

POLITICHE ABITATIVE

Caro affitti A Bologna spese alle stelle

Confabitare spinge per una città
più sostenibile

LA COLLABORAZIONE

Insieme a Gabetti Lab
per gli amministratori
di condominio

IL MERCATO

Sanatoria immobiliare
meno burocrazia
per i proprietari

ALLOGGI E DIRITTI

Case vacanze e hotel
cosa fare in caso
di ospiti indesiderati

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

Il commento

Il Comune di Bologna intervenga sulla questione delle politiche abitative

Presidente, andiamo con ordine. Si parla spesso di emergenza abitativa di migliaia di famiglie in difficoltà che cercano un alloggio. Ma lei sostiene che le case ci sono...

«Confermo. A Bologna ci sono 7mila alloggi sfitti cui ne vanno aggiunti circa 4mila attualmente destinati ad affitti turistici. Il totale fa 11mila, mentre i nuclei famigliari in cerca di un appartamento sono intorno ai 6mila».

Se questi sono i numeri, significa che una notevole fetta del patrimonio immobiliare è al momento fuori dal mercato tradizionale delle locazioni. Ma perché tanti proprietari preferiscono tenere una casa vuota o destinarla ad usi turistici anziché affittarla normalmente?

«Domanda più che lecita. Vede, le ragioni ci sono e assai valide. C'è il problema delle morosità che tende ad aumentare, c'è la piaga delle occupazioni abusive, c'è la risaputa difficoltà dei proprietari a rientrare in possesso del loro appartamento anche in presenza di uno sfratto esecutivo. Non svelo certo un segreto se dico che ci sono inquilini che non pagano l'affitto da anni e nessuno riesce a cacciarli. Sono situazioni e linee di tendenza emerse inequivocabilmente anche da report sul mercato delle locazioni nel 2023 promosso dall'Osservatorio affitti che Confabitare ha costituito insieme a Nomisma e a CRIF».

Ci spiega esattamente di che si tratta?

«L'Osservatorio che abbiamo tenuto a battesimo a Bologna alcune settimane fa, ha lo scopo di monitorare a 360 gradi la situazione del mercato Immobiliare per trarne tendenze, consuetudini e dati oggettivi su cui lavorare e possibilmente trovare soluzione. Questa è la mission che ci siamo dati con i nostri partner per contribuire a sbloccare un mercato delle locazioni che è da tempo palesemente bloccato».

Tutto chiaro. Se non le dispiace, però, torniamo sul punto delle migliaia di alloggi sfitti o utilizzati a scopi turistici che sono fuori dal circuito tradizionale delle locazioni. Possibile che non si trovi una via di uscita?

«Il discorso è semplice. Servirebbero incentivi, sgravi fiscali. Confabitare propone da tempo l'azzerramento dell'Imu per i proprietari che affittano a canone concordato i loro appartamenti attualmente vuoti o usati a scopo turistico. È una cosa di buon senso, che agevolerebbe lo sblocco del mercato».

Presidente, battute a parte, non può negare che qualche furbetto esista. Penso, ad esempio, a chi specula sugli alloggi agli studenti fuorisede.

«E chi lo nega? Le mele marcie ci sono ovunque. Ma ci tengo a precisare che la stragrande maggioranza dei proprietari di casa, che a Bologna costituiscono l'82% della popolazione, è gente onesta che conosce il valore del denaro e i sacrifici fatti per ottenerlo. Per quanto riguarda gli universitari, il problema del caro-affitti esiste da anni e tocca tutte le città sedi di grandi atenei. Per trovare soluzioni soddisfacenti occorrono politiche abitative serie, con una visione di prospettiva, cui concorrano il governo nazionale, le istituzioni locali, università e privati. Insomma, un gioco di squadra a tutto campo».

E le associazioni di proprietari come Confabitare che ruolo hanno in tutto ciò?



↑ Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare

«Un ruolo importante, ovviamente. Possiamo vigilare perché i contratti siano il più possibile equi e vengano rispettati da entrambi i contraenti, stando dalla parte dei proprietari ma tenendo gli occhi ben aperti per evitare abusi e furberie. Un compito non facile, perché il mercato dei fuorisede è una giungla dove le regole sono quasi sempre un optional».

Su questo terreno nessuna sinergia con il Comune?

«Le rispondo con una domanda. Che sinergia può esserci con un'amministrazione che non ci ha incontrato e preferisce avere come interlocutori comitati, che spesso non rappresentano nessuno, e centri sociali? Evidentemente dalle parti di Palazzo d'Accursio certi pregiudizi ideologici sono duri a morire».

Franz Mauri



“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

Sommario

4 Cantiere di Riva Reno

Incontro con i residenti

7 Affitti

A Bologna spese altissime

9 Gabetti Lab

È partito il Road Show



11 Impatto ambientale

Condominio in Fiera

13 L'esperto risponde

Come gestire un condominio

14 Fondazione CRC

Il convegno a Cuneo

15 Decreto Salva Casa

L'impatto è positivo secondo Romey

16 Napoli

Turisti e "affitti brevi"

17 Spese condominiali