzione. Si stima che gli edifici più energivori in Italia siano nell'ordine dei 2 milioni di unità; con il Superbonus 110% ne sono stati riqualificati circa 430mila e rimane quindi ancora uno stock importante di edifici residenziali che richiede rapidi interventi. È inoltre ormai chiaro come un'adeguata configurazione energetica dell'abitazione produca un risparmio: la casa diventa un vero e proprio asset di investimento, investire un euro oggi per averne 2 domani. Nel rapporto diffuso dal Gruppo Gabetti in autunno scorso, le cui analisi sono state affidate a un team di ricerca del Politecnico di Milano e di Torino, emerge che a Milano gli



↑ Da sinistra Alessandro De Biasio, AD Gabetti Lab Spa, Alberto Zanni e Marco Speretta, Direttore generale Gabetti Property Solutions

acquirenti sono disposti a pagare un sovrapprezzo dell'8,4% per una casa di classe A. Premio che scende al 5% a Roma e al 3-4% a Firenze, ma a Torino si porta oltre il 17% e a Padova al 12%. La ricerca mostra anche che, più ci si spinge verso le aree perife-

riche, più l'apprezzamento verso la classe energetica è alto.

Per raccontare la partnership, in programma un road show che partirà la prima settimana di maggio e toccherà le città di Bologna, Milano, Torino, Firenze, Roma e Padova.

"Case green", è stata approvata la direttiva europea

Disappunto / Una norma che darà solo problemi economici agli italiani

Il Parlamento Europeo ha approvato in data 11/03/2024 (370 voti a favore, 199 contrari e 46 astenuti) la direttiva c.d. "case green". Nonostante le molte battaglie fatte da Confabitare - Associazione proprietari immobiliari -, come da alcuni parlamentari su tutto l'impianto della direttiva, purtroppo il testo approvato prevede pesantissimi oneri a carico

dei proprietari di case, che per molti casi e molte zone del Paese sono incompatibili con la realtà dell'edilizia italiana. E, a dispetto delle tante chiacchiere a oggi, da tutti i dibattiti e i documenti, nazionali e comunitari, ciò che emerge con assoluta chiarezza è che, di fondo, a pochi (vogliamo essere ottimisti) interessa davvero se le famiglie saranno in grado o meno di eseguire i lavori di efficientamento. Quanto emerge con certezza dalla Direttiva è che si dovranno realizzare i famosi due salti di classe energetica con una spesa che, molto a

spanne, copre una possibile forbice che oscilla fra i 40mila e i 100mila euro. Visto quanto accaduto con i prezzi e la reperibilità dei materiali con il 110%, è facile immaginare che la forbice potrebbe allargarsi. Quindi ogni famiglia - visti gli ipotizzati risparmi medi annui sulle bollette (altra cosa da verificare, vista la privatizzazione selvaggia e vergognosa in corso) - dovrebbe sperare di vivere dai 60 ai 100 anni per poter ammortizzare il costo! E se non ce la fanno? Sarà un caso che a livello nazionale e internazionale vari Fondi abbiano



↑ La direttiva è incompatibile con la realtà dell'edilizia italiana

stanziato migliaia di miliardi di euro per fare una campagna acquisti in Europa delle case dei cittadini (a prezzo di molto svalutato)?

Come Associazione a tutela dei proprietari di case, siamo per una politica di tutela dell'ambiente e della salute seria e rigorosa, ma anche di salvaguardia della proprietà privata e della dignità personale ed economica delle famiglie. Per questo non condividiamo quasi nulla dell'impianto comunitario e, quindi, non riteniamo sia possibile aderire a richieste che vadano in tal senso.

Avv. Luca Capodiferro
Responsabile Centro
Studi Confabitare

Col cantiere di Riva Reno crolla drasticamente il valore degli immobili

Lavori / Non soltanto disagi per i residenti e i commercianti

Il maxi cantiere di via Riva Reno per la realizzazione del tram provocherà, oltre a una serie infinita di disagi a commercianti e residenti, un crollo verticale del valore degli immobili nell'area interessata ai lavori. A lanciare l'allarme è Confabitare, da sempre in prima linea sul fronte anti-tram, che ha condotto un'indagine specifica sulle ricadute che si avranno sul valore degli appartamenti nel-

la zona del cantiere. I dati sono preoccupanti: nel periodo di apertura del cantiere, circa un anno e mezzo, Confabitare stima che il deprezzamento toccherà punte del 50% per gli appartamenti e del 40% per i negozi. Al termine dei lavori, si calcola una svalutazione del 15-20% per le compravendite delle abitazioni e del 25% per le locazioni. Zanni aggiunge: «È una beffa ulteriore per i proprietari. Come se non bastasse mesi di caos e disagi per chi abita e lavora in zona. E tutto questo per un'opera inutile come il tram».

Confabitare scende dunque in campo al fianco di commercianti e resi-

denti, per dar voce alla loro protesta e supportarli in eventuali azioni legali contro il Comune per i danni provocati dal cantiere. «Abbiamo costituito un comitato che ha già raccolto numerose adesioni - sottolinea Zanni - e la nostra sede di Via Marconi 6/2 è aperta a chiunque sia interessato, abbiamo inoltre attivato un pool di nostri esperti per fornire consulenze gratuite di tipo tecnico e legale». «Quest'amministrazione non ne azzecca una in tema di viabilità, e Lepore fantastica di Navigli bolognesi per un tratto di canale che verrà scoperto. Ormai siamo alle comiche, e non fanno neppure ridere».



↑ Il maxi cantiere di Riva Reno per la realizzazione del tram



Campogrande Concept e Campogrande Real Estate insieme Prendono il meglio che esiste e lo rendono migliore

“Dove eravamo rimasti? Campogrande Concept, dopo undici anni dalla sua apertura a Palazzo Pepoli Campogrande restituisce, alla città di Bologna, un gioiello storico unico nel suo genere, una location per la divulgazione e la condivisione della cultura, una dimora preziosa, con una formula rinnovata, in cui convivono Arte e Design in dialogo con la storia che la circonda, un salotto dove imprenditori, investitori, professionisti si incontrano per mettere in rete le proprie competenze e creare nuove opportunità di business.

Campogrande ha da sempre una mission: “veicolare bellezza!”.

Il sodalizio, non soltanto professionale, tra i coniugi Stefano e Daniela Campogrande, ha creato, nel corso dell'ultimo decennio, un susseguirsi di iniziative di grande spessore culturale, come l'organizzazione di mostre di Arte Contemporanea, salotti culturali, eventi “corporate” e cene di gala, nella meravigliosa cornice del-

Stefano Campogrande ha realizzato una Real Estate con un'anima differente da una normale agenzia immobiliare.



CAMPOGRANDE GROUP

Punto di forza di Daniela Campogrande è diventato quindi il grande lavoro di scouting di talenti emergenti

la “Sala degli Specchi” e nelle bellissime sale affrescate, creando un dialogo continuo ed armonico tra la bellezza del contesto e i contenuti degli eventi, che, come associati delle Dimore Storiche, diventa anche un esempio di come mettere a reddito patrimoni così difficili nella gestione della manutenzione e restauro. Questo ha inevitabilmente permesso ai coniugi di coltivare relazioni importanti sul territorio e non solo perché l'organizzazione di eventi corporate in location esclusive e mostre esperienziali, in giro per l'Italia, ha aumentato l'opportunità di contatti molto trasversali, di confronti con imprenditori, liberi professionisti, curatori, società di servizi, investitori, ma soprattutto perché questo scambio continuo di esperienze e competenze ha portato a focalizzare, ancora di più, l'evoluzione dovuta all'attività di Campogrande Concept. Punto di forza di Daniela Campogrande è diventato quindi il grande lavoro di scouting di talenti emergenti, che hanno debuttato nel mondo dell'arte e del design, grazie a questa forma di mecenatismo contemporaneo, che possiamo tradurre in Art & Design Hub, creando un vivaio di artisti e designer che, con il loro talento e la possibilità di essere supportati dalla promozione della Campogrande Concept, hanno ottenuto grande visibilità, definendo anche partnership tre loro e che, insieme a fotografi ed “artigiani d'eccellenza”, sono diventati realmente strumentali all'attività sempre più stimolante di contract specializzato nell'interior design.

Da qui la collaborazione con gruppi e brand internazionali del mondo dell'arredo, per completare i progetti per hotel e sedi istituzionali, dove con un quadro, un'installazione, un tavolo scultura, oggetti di design, rendono speciale ma soprattutto unico e riconoscibile un albergo, una banca, un ristorante, un negozio, una residenza privata, con la possibilità di integrare al tutto anche una progettualità di verde arredo, per offrire una proposta completamente eco sostenibile. Daniela si sente di fatti una “connection manager”, il suo obiettivo è creare rete per il meglio del made in Italy, dal contenitore al contenuto.

Tutto questo percorso ed il know how acquisito per la valorizzazione immobiliare fa ha fatto decidere a Stefano Campogrande di formalizzare e strutturare una Real Estate, con sede sempre nel palazzo di famiglia, che avesse un'anima differente da una normale agenzia immobiliare. L'esperienza passata nella gestione del proprio patrimonio immobiliare ed i contatti consolidati durante questa significativa esperienza, hanno permesso di fornire attraverso la “Campogrande Real Estate” una serie di consulenze, volte proprio allo sviluppo immobiliare, alla cura di clienti che necessitano estrema privacy, trattando soprattutto immobili off market, retail, hotel e commerciali, industriali con un'attenta assistenza legale e finanziaria. Per il residenziale si punta ad offrire un servizio d'eccellenza per la valorizzazione dell'immobile, prima che venga messo sul mercato, affinché questo ottimizzi i tempi di vendita e soprattutto ne aumenti il valore. Questo voler mettere in evidenza i servizi che la Campogrande Real Estate può garantire al proprio Cliente, ha avuto, da subito, un grande riscontro e continua a consolidarsi nel tempo, coinvolgendo sempre più partnership importanti, come studi di architettura per ristrutturazioni e progettazione di interni, eccellenze nel restauro, domotica ed arredo, anche in versione totalmente ecosostenibile, come il verde arredo.

campograndere.com - campograndeconcept.it

CAMPOGRANDE
REAL ESTATE
PROPERTIES AND SERVICES

SODDISFIAMO LE TUE ESIGENZE, CREIAMO SOLUZIONI.

Palazzo Pepoli Campogrande,
Via Castiglione 7 BOLOGNA

335.1364798 - 051.18899199

P.IVA: 03930791201

info@campograndere.com

<https://www.campograndere.com/>

ACQUIRENTI IMMOBILIARI

Vi accompagnamo
nella ricerca, nella
selezione e nell'acquisto
dell'immobile desiderato

INVESTITORI IMMOBILIARI

Consulenza su misura
dell'analisi di mercato
e finanziaria, alla
trasformazione e vendita
dell'immobile



PROPRIETARI IMMOBILIARI

Gestione completa delle
vostre proprietà, della
manutenzione alla
valorizzazione e vendita
riservata

PARTNER IMMOBILIARI

Collaboriamo con
costruttori, architetti,
interior designer ed
outdoor designer

SPECIALE CONFABITARE

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

Osservatorio Affitti 2023 di CRIF, prima edizione

Mercato bloccato: 11% delle abitazioni inutilizzato

Motivazioni / L'aumento dei canoni di locazione si attesta al 2,1%: assistiamo quindi sempre più a casi di morosità e di notevoli ritardi nei pagamenti

La prima edizione dell'Osservatorio Affitti 2023, condotto da Nomisma per conto di CRIF e in collaborazione con Confabitare, offre un'analisi approfondita del mercato degli affitti in Italia, evidenziando tendenze e principali sfide per il futuro. Nell'ultimo anno, la scarsità di offerta e la crescita generale dei prezzi hanno causato un aumento dei canoni di locazione del 2,1%. La difficile situazione economica ha peggiorato ulteriormente la situazione, portando a un aumento della morosità e dei ritardi nei pagamenti dell'affitto. Le richieste di affitto stimate da Nomisma nel 2023 sono state più di 700mila. Nonostante ciò, l'offerta di case in affitto rimane limitata. Infatti, circa il 57% delle abitazioni in Italia è di proprietà ed è utilizzato come prima abitazione, mentre solo il 10% è destinato alla locazione. Il dato più sorprendente è che un'ul-

teriore 11% è inutilizzato sebbene disponibile, creando un divario significativo tra domanda e offerta. I motivi di questa carenza di offerta sono diversi: innanzitutto, ben il 30% dei proprietari dichiara di non voler mettere in affitto le proprie abitazioni per timore di morosità o danni all'immobile; a questo si affianca l'aumento della domanda di affitti dovuta alle difficoltà di alcune fasce di popolazione nell'acquisto di una casa. Infine, la crescita del mercato degli affitti brevi, soprattutto nelle località turistiche, ha ridotto la disponibilità di case a medio-lungo termine. In questo scenario, si inseriscono anche morosità e

APPROFONDIMENTO
Sono state evidenziate le tendenze e le sfide del prossimo futuro



↑ Cresce significativamente il divario tra domanda e offerta

ritardi nei pagamenti. In particolare, il 13% degli affittuari dichiara di aver saltato almeno un pagamento, mentre il 27,5% dice di aver pagato l'affitto in ritardo almeno una volta nell'ultimo anno. Secondo quanto dichiarato dai proprietari, la quota di ritardi riscontrati arriva al 38%. «Facendo un focus su Bologna, l'inc-

remento dei canoni di locazione è stato più alto della media italiana, +5% contro +2,1% - commenta Beatrice Rubini, Executive Director di CRIF -. Allo stesso tempo, i proprietari che dichiarano di non aver ricevuto il pagamento dell'affitto sono il 21%, dato inferiore rispetto alla media italiana del 31%. D'altro canto, il 22%

degli inquilini bolognesi dichiara che probabilmente avrà difficoltà a sostenere la spesa dell'affitto, un punto in più della media italiana. Colpiscono anche le tempistiche necessarie per trovare un'abitazione in affitto: il 34% degli inquilini impiega oltre 4 mesi, un dato superiore a tutte le altre città italiane». Per affrontare queste sfide, CRIF ha lanciato il servizio "Affittabile", che permette all'inquilino di mostrare la propria affidabilità economica e la sostenibilità del canone mensile. Il servizio mira a creare maggiore fiducia tra proprietari di casa e affittuari e ha suscitato un forte interesse sia tra i primi (l'80% si è detto interessato al servizio) che tra i secondi (il 41% sarebbe disposto a utilizzarlo), a testimonianza di quanto sia importante accrescere trasparenza e fiducia nel mercato degli affitti.

SERVIZIO
Lanciato il servizio "Affittabile" pensato proprio per l'inquilino



L'inaugurazione della nuova sede di Confabitare Modena

Cerimonia / Taglio del nastro alla presenza delle figure politiche

Sabato 6 aprile è stata inaugurata la nuova sede di Confabitare Modena, presso Viale della Pace 34. Un evento significativo che ha visto tra i partecipanti il Sindaco di Modena Gian Carlo Muzzarelli, l'on. Matteo Richetti, capogruppo alla Camera

dei Deputati per Azione e il Presidente della Regione Emilia-Romagna Stefano Bonaccini, e ha sottolineato la presenza e l'operatività dell'associazione nel territorio. La nuova sede di Modena sarà un punto di riferimento per i proprietari immobiliari e un interlocutore affidabile per le istituzioni. Durante la cerimonia di inaugurazione, Maria Femminella, Presidente Provinciale di Confabitare Modena, ha espresso la sua soddisfazione per

l'apertura della nuova sede, sottolineando l'importanza dei servizi offerti e il ruolo di punto di ascolto per i cittadini. Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare, ha commentato l'inaugurazione come un momento significativo per l'associazione, evidenziando la sua crescita e radicamento nel contesto sociale di Modena e la possibilità di dare ulteriore supporto. Il Sindaco Muzzarelli ha sottolineato l'importanza dell'offerta di servizi legati alle politiche

abitative per la coesione sociale e il miglioramento della qualità della vita della comunità. L'on. Richetti ha evidenziato il ruolo di Confabitare nell'ascoltare le istanze dei cittadini. Il Presidente Bonaccini ha ribadito l'importanza di essere vicini ai cittadini e ai loro problemi, sottolineando la necessità di sedi accessibili nei quartieri per fornire competenze e professionalità locali.

Eleonora Carboni
Ufficio Stampa Confabitare

Fragilità e complessità abitativa: il convegno a Bologna

Monito / Le istituzioni ripensino a un sistema immobiliare economico, dignitoso e pratico

«Strategie per l'abitare. Le risposte a vecchie fragilità e nuove complessità»: è il titolo dell'evento promosso dalla Regione Emilia-Romagna che si è tenuto il 27 marzo presso la sede della Regione a Bologna. Il convegno si è concentrato su due macro-temi relativi all'abitare: la fragilità abitativa, risultati e prospettive dell'ERP (edilizia residenziale pubblica), e la complessità abitativa, le poten-

zialità dell'housing sociale. Durante l'evento sono stati analizzati i principali risultati raggiunti in materia di politiche abitative e si è esplorata la relazione tra l'edilizia residenziale pubblica e il sistema di governance territoriale. Inoltre, sono state lanciate diverse idee che hanno cercato di rispondere a com'è possibile ispirare l'azione pubblica e privata per offrire una risposta adeguata alla nuo-

va domanda sociale. Presente anche l'Assessore regionale alla Programmazione territoriale, Edilizia e Politiche abitative, Barbara Lori. Per Confabitare, Alberto Zanni ha illustrato le principali motivazioni per cui i proprietari di immobili preferiscono di gran lunga scegliere l'affitto turistico o tenere il proprio immobile sfitto, piuttosto che locarlo: la paura di incorrere in notevoli difficoltà per rientrare in possesso del proprio appartamento una volta scaduto il contratto d'affitto, le problematiche relative alla riscossione del canone e, inoltre, il maggior profitto



↑ Una fase del convegno dal titolo "Strategie per l'abitare"

tra l'affitto breve turistico e quello tradizionale. Zanni, supportato anche da altri relatori rappresentanti delle principali categorie come piccoli proprietari immobiliari, costruttori ecc., ha continuato il suo intervento dichiarando che, a farsi carico delle fasce deboli per quanto riguarda il discorso casa, non possono essere i privati, ma devono essere le istituzioni pubbliche che hanno il dovere di ripensare a un sistema immobiliare che sia economico, dignitoso e pratico. Fra gli interventi, il Vice sindaco Emily Clancy, Leonardo Fornaciari, Vicepresidente ANCE Emilia-Romagna, e Sara Accorsi, Consigliera delegata Tavolo Città Metropolitana.

Riccardo Fioravanti



Via Europa, 3 - Sala Bolognese (BO) - Tel. 051.6814119
info@bmedile.com - www.bmedile.com

APPARTAMENTI MODERNI IN CLASSE ENERGETICA A4 OTTIME FINITURE E TECNOLOGIA AVANZATA



L'area di intervento fa parte del comparto residenziale sito in via 2 Agosto 1980 ad **Osteria Nuova di Sala Bolognese**, caratterizzato dalla presenza di un'ampia area di verde pubblico attrezzato e ubicata nelle immediate vicinanze della scuola d'infanzia, scuola primaria, chiesa, trasporti pubblici ed altri servizi, oltre alla **stazione ferroviaria sulla linea Bologna-Verona**, che permette di raggiungere la stazione centrale di Bologna in 10 minuti e quella di San Giovanni in Persiceto in 5 minuti.

Il progetto prevede la realizzazione di **13 appartamenti (trilocali e quadrilocali)**, di cui due al piano terra con

giardino esclusivo, quattro ai piani primo e secondo, e tre al piano terzo. Tutte le unità saranno costituite da un'ampia zona giorno/living/cucina con loggia, due bagni ed almeno due camere da letto.

Il capitolato comprende **ottime finiture e tecnologia avanzata**.

L'edificio sarà realizzato con **struttura antisismica ed elevato contenimento energetico** (classe energetica A3/A4), dotato di **impianti autonomi** per ogni unità abitativa a pavimento in pompa di calore (caldo/freddo), oltre ad **impianto fotovoltaico dedicato**.



VILLETTA BIFAMILIARE IN COSTRUZIONE DISPONIBILE ENTRO FINE 2024



L'area di intervento fa parte di un nuovo comparto sito in via Pertini ad **Osteria Nuova di Sala Bolognese**, nelle immediate vicinanze della **stazione ferroviaria sulla linea Bologna-Verona**, scuola d'infanzia, scuola primaria, banca, farmacia e trasporti pubblici. E' ancora **disponibile una porzio-**

ne di bifamiliare in **classe energetica A4**. L'edificio, realizzato con **struttura antisismica**, sarà dotato delle più innovative tecnologie per il **contenimento energetico** e l'ottenimento del 60% del fabbisogno energetico dell'unità abitativa con sistema fotovoltaico.

Tutto questo per un comprovato

minore consumo energetico, minori costi di gestione e migliore qualità abitativa.

Come è consuetudine aziendale mettiamo a disposizione la nostra esperienza e professionalità per la **personalizzazione** di ogni unità adattandola alle esigenze del cliente.

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

CALCOLO CANONE CONCORDATO?

ASSEVERAZIONE DEL CONTRATTO CONCORDATO?

Vieni a Confabitare...!

Per gli ASSOCIATI

il calcolo del canone concordato è gratuito

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

www.confabitare.it

FCREDIL

LAVORI EDILI
COSTRUZIONI
RESTAURI
SUBSISTEMI EDILIZI



Il favoloso mondo di FCRedil

“La casa? È castello e isola, torre e caverna,
miracolo e quotidianità, ordine e calore, e la voce delle cose
che ci aspettano ogni giorno al nostro rientro”

Via Giovanni Spataro, 18 - Bologna - fcredil@gmail.com - www.fcredil.com

SPECIALE CONFABITARE

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

Amministratori infedeli: Confabitare istituisce lo sportello antitruffe e predisponde un decalogo

Consulenze / Chi ne ha esigenza può recarsi presso la sede di via Marconi 6/2 e informarsi su qualche semplice regola per evitare raggiri

Non sono soltanto gli anziani le vittime di truffe, purtroppo. Di recente, infatti, ci è capitato di leggere sui giornali anche di casi in cui gli autori di spiacevoli raggiri ai danni di proprietari e condòmini sono gli amministratori condominiali che dovrebbero gestire al meglio il "bene casa". Non sempre è così, però: buchi nei conti correnti bancari, spese addebitate e non documentate e "mazzette vaganti" non sono più casi isolati; sotto le Due Torri inoltre c'è stato un nuovo caso segnalato dalla stampa proprio in questi giorni. Tutta colpa del fatto che una professione così delicata viene esercitata senza il controllo di un albo professionale e con una buona dose di leggerezza da parte di chi questo lavoro lo fa, ad esempio, come "riempitivo" o come mezzo per arrotondare. Proprio a garanzia dei condòmini amministrati, Confabitare ha istituito presso la propria sede in via Marconi 6/2 anche uno sportello contro

le truffe e gli amministratori infedeli con tutte le consulenze gratuite necessarie per affrontare casi di cattiva amministrazione condominiale. Ma come difendersi dai comportamenti scorretti? E, soprattutto, quali sono i segnali che dovrebbero metterci in allarme?

Confabitare ha stilato una sorta di "decalogo" con semplici regole da applicare. In fase di approvazione dei bilanci consuntivi verificare che tutte le spese sostenute siano documentate in maniera regolare da fatture. Verificare che gli eventuali residui attivi dell'esercizio precedente non vengano "imboscati" facendo finta di sbagliarsi nel riporto a credito

CRONACA

Ultimamente si viene a conoscenza di troppi casi simili a Bologna



↑ Lo sportello è stato predisposto per difendersi da questi comportamenti scorretti

dei condòmini nell'anno successivo. Accertarsi che i canoni attivi di locazione di locali condominiali (come l'ex portineria o i lastrici) vengano inseriti tra le entrate e versati con mezzo di tracciabilità. Controllare anche che le stesse fatture non vengano inserite artificiosamente nei bilanci di più anni. È opportuna una revisione, anche da parte di un professionista incaricato dai condòmini, al fine di controllare la corretta contabilizzazione dei documenti e il riporto. Pretendere l'accensione di un conto corrente intestato al condominio

samente nei bilanci di più anni. È opportuna una revisione, anche da parte di un professionista incaricato dai condòmini, al fine di controllare la corretta contabilizzazione dei documenti e il riporto. Pretendere l'accensione di un conto corrente intestato al condominio

così come previsto dalla nuova Riforma del condominio.

Monitorare le date di chiusura del bilancio condominiale e la regolare e puntuale convocazione dell'assemblea annuale di approvazione del rendiconto consuntivo.

Verificare sempre che le spese siano coerenti col rendiconto preventivo. Partecipare di persona alle riunioni delle assemblee condominiali e non delegare ad altri condòmini la responsabilità della partecipazione all'assemblea.

Leggere con attenzione e verificare che i verbali redatti e le delibere siano conformi a quanto deciso in assemblea e che i lavori successivi siano conseguenti a quanto stabilito.

Diffidare degli amministratori che presentano dei preventivi per le amministrazioni condominiali con compensi troppo bassi e verificare la struttura operativa dei loro uffici.

BILANCI CONSUNTIVI

Opportuno verificare la documentazione delle spese sostenute

Uso del bene comune: il pari utilizzo non è sinonimo di contemporaneo utilizzo

Abusi / La Suprema Corte ha precisato due limiti fondamentali in materia

Le vicende legate all'utilizzo del bene comune a eventuali abusi ha interessato lungamente e diffusamente la Suprema Corte di Cassazione; da ultimo tra le più recenti sentenze si annovera il precedente 14.10.2021 n.28080 quale leading case in argomento. La fattispecie riguardava l'utilizzo di un'area comune da par-

te di alcuni condòmini a uso autorimessa e quindi il conseguente deterioramento di essa conseguente "alla natura e frequenza dei veicoli transitanti, comportanti un'alterazione della cosa comune in violazione dell'art. 1102 c.c.". La Suprema Corte, richiamando l'indirizzo uniforme della Cassazione, ha precisato che l'uso della cosa comune è sottoposto a due limiti fondamentali, consistenti nel divieto di alterazione e in quello di impedire agli condòmini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Quindi, la violazione dell'articolo

1102 c.c. è conseguente al mancato rispetto di un soltanto delle due condizioni. Sempre la Corte di Cassazione ha precisato che l'alterazione può derivare non soltanto dal mutamento della funzione ma anche dal deterioramento; quindi, allorché un condòmino occupa reiteratamente l'area comune senza consentire agli altri di farne uso, si configura un abuso in quanto viene a determinarsi un ostacolo al concorrente diritto degli altri. Appare quindi fondamentale comprendere cosa debba intendersi



↑ L'Avv. Saverio Luppino, consulente di Confabitare

per pari utilizzo del bene comune e se esso è sinonimo di contemporaneo utilizzo. Recentemente è intervenuta altra successiva pronuncia della Supre-

ma Corte, sentenza del 20.21.2022 n.1738, la quale ha precisato che allorché la natura del bene immobile non consente il simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento. Tuttavia fino a quando non venga chiesto un uso turnario da parte degli altri comproprietari, il semplice godimento da parte di taluni non assume l'idoneità di un pregiudizio in danno di coloro che sono stati acquiescenti e tolleranti all'uso esclusivo, salvo che non via stato da parte di coloro che hanno tratto uso esclusivo anche un vantaggio patrimoniale.

Avv. Saverio Luppino
Consulente Confabitare

Confabitare inaugura la sua nuova delegazione a San Benedetto Val di Sambro

Sede / Sarà presente anche il presidente di Confabitare

Sabato 27 aprile alle ore 15 verrà inaugurata a San Benedetto Val di Sambro, la nuova sede di Confabitare, situata in Piazza del Mercato 17 - loc. Pian del Voglio. La cerimonia inaugurale vedrà la presenza del Sindaco di San Benedetto

Val di Sambro, il Sindaco di Monghidoro, il Sindaco di Monzuno, il Sindaco di Castiglione dei Pepoli, il Sindaco di Camugnano e dell'Assessore alla Montagna Igor Taruffi. Inoltre, sarà presente il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, insieme a Stefania Faldini, responsabile della delegazione. Questo nuovo traguardo segna un passo importante per Confabitare nell'espansione dei suoi servizi sull'appennino bolognese. Il presi-

dente Zanni esprime la sua soddisfazione per l'accoglienza positiva: «La presenza di Confabitare nell'appennino è cruciale per fornire assistenza non solo ai proprietari locali, ma anche a coloro che possiedono seconde case utilizzate come luoghi di vacanza. Riteniamo fondamentale offrire supporto e servizi a chiunque abbia bisogno, contribuendo così a migliorare la qualità della vita sia per i residenti che per i visitatori temporanei. La no-

stra missione è quella di facilitare l'accesso a soluzioni abitative sicure e sostenibili, promuovendo nel contempo lo sviluppo economico e sociale delle comunità montane». Con la nuova sede di San Benedetto Val di Sambro, Confabitare mette a disposizione dei proprietari immobiliari la gamma completa dei suoi servizi direttamente sul territorio, rispondendo in modo più efficace alle esigenze degli associati e della comunità nel suo complesso.



↑ Uno scorcio del suggestivo Comune

SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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

Confabitare e aMa Bologna, accordo per scoprire le tante meraviglie della città e del nostro territorio

Cultura / Una partnership per poter esplorare i luoghi più significativi del capoluogo regionale

Confabitare ha siglato con grande piacere l'accordo con aMa Bologna per offrire ai propri associati occasioni molto interessanti per poter partecipare a eventi speciali, incontri, narrazioni e visite guidate che offriranno spun-

ti unici per esplorare, tra gli altri, i luoghi che hanno ispirato Morandi e quelli significativi per la vita e le ricerche di Marconi, testimoniando come Bologna abbia saputo influenzare il lavoro e le visioni di questi giganti dell'arte e della

scienza. Alla sua quarta edizione, la rassegna aMa Bologna si affaccia a nuovi "Orizzonti: Prospettive e Scenografie Urbane e Naturali", trasformando Bologna in un'entusiasmante tela vivente. Quest'anno, dal mese di aprile fino a ottobre 2024, la città si dispiega in un affascinante percorso artistico e culturale, arricchito da una variegata offerta di eventi che caratte-

rizzeranno sia la stagione primaverile che quella estiva. "Orizzonti" invita cittadini e visitatori a riscoprire Bologna e le sue meraviglie, siano esse paesaggistiche o storico-artistiche. Al via dopo Pasqua, l'edizione primaverile, attraverso un percorso che intreccia arte, scienza, architettura e natura: dal suggestivo Cenobio di San Vittore a Villa Scarani, senza dimenticare Villa Griffone e Guglielmo Marconi, la Certosa Monumentale Patrimonio Unesco, il seicentesco Oratorio di San Rocco e il Pio Istituto Sordomute Povere di via della

Braina. La rassegna promette un viaggio indimenticabile attraverso le prospettive urbane e naturali della città, in luoghi talvolta chiusi al pubblico, e continua durante il periodo estivo con tante sorprese. aMa Bologna non manca di stupirci con nuovi percorsi culturali e architettonici capaci di far conoscere luoghi mai visitati di Bologna. Questa rassegna di eventi dedicata a chi ama la nostra città in tutti i suoi aspetti ci condurrà a scoprire parchi, ville e musei con una prospettiva urbana e paesaggistica veramente autentica. Un affascinante viaggio di scoperta, immergendosi nelle "Prospettive e Scenografie Urbane e Naturali" di una Bologna senza tempo. Info e prenotazioni al 3357231625 - www.bolognadavivere.com.

OFFERTA

Un affascinante percorso artistico, con tanti eventi in primavera e in estate

HM COSTRUZIONI METALLICHE

STRUTTURALE

INDUSTRIALE

MACCHINE AGRICOLE

SOLLEVAMENTO

Via Torretta, 36/A - Loc. Bargellino - Calderara di Reno (BO)
Tel. 051.4113826 - mail: info@hmcm.it
www.hmcostruzionimetalliche.it



SPECIALE CONFABITARE

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

Cohousing Senior: la risposta di Confabitare al problema delle abitazioni per gli anziani

Soluzione / Il progetto per tutte quelle persone che devono risolvere una situazione di disagio

Per le persone anziane, trasferirsi in una Casa di Riposo, o peggio ancora, in una Casa di Cura o RSA, è un evento estremamente traumatico e difficile. Nella maggior parte dei casi, tale situazione non è una scelta dell'anziano, ma un bisogno che ha origini da condizioni economiche e familiari, e che obbliga il soggetto a dover trovare necessariamente un nuovo equilibrio nella propria esistenza e a cambiare radicalmente il proprio stile di vita. Oggi è ormai noto che la popolazione italiana sta rapidamente e progressivamente invecchiando; il 22% degli italiani, infatti, fa parte della fascia degli ultra 65enni e sta aumentando anche la fascia più anziana, portando inevitabilmente la ricerca scien-

tifica ad affrontare tale fenomeno da un punto di vista medico, psicologico, sociologico, assistenziale, economico e in specifico, concentrando sulle soluzioni necessarie a contrastare l'eccessiva medicalizzazione dell'invecchiamento. I fattori che possono innescare motivi di stress, fino al peggioramento della condizione psicofisica di una persona anziana con il trasferimento in una struttura socio-assistenziale sono diversi, complessi e complementari: l'inadeguatezza dell'assistenza, le caratteristiche della personalità dell'anziano, il vissuto psicologico, la tipologia e la severità delle patologie presenti, la minaccia allo spazio intimo e privato, la separazione da un luogo familiare pieno di ricor-

di, la socializzazione forzata con gli altri ospiti, la vedovanza, l'insorgere di malattie invalidanti, la dissonanza con il personale o con gli altri ospiti della struttura, la perdita del controllo sulle proprie attività, sui propri tempi e sulle normali abitudini quotidiane. Per questi motivi, Confabitare ha studiato questo fenomeno e oggi presenta un grande progetto per rispondere a tutte quelle

persone e famiglie che non sanno a chi rivolgersi per risolvere la propria situazione di disagio e difficoltà nell'ambito dell'abitare delle persone anziane. Il progetto è basato sul concetto del "Cohousing Senior", che si sviluppa su un modello abitativo flessibile, suddiviso sostanzialmente in due strutture; una parte del complesso residenziale sarà destinato a persone indipendenti e

autonome, pensionati che desiderano condurre una vita normale, attiva, in cui esprimere i propri talenti e ricercare di realizzare i propri sogni nel cassetto, e un'altra invece sarà dedicata a quelle persone anziane che necessitano di diversi gradi di assistenza, con l'intervento di personale medico, infermieri, fisioterapisti, massaggiatori e badanti che verranno impiegati in modo parziale o continuativo rispetto alle diverse necessità. Un luogo che, nonostante sia vocato alla socializzazione e all'assistenza, manterrà comunque ben salda l'identità di una casa intima, personale e privata.

Riccardo Fioravanti

Le responsabilità di chi deve amministrare

Costituisce argomento di grande attualità il tema sulla responsabilità dell'amministratore di condominio. Le vicende collegate ai bonus edilizi in genere e al superbonus 110% in particolare, hanno portato alla ribalta delle cronache le questioni attinenti ai doveri dell'amministratore nella fase genetica ed esecutiva del contratto d'appalto lavori, specie nelle ipotesi ove il medesimo fosse stato nominato anche "responsabile dei lavori". Naturalmente mi riferisco a tutte quelle specifiche e purtroppo ricorrenti ipotesi nelle quali il superbonus 110% non sia stato ultimato, vuoi a causa di lavori non completati in termine 31.12.2023 e/o addirittura non iniziati, ma deliberati in assemblea. In tutte queste vicende emerge la questione se possa o meno rinvenirsi una responsabilità dell'amministratore e se possa o meno essere sostituito in qualsiasi momento, senza dovere attendere la fine dell'incarico biennale. L'articolo 1129 c.c., al comma 10, dispone che l'incarico dell'amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata. La norma non brilla di intelligibile chiarezza, atteso che anche in una prima versione e in sede di discussione sulla riforma L.220/12, si era prevista inizialmente l'indicazione di un solo anno di durata dell'incarico, salvo poi in sede di conversione del decreto pervenire a tale ibrida versione, che di fatto conferma che l'amministratore ha un incarico biennale. La giurisprudenza di merito e legittimità è solita affrontare la questione se

l'amministratore sostituito per volontà dell'assemblea alla scadenza del primo anno, possa vantare un diritto al risarcimento del danno per ingiustificata revoca del mandato. La più recente sentenza del Tribunale di Pisa pubblicata l'11.10.2023 n.1249 ha dato ragione ai condomini, adoperando una precisa distinzione semantica tra revoca e mancato rinnovo, atteso che la prima avrebbe comportato il diritto al risarcimento dell'amministratore viceversa il mancato rinnovo non farebbe sorgere nessun diritto al risarcimento del danno. Il tribunale pisano ha messo in rilievo che in realtà dall'interpretazione della norma citata (art. 1129 c.c., comma 10), l'amministratore di condominio non avrebbe diritto alla durata biennale dell'incarico ma tutt'al più a una legittima aspettativa, salvo che intervenga la revoca; in quanto in tal caso se la nomina del subentrante amministratore interviene alla scadenza del primo anno di mandato - impedendo di fatto il rinnovo automatico - non vi sarebbe revoca ma soltanto "mancato rinnovo dell'incarico", in ordine al quale non sussisterebbe in capo all'amministratore alcun diritto al risarcimento del danno. Differentemente se la revoca dell'incarico dovesse intervenire in corso di mandato - senza giusta causa - l'amministratore potrebbe pretendere un legittimo risarcimento del danno, in applicazione dell'art. 1725, primo comma c.c.

Avv. Saverio Luppino
Consulente Confabitare



VETREERIA FUTA 2000 S.N.C.
www.vetrieriafuta2000.com
di STECCHETTI FABRIZIO & C.
Via Bellini, 16/3-4 - 40067 RASTIGNANO (Bo)
Tel. 051.74.23.00 - E-mail: info@vetrieriafuta2000.com



PARAPETTO NINFA
+ DI 10.000 METRI POSATI



PENSILINA LINEA
+ DI 1.000 PEZZI POSATI



BOX DOCCIA SU MISURA DA 30 ANNI



PARAPETTI IN VETRO PER TRIBUNE

NUOVE VETRATE PANORAMICHE

DAL PRODUTTORE AL CONSUMATORE AFFIDATI AI PROFESSIONISTI

LAVORAZIONE FORNITURA E POSA IN OPERA DI VETRI - CRISTALLI - SPECCHI - STRATIFICATI BLINDATI - TEMPERATI - ANTIRUMORE - BALAUSTRATE PENSILINE - PARETI DIVISORIE - BOX DOCCIA VETRATE PANORAMICHE SCORREVOLI E A PACCHETTO PRODUZIONE PROPRIA DI VETRATE ISOLANTI

Confabitare protagonista a Condominio in Fiera Appuntamento l'11 maggio 2024 all'EUR di Roma

Evento / Nella Capitale la kermesse del settore condominiale che riunisce aziende, società e professionisti provenienti da tutto il mondo

Confabitare sarà presente a Roma l'11 maggio con un proprio stand a Condominio in Fiera. È un evento biennale dedicato al settore condominiale che riunisce aziende, società e professionisti provenienti da tutta Italia e dal mondo intero. L'evento offre la possibilità di scoprire le ultime novità e le innovazioni nel campo del condominio, nonché di fare networking e partecipare a conferenze e workshop. In questa edizione si parlerà delle tematiche più attuali che riguardano il settore condominiale: contabilità, ultime direttive europee, impianti fotovoltaici, co-

munità energetiche, agevolazioni fiscali per ristrutturazioni e tutte le nuove opportunità nate grazie all'avvento del "green", dell'energia pulita, grazie alle nuove tecnologie e tanti altri temi. Anche nel 2024 il quartiere cornice di questo evento sarà l'EUR: storico e unico nel suo genere, questo quartiere è considerato uno tra i più belli di Roma. Con oltre 1.600 partecipanti, di cui 1.000 amministratori di condominio, Condominio in Fiera 2022 è stato un successo. L'evento ha vantato la presenza di oltre 45 sponsor ufficiali e società di spicco del settore. Alla fiera edi-



↑ "Condominio in Fiera" è un evento a cadenza biennale

zione 2024 saranno presenti le maggiori aziende di energia elettrica e rinnovabile che mostreranno tutte le principali soluzioni per abbattere i costi dell'energia sui condomini e per avere un migliore impatto ambientale. Saranno esposte le soluzioni più innovative che dimostreranno com'è possibile ottimizzare il lavoro per l'amministratore di condominio, ma soprattutto il proprio tempo. Dai problemi legati al Superbonus fino alla privacy in condominio, saranno affrontati tutti i problemi che affliggono ogni giorno migliaia di amministratori di condominio.

IN PROGRAMMA

In esposizione le ultime novità, previste tante conferenze e workshop



↑ Un'approvazione che promuove soltanto nuovi costi e burocrazia

La "caccia alle streghe" contro il proprietario immobiliare

Delibera / Il Consiglio di Quartiere di Porto Saragozza: un parere

Dopo l'approvazione dell'ODG n.2/24 al consiglio di Quartiere Porto Saragozza, per mano della maggioranza (come detto con mio voto contrario e con voto favorevole di Italia Viva), in tema di parere alla variante al PUG (piano urbanistico generale), con cui hanno chiesto al comune di "farsi parte attiva [...] per promuovere una revisione normativa che con-

senta un governo più puntuale delle locazioni brevi (affittacamere, bed and breakfast) occorra modificare per queste ultime la destinazione d'uso, distinguendola da quella residenziale (categoria A) e assimilandola a quella turistico-ricettiva (categoria B)", è stata emessa la delibera comunale PG 244433/2024, in forza della quale, tra le varie, si è previsto, per quanto attiene ai cd "affitti brevi", l'obbligo per il proprietario immobiliare bolognese, che intendesse utilizzare l'immobile al suddetto fine, di subire nuovi costi, adempimenti e limitazioni. L'ipotesi paventata nel

mezzo di febbraio è quindi oggi realtà: il proprietario dovrà infatti variare la destinazione d'uso dell'immobile da abitativo (A) a ricettivo turistico (B3), sostenendo i costi di una pratica edilizia e del proprio professionista, oltre a subire un aumento significativo della Tari, posto che l'utenza non sarà più afferente a una semplice abitazione - checché il proprietario viva nella casa e ivi abbia la residenza - ma sarà inerente un'attività ricettiva turistica. Se sarà dovuta l'IMU sulla prima casa destinata all'affitto breve, divenuta un immobile B3, ipotizzo sia da valutare all'esito della deli-

bera del regolamento IMU 2024; per il momento mi limito a ritenere che sarà dovuta per intero posto che l'esenzione è solo riservata alle categorie residenziali (escluse A/1, A/8, A/9). Questo punto della delibera è, a mio avviso propulsivo di una decrescita infelice e non "promuove una revisione della normativa" - che invero dovrebbe essere nazionale - ma promuove solo nuovi costi e burocrazia contro la categoria del "proprietario immobiliare" con finalità palesemente punitiva.

Avv. AnnaMaria Cesari
Consulente Confabitare

MONTANARI CERAMICHE

Ristrutturare casa con i bonus 2024:
le soluzioni di interior design
di Montanari Ceramiche

Se state pensando di dare nuova vita alla vostra casa
e al vostro vecchio bagno, questo è il momento giusto:
ecco le migliori soluzioni sul mercato

Le Piastrelle - I Lavabi - I Piatti Doccia - I Sanitari
I Mobili da Bagno - La Rubinetteria - Gli Accessori



Confabitare si espande e arriva anche a Faenza «Canoni concordati per poter calmierare i prezzi»

Proposte / Tra gli obiettivi della nuova sede guidata da Dario Ligresti, il confronto su temi come il piano del traffico, l'inquinamento e la pressione fiscale

Confabitare è presente anche a Faenza con una nuova delegazione, in Corso Matteotti 5/A, guidata da Dario Ligresti. «All'interno dei nostri uffici - spiega il responsabile -, abbiamo consulenti che spaziano in tutto il settore immobiliare e abitativo. Inoltre, da noi il post alluvione ha completamente cambiato il mercato immobiliare e ha comportato una diminuzione della disponibilità degli alloggi, anche se speriamo che in autunno la situazione possa migliorare. La nostra proposta per migliorare la situazione è quella di adottare i canoni concordati per calmierare l'aumento dei prezzi. Inoltre, Faenza è in controtendenza rispetto ad

altre città in quanto qui da noi non è ancora particolarmente diffuso il fenomeno degli affitti turistici e i proprietari scelgono ancora gli affitti tradizionali. Tra le questioni di cui come Confabitare ci stiamo occupando, c'è anche l'accordo territoriale dei canoni concordati, su cui ci stiamo confrontando con tutte le associazioni interessate». La sede di Faenza è inoltre punto di riferimento per tutti quei proprietari che hanno bisogno di servizi e consulenze per gestire i propri immobili, ma è anche un interlocutore affidabile per le istituzioni che potranno quindi confrontarsi su tutte le tematiche legate al mondo della casa e dell'abitare.



↑ Una panoramica del centro di Faenza FACEBOOK/COMUNE DI FAENZA-PAOLO MORELLI

Fra gli impegni più importanti c'è quello di confrontarsi, anche a livello locale, su temi come il piano del traffico, l'inquinamento, le

barriere architettoniche, la pressione fiscale sugli immobili, fattori che comunque incidono pesantemente sia sul valore degli immobili

che sulla loro qualità abitativa, per intervenire anche mediante azioni mirate alla tutela del territorio e del contesto urbano.

Comunione di un immobile: tra spese e diritti, proviamo a fare chiarezza

Regole / Le norme per quando più persone risultano proprietari

Quando più persone sono proprietarie di un immobile, si parla di comunione. Ciò può accadere se taluno acquista una quota di proprietà del bene per atto tra vivi (ad es. una compravendita tra privati o alle aste giudiziarie), oppure "mortis causa", e quindi in for-

za di successione. In tutti questi casi, il soggetto diventa proprietario del bene, ma insieme ad altri soggetti; il diritto di proprietà viene così frazionato in quote virtuali, che rappresentano la "partecipazione" che ognuno detiene sul bene comune. Nella comunione è permesso a tutti i partecipanti l'uso della cosa comune, purché non se ne alteri la destinazione e tutti possano farne parimenti uso (art. 1102 c.c.). Le decisioni per l'ammi-

nistrazione della cosa vengono prese a maggioranza (di quote, non di teste) e sono obbligatorie anche per la minoranza dissenziente (art. 1105 c.c.). Per le innovazioni e gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, il quorum di maggioranza da raggiungere è di due terzi, mentre per determinati atti, come la costituzione di diritti reali sull'immobile, è richiesta l'unanimità (art. 1108 c.c.). Il partecipante alla comunione deve con-

tribuire alle spese per la gestione dell'immobile. Il nuovo acquirente della quota, inoltre, è obbligato in solido con il dante causa al pagamento dei contributi dovuti e non versati (art. 1104 c.c.). La comunione cessa con la divisione: se possibile, si procede in natura con il frazionamento del bene; diversamente, il bene viene messo in vendita e le parti si ripartiranno il prezzo incassato. La divisione può essere convenzionale, se le

parti si accordano sulle condizioni: trattandosi di disposizione su un bene immobile, occorre la forma dell'atto pubblico e la trascrizione dello stesso. Se le parti non riescono ad accordarsi, invece, la divisione può essere domandata al giudice, che disporrà la stima del bene e la successiva vendita. Ogni comproprietario, infatti, ha il diritto di chiedere la divisione.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare

SCANDELLARI INFISSI

L'INNOVAZIONE È DI CASA
qualità e tradizione nei serramenti

Via Caduti di Amola, 21 / 2 - 40132 Bologna Tel. 051.400374 - Email: info@scandellari.it - www.scandellari.it

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

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

**ISCRIVITI A
CONFABITARE**

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

80 sedi in tutta Italia

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

SPECIALE CONFABITARE

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

Modifiche normative sui bonus edilizi: rimozione delle barriere architettoniche come priorità urbana

Disagi / Confabitare
si dichiara preoccupata
per gli ultimi sviluppi

Confabitare, associazione proprietari immobiliari, esprime una profonda preoccupazione per le recenti modifiche apportate dall'ultimo Consiglio dei Ministri, dove con un colpo di accetta l'esecutivo vieta la possibilità di utilizzare lo sconto in fattura e la cessione del credito ed elimina la possibilità di utilizzare la remissione in bonis che aveva come data ultima il 15 ottobre.

Confabitare si è sempre distinta per la particolare attenzione data all'abbattimento delle barriere architettoniche, ed evidenzia con preoccupazione l'impedimento nell'utilizzo dello sconto in fattura per interventi mirati alla rimozione di tali barriere, soprattutto per una fascia di persone con limitate capacità economiche: «La possibilità di sconto in fattura per interventi di rimozione delle barriere architettoniche dovrebbe essere garantita - commenta Alber-

to Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare -. Non è corretto paragonare il bonus barriere architettoniche ad altri bonus edilizi, in genere sono gli anziani a richiedere questo incentivo, spesso privi di risorse finanziarie sufficienti per installare dispositivi di accessibilità, per loro tale bonus rappresenta un'opportunità unica per una vita più indipendente e inclusiva. Rimuovere questa possibilità mina profondamente la dignità e i diritti fondamentali di chi vive una disabilità, rendendo la sua vita ancora più difficile e isolata».

Le disposizioni di questo decreto sono un duro colpo per tutte quelle persone che hanno deciso di ristrutturare la propria abitazione sfruttando i Bonus Edilizi, così come già accaduto, nel giro di una notte, il governo cambia lo scenario col quale si possono gestire i bonus edilizi.

«Tanto per fare un esempio - commenta Zanni -, in questo momento un proprietario di casa che nel suo mini-condominio con grande sforzo è riuscito a terminare e pagare i lavori entro la fine dell'anno e si è ritrovato con 60.000 eu-



↑ Confabitare ritiene scorretto paragonare il bonus barriere ad altri bonus edilizi

ro di crediti maturati, riuscendo a cederne 40.000 a Poste Italiane, poiché non era possibile superare questo tetto, si ritrova con 20.000 euro di crediti da cedere ad aziende, istituti o liberi professionisti. Mettiamo che con estrema fatica sia riuscito a trovare un'azienda disposta ad acquistarglieli, e sapendo di non riuscire a fare l'iter burocratico entro i primi di aprile abbia deciso di farlo dopo pagando i 250 euro della remissione in bonis, da un giorno all'altro ha saputo che quella operazione non era più possibile. Il governo tende a parlare della questione superbondus citando freddi numeri, senza considerare che in realtà stiamo parlando di persone e famiglie, così facendo, mette a dura prova la tenuta psicologica di molti cittadini. Lo stop agli sconti in fattura influenza notevolmente la capacità delle famiglie e delle imprese di finanziare e gestire interventi volti alla rimozione delle barriere architettoniche. È essenziale - conclude Zanni - che la rimozione delle barriere architettoniche rimanga una priorità nella pianificazione e nella gestione urbana».

Confabitare a Cuneo per la casa di domani

Convegno / Appuntamento il 24 maggio nella città piemontese per parlare di investimenti immobiliari

Confabitare Cuneo, per i 10 anni di costituzione della sede provinciale, ha organizzato un Convegno che si terrà il 24 maggio 2024 alle ore 16 dal titolo "Abitare, Investire, Lavorare: la casa di domani". I relatori che si alterneranno tratteranno il tema dell'investimen-

to immobiliare in contrapposizione con l'investimento mobiliare, l'opportunità di vivere in affitto o in casa di proprietà e, non da ultimo, il tema del lavoro in azienda o in smart working. Siamo molto orgogliosi di poter ospitare il Presidente Nazionale di Confabitare,



↑ Il presidente provinciale Confabitare Cuneo, Valerio Racca

che con l'entusiasmo che da sempre lo contraddistingue ci porterà i suoi saluti e condividerà con noi questa tappa del cammino della nostra giovane Associazione in terra cuneese. Confabitare Cuneo nasce ed eroga servizi in una provincia collocata all'estremo occidentale d'Italia, 588.599 abitanti, 6.894,83 Km² di estensione territoriale, 85,4 abitanti /Km² e 250 Municipalità. Questi i dati della terra cuneese, un vasto territorio molto frammentato: in questa vastità spiccano sette città che hanno fatto la storia della Provincia e sono il ca-

poluogo Cuneo, la più famosa Alba, Saluzzo, Savigliano, Mondovì, Bra e Fossano.

In queste sette città trovate un punto di ascolto, una delegazione di Confabitare che può offrire i servizi associativi legati al mondo della casa e dell'abitare. Accoglieremo nella Sala "Spazio Incontri" della Fondazione CRC in Via Roma 15 a Cuneo quanti vorranno partecipare al Convegno e condividere con noi un momento di discussione e di riflessione sul tema casa.

Valerio Racca
Presidente Provinciale

Tagliati gli sconti in fattura per chi ha reali esigenze È auspicabile trovare al più presto una soluzione

Sconto / Decisione inspiegabile, quella del decreto dello scorso 29 marzo: ecco chi sono le vittime

I **bonus fiscali**, nello specifico il "superbonus", sono argomenti di cui sentiamo parlare ormai da qualche anno. Grazie a questa opportunità è stato possibile eseguire interventi sugli immobili migliorandone la classificazione energetica, la stabilità strutturale e l'accessibilità. Molti di questi sono stati dei veri e propri "bonus edilizi" ma per quanto riguar-

da l'accessibilità e quindi la detrazione del 75% si tratta a tutti gli effetti di un "bonus sociale". Per tutti questi incentivi, quindi anche per il superamento barriere architettoniche, è stata in questi anni utilizzata spesso la formula di pagamento con cessione del credito e sconto in fattura, con cui il cliente cede il proprio credito di imposta a un fornitore che a

sua volta riconosce uno sconto immediato in fattura pari alla detrazione stessa. Questo metodo permette di acquistare un bene necessario anche a persone che non hanno capacità finanziarie per sostenere l'intera spesa: spesso, infatti, per installazioni idonee al superamento delle barriere architettoniche, gli acquirenti sono persone anziane o condomini dove gli ascensori presenti non hanno le caratteristiche di accessibilità necessarie. Lo sconto in fattura ha rappresentato quindi la sola possibilità di risolvere un problema di ac-

cessibilità riducendo la spesa per chi ne ha una vera esigenza. Questa categoria di interventi è volta alle persone e non al miglioramento edile di un edificio, ma purtroppo il decreto del 29/03/2024 non ha fatto questa distinzione. È stato deciso, in modo del tutto inspiegabile, di tagliare l'opzione di sconto in fattura anche per il superamento barriere architettoniche: questa scelta improvvisa ha di fatto impedito anche a persone con invalidità di procedere con interventi che erano ormai stati approvati e di certo impedirà lo stesso a chi ne avrà



↑ È necessario migliorare la qualità della vita delle persone

bisogno in futuro. Si auspica una soluzione, anche da mettere a sistema, che possa incentivare e agevolare tutte quelle opere volte al miglioramento della qualità della vita di persone che ne hanno necessità.

Sergio Fancelli
Abitel

Confabitare presente al III Tavolo per il "Piano Casa"

MIT / Gli uffici tecnici comunali sono spesso sommersi di richieste per regolarizzare difformità che possono essere formali o edilizie interne

Il 4 aprile si è tenuta al MIT la terza riunione plenaria per il nuovo "Piano Casa", presente, come nelle precedenti due, anche Confabitare. Il ministro Salvini ha trattato uno dei "pezzi" di esso, il più urgente, che possiamo definire "Misure Salva-Casa", ovvero modifiche al

quadro normativo per la regolarizzazione di piccole difformità, al fine di rendere commerciabili una grande quantità di immobili. Ad oggi, infatti, gli uffici tecnici comunali sono sommersi di richieste di regolarizzazione di piccole difformità e, a causa della frammentarietà della materia,

il settore è completamente in stallo. Ciò comporta che spesso si limita la commerciabilità dell'immobile in quanto queste "lievi difformità" non sono sanabili per l'attuale normativa. Le misure "Salva-Casa" prevedono una revisione del Testo Unico dell'Edilizia nell'ottica della sua semplificazione.

Le lievi difformità sono:

• **Difformità formali:**

Occorre risolvere le incertezze interpretative sullo stato legittimo dell'immobile attraverso il conseguimento

di un permesso di costruire, in sanatoria, il pagamento delle sanzioni previste per interventi eseguiti in parziale difformità, per la regolarizzazione della ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dal permesso di costruire e degli interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA, nei limiti previsti dalle tolleranze costruttive, che non pregiudichino lo stato legittimo dell'immobile. Si potrebbe consentire, mediante SCIA e pagamento di sanzioni, la regolarizzazione di opere edilizie realizzate in parziale difformità durante lavori per l'esecuzione dei titoli abilitativi rilasciati ante 1977, salvo che l'amministrazione emani provvedimento motivato di rimozione.

• **Difformità edilizie interne:**

Riparametrare il coefficiente del 2% come limite al rispetto dei vari parametri edilizi. Occorre una riflessione, ovviamente, più approfondita nei casi di tutela ambientale, paesaggistica o storico culturale, nonché nelle zone sismiche.

• **Difformità sanabili al momento della realizzazione dell'intervento (doppia conformità)**

La doppia conformità prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 è ri-



FACEBOOK/MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

ferita al momento della realizzazione dell'abuso edilizio ed inoltre al momento in cui si richiede la sanatoria edilizia. Si potrebbe prevedere un accertamento della conformità alla disciplina edilizia vigente all'epoca di realizzazione dell'intervento (ferma restando la doppia conformità urbanistica) e l'equiparazione del regime giuridico della SCIA in sanatoria a quanto previsto per il permesso in sanatoria. La nostra associazione sposa integralmente la proposta del "Piano Salva-Casa", al fine di garantire una maggiore celerità da parte degli uffici competenti, snellendo un procedimento oggi lungo e macchinoso e permettendo lo sblocco di migliaia di pratiche oggi dimenticate tra gli scaffali degli uffici comunali.

Ing. Riccardo Renzoni

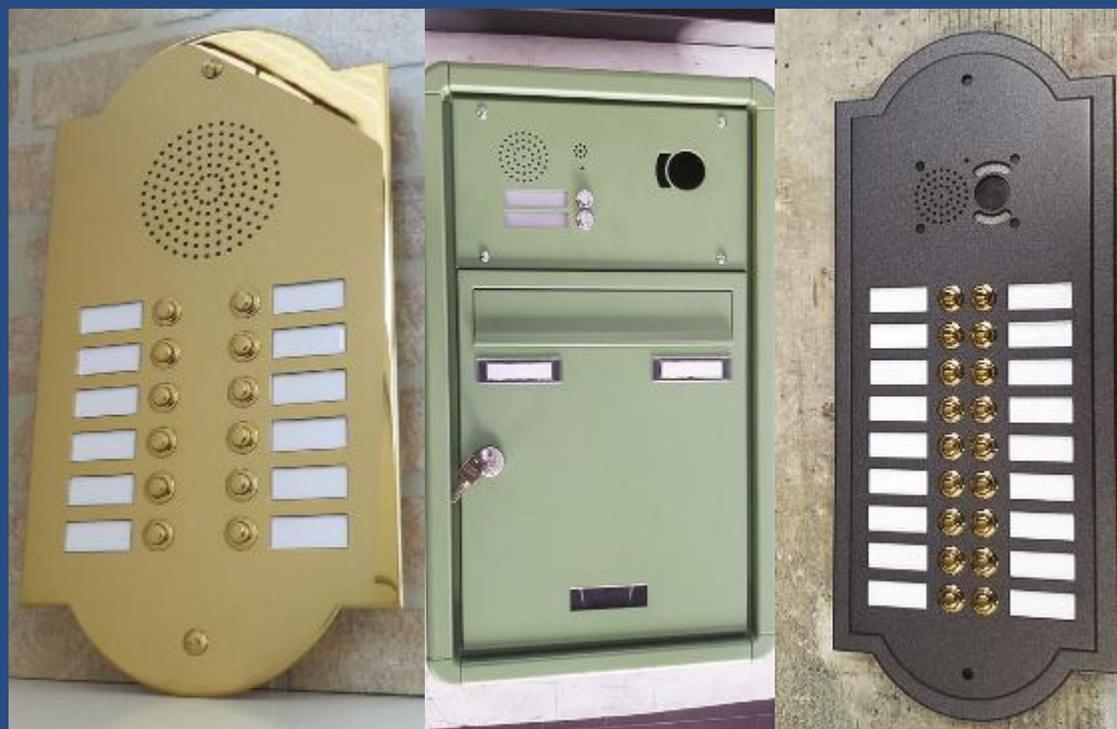


PULSANTIERE PER CAMPANELLI
CASELLARI POSTALI

DAL 1960

NEL RISPETTO DELLA MIGLIORE TRADIZIONE ARTIGIANA

Fin dal 1960 la Ditta PGR nel rispetto della migliore tradizione artigiana iniziò la costruzione di pulsantiere per campanelli utilizzando tecniche e soluzioni originali e brevettate. Dopo 55 anni anche se molte cose sono cambiate, le stesse soluzioni si sono rivelate estremamente attuali.



NOVITÀ ED ESECUZIONI SPECIALI A DISPOSIZIONI DEI CLIENTI

Pulsantiere e casellari postali eseguiti a misura secondo le esigenze o le indicazioni del cliente. Il design, i materiali e le soluzioni tecniche sono concordate con il committente in modo da coniugare le necessità costruttive ed estetiche con gli aspetti economici dell'esecuzione e con le predisposizioni di tutti gli impianti citofonici o videocitofonici in commercio.

AMPIA GAMMA DI PRODOTTI

Si effettuano anche targhe incise o stampate su materiali plastici o su ottone. Scatolati di lamiera piegata per varie applicazioni. Lavori al tornio a controllo numerico anche in piccole serie. Tutto mira a soddisfare a pieno ogni esigenza del cliente.

Via del Chiù, 40 - Bologna - Tel. 051.389588 - info@pgrbo.it - www.pgrbo.it

L'intervento del Sindaco

San Giovanni in Persiceto e l'emergenza abitativa: il punto

Il Sindaco di San Giovanni in

Persiceto, Lorenzo Pellegatti, ha convocato il 16 aprile Confabitare e altre associazioni di proprietari immobiliari per discutere delle diverse questioni di interesse per i piccoli proprietari e per il Comune, poiché la situazione attuale vede una scarsa offerta di appartamenti a fronte di un'importante richiesta di alloggi. Il focus dell'incontro è stato quello di trovare una strategia condivisa tra Comune e associazioni, per far sì che aumenti l'offerta di appartamenti destinati alla locazione residenziale, visto che il panorama attuale vede molti immobili vuoti ed alcuni destinati ad affitti turistici. Durante l'incontro è emerso che una delle principali difficoltà riguarda la mancanza di offerta di alloggi disponibili. Questa situazione si riflette soprattutto nelle categorie di lavoratori che non sono direttamente assistiti da grandi aziende come Lamborghini o Philip Morris (che spesso gestiscono autonomamente gli alloggi per i propri dipendenti), e di famiglie monoreddito non inserite nel sistema di assistenza sociale che si trovano in una condizione di estrema difficoltà nel reperire un



FACEBOOK/COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

alloggio adeguato. La scarsità di alloggi messi a disposizione dai proprietari è dovuta in parte ai rischi imposti dalla regolamentazione vigente, che induce i proprietari a lasciare gli appartamenti vuoti pur dovendo pagare l'IMU. A fronte di garanzie concrete, eventuali timori possono essere superati, così il Comune si è offerto di intervenire al fine di agevolare l'accesso all'alloggio per coloro che si trovano in difficoltà. Tuttavia, ha sottolineato che è necessaria una proposta concreta da parte di Confabitare e delle altre associazioni di proprietari per valutare una soluzione efficace. Confabitare intanto sta elaborando una proposta dettagliata per affrontare questi problemi.

SPECIALE CONFABITARE

A cura di **SPEED**
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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

Tassazioni sull'acquisto di immobili: una guida

Novità / È stata introdotta la normativa "prezzo valore" che consente di tassare gli atti di trasferimento per regolare il potere di accertamento dell'AdE

Una delle principali preoccupazioni di chi acquista un immobile è sicuramente la tassazione e, quindi, il costo dell'atto con tutti gli eventuali rischi fiscali che ne possono derivare. Al fine di regolare il potere di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate (e anche di combattere il fenomeno dell'occultamento del prezzo) l'art. 1, comma 497, L. n. 266/2005 ha introdotto la normativa del c.d. "prezzo valore". Tale disposizione consente di tassare gli atti di trasferimento a titolo oneroso - soggetti a imposta di registro - prendendo come base imponibile il valore catastale rivalutata mediante coefficienti predeterminati. Su tale importo, così determinato, sarà applicata l'aliquota ordinaria o agevolata prevista dal tipo di acquisto effettuato.

Per poter usufruire della tassazione sul prezzo valore è necessario che: - l'acquirente sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio della

sua attività commerciale, artistica o professionale;

- l'oggetto dell'atto sia l'acquisto della proprietà o di altro diritto reale di godimento di un fabbricato abitativo e/o relative pertinenze;

- l'atto traslativo sia a titolo oneroso;

È bene precisare, inoltre, che la norma si applica a fronte di una precisa richiesta che la parte acquirente deve rendere al notaio: sebbene la norma sembri lasciare libertà sulla forma e le modalità di manifestazione di tale richiesta, è necessario che questa risulti nel corpo dell'atto di acquisto e che l'acquirente indichi nell'atto che intende avvalersi di tale disciplina. I vantaggi che l'applicazione di tale normativa produce sono molteplici. Primo fra tutti, è quello in

CONDIZIONI

Per usufruirne serve che l'acquirente sia una persona fisica

Il fondo patrimoniale: una tutela per i coniugi

Assistenza / Consente un vincolo di destinazione ai beni per far fronte ai bisogni della famiglia

Il fondo patrimoniale consente a ciascuno o ad ambedue i coniugi ovvero a un terzo di "imprimere" un vincolo di destinazione ai beni: essi, cioè, devono essere destinati a far fronte ai bisogni della famiglia dei coniugi. I beni costituiti in fondo patrimoniale sono aggredibili dai soli creditori che siano tali in relazione ad obbligazioni contratte per far fronte ai bisogni della famiglia. Anzitutto è necessario che sussista un vincolo matrimoniale. Inoltre, possono essere costituiti in fondo patrimoniale solo determinati tipi di beni: beni immobili, mobili registrati e titoli di credito. È doveroso precisare che è possibile che i coniugi convengano che i beni conferiti in fondo patrimoniale rimangano di proprietà anche di uno solo dei coniugi, mentre l'amministrazione degli stessi è regolata dalle norme sulla comunione legale dei beni. Questo strumento, quindi, consente all'imprenditore o a colui che esercita una libera professione di proteggere i propri beni dall'aggressione dei creditori tutelando così la propria famiglia. Si precisa che la sopra citata tutela si consolida solo dopo un determinato periodo di tempo: l'ordinamento consente ai creditori del disponente (se esistenti) di impugnare l'atto costitutivo del fondo patrimoniale, gravando sul debitore l'onere di provare che l'atto in questione non è lesivo degli interessi dei creditori precedenti.



↑ Elisa Gentilucci, notaio e consulente di Confabitare

Notaio Elisa Gentilucci



forza del quale l'Agenzia delle Entrate - nel caso di richiesta di applicazione del prezzo valore - non può procedere all'accertamento del valore (fatti salvi i casi di occultamento anche parziale del corrispettivo), considerato che le imposte si applicano sul valore catastale del bene e non su quello di compravendita. Inoltre gli onorari repertoriali notarili sono ridotti del 30% e, conseguentemente, anche l'atto nel suo complesso avrà un costo minore.

Notaio Elisa Gentilucci

SICUREZZA SUL LAVORO - DISPOSITIVI DI PROTEZIONE

SILAS

WWW.SILASONLINE.IT

SEGNALETICA - CANTIERISTICA - STAMPA DIGITALE

Via del Carrozzaio, 3 - Bologna (ITALY) - Tel. 051/534205 - E-Mail: info@silasonline.it

RITAGLIA QUESTO VOUCHER E UTILIZZALO PER I TUOI ACQUISTI PRESSO IL NOSTRO STORE

VOUCHER

SCONTO DEL 10%

UTILIZZABILE FINO AL 31/07/2024
PRESSO IL NOSTRO STORE
A BOLOGNA IN VIA DEL CARROZZAIO 3.
(non cumulabile con altri sconti)

SCONTO
-10%

SPECIALE CONFABITARE

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

Perché è necessario un nuovo Testo Unico dell'Edilizia

Misure / Il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha costituito un tavolo tecnico di confronto riguardo il testo parlamentare che ha coinvolto vari enti

In questi giorni si è aperto un dibattito politico sulle proposte del ministro delle Infrastrutture e Trasporti Matteo Salvini in merito ad una ipotesi di sanatoria/condono in edilizia. Le proposte del Ministro è risultata ai più estemporanea ma, in verità, presso la VIII commissione, ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera dei Deputati è in discussione un testo di legge delega in materia edilizia fin dall'inizio della legislatura, partendo dalle necessarie modifiche al testo unico vigente, DPR 380/2001. Il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha costituito un tavolo tecnico di confronto sul testo parlamentare che ha coinvolto le Imprese e la Rete delle Professioni Tecniche. Quindi nulla di improvvisato, tant'è che sullo stato della proposta il Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università Roma Tre ha organizzato, lo scorso 14 marzo, un convegno a cui ho partecipato in rappresentanza di Confabitare. È stato un momento

importante di chiarimento per la qualità degli oratori. Ad esempio, l'On. Mazzetti ha illustrato il punto del dibattito nella Commissione parlamentare e il Consigliere di Stato Simeoli ha chiarito come la Corte costituzionale abbia definito alcuni principi generali che dovranno valere su tutto il territorio nazionale, dando cioè priorità gerarchica alla legislazione statale rispetto a quella concorrente delle Regioni. Alla cornice di principi generali dovranno poi fare riferimento le norme specifiche sui vari temi quali tutela dei beni storici, urbanistica, regolamenti edilizi completi di definizioni univoche, periferie, riqualificazione energetica, efficientamento sismico, piano casa, ecc. Confabitare ha successivamente

NORME**La Corte Costituzionale ha fornito alcuni principi a livello nazionale**

↑ Il Dipartimento di Giurisprudenza di Roma Tre ha organizzato un convegno sul tema

scritto all'On. Mazzetti esprimendo una sostanziale adesione alla proposta e indicando alcune precise richieste per cercare di far uscire il comparto dell'edilizia dalle difficoltà che sta attraversando:

- sì alla legge delega che conten-

ga la cornice dei principi generali che dovranno valere su tutto il territorio nazionale;

- abrogazione del DPR 380/2001, ormai ampiamente superato nei fatti, oltre a tutte le norme precedenti in materia edilizia;
- legittimare automaticamente

tutto ciò che è stato costruito prima della così detta legge ponte del settembre 1967;

- digitalizzare, stabilendo tempi cogenti, le procedure e gli archivi
- infine, in una sorta di legislazione per il futuro, definire un "anno zero" per sanare in via definitiva le situazioni con difformità formali e/o tecniche non pregiudizievoli per il paesaggio, per il sistema idrogeologico, per il demanio, stabilendo di converso norme molto rigide sulle costruzioni successive;

Il comparto dell'edilizia è in grave crisi per cui, a parere di Confabitare, è necessaria una normativa rivolta al passato che faciliti ad esempio la verifica dello stato legittimo e una rivolta al futuro che preveda innanzitutto la rimozione dell'eventuale abuso entro termini precisi, inserendo finalmente le auspicate disposizioni di semplificazione.

Mauro Grazia

Consulente tecnico Confabitare

DIFFICOLTÀ**Questo comparto sta attraversando adesso un periodo di crisi**

Confabitare organizza il Concorso a premi "Balconi fioriti"

Propositi / L'iniziativa è volta a riqualificare e vivacizzare le città

Anche quest'anno Confabitare desidera farsi promotrice di iniziative tese a vivacizzare e riqualificare i nostri centri urbani e, per questo, propone di realizzare in collaborazione con il Comune di Bologna il concorso a premi "Bal-

coni fioriti". Siamo ormai in piena primavera e quale modo migliore per ricominciare in bellezza se non riempiendo i nostri balconi e i nostri giardini di fiori e piante ricchi di profumi e di colori? Quindi gerani, rose e "bougainville" per ripartire e dare alle nostre case un aspetto più accogliente e profumato. Confabitare pensa quindi, in collaborazione con l'Amministrazione comunale, di proporre questa insolita ricetta: lanciare l'i-

dea del concorso a premi "Balconi fioriti" per istituire quindi un concorso che premi l'estro e la fantasia dei cittadini, alle prese con fiori e piante. La competizione è aperta a tutti, casalinghe con "il pollice verde", pensionati, studenti, manager, tutti con una passione in comune, quella per il giardinaggio. La giuria, che sarà composta da cinque esperti del settore, dovrà tenere conto di una serie di criteri quali la bellezza e l'aspetto

estetico, l'abbinamento cromatico dei fiori, l'originalità nella decorazione, la fantasia e l'abilità "artistica" nell'accostare tipologie diverse di piante. Il concorso sarà distinto in due sezioni: balconi e giardini e, per ogni categoria, è previsto un primo, secondo e terzo premio offerti da Confabitare. In palio ci sono buoni acquisto fino a 500 euro, da spendere presso punti vendita specializzati in articoli da giardinaggio.



Il decesso del conduttore nel contratto di locazione di immobile a uso abitativo

Casistica / Si tratta di un evento del contratto che può creare problemi

Il decesso del conduttore è un evento del contratto che può creare complicazioni in termini di tempi di rilascio dell'immobile e di certezza nei pagamenti al locatore, se non si avesse chiarezza circa l'identificazione degli eredi o del convivente more uxorio e se uno di questi - avente diritto alla successio-

ne nel contratto - non avesse adeguate garanzie. È importante che questa fase delicata venga gestita tempestivamente dai parenti del conduttore o dal convivente al fine di evitare un loro aggravamento dell'eventuale mora e gestire la relativa burocrazia (inerente ad esempio l'eventuale volturazione del codice fiscale all'Agenzia delle Entrate o la risoluzione del contratto). Se al momento della morte il contratto avesse ancora una durata superiore ad un anno e fosse stata vietata la sublocazione, l'erede

- entro tre mesi dalla morte - dovrà inviare il recesso dal contratto con preavviso di tre mesi. Nel caso di contratto di locazione di immobile destinato ad uso abitativo, se il conduttore viveva abitualmente con il coniuge, il convivente more uxorio, gli eredi, i parenti o gli affini possono succedergli nel contratto ex art. 6 L.392/78; gli eredi in ogni caso diventano responsabili delle obbligazioni assunte nel contratto fino alla conclusione dello stesso, salvo accordi sopravvenuti; avranno l'obbligo di riconsegnare il be-



↑ È importante che questa fase delicata sia gestita tempestivamente dai parenti

ne al locatore, pagare l'indennità di occupazione (canone) e le spese condominiali fino al rilascio ed eventuali danni all'immobile constatati durante la redazione del verbale di riconsegna. Inoltre, in caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo. Per intervenire tempestivamente ed efficacemente sul problema, si suggerisce di gestire la vicenda con un professionista che tratti le locazioni, ovvero una associazione di categoria.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

PRENOTA LA TUA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

Modello 730
Modello Unico
Calcolo IMU

TELEFONA AL NUMERO
051/270444

oppure passa nei nostri uffici in
Via Marconi 6/2 a Bologna



Confabitare[®]

Associazione Proprietari Immobiliari

SEI UN PROPRIETARIO IMMOBILIARE?

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

ASSOCIARSI CONVIENE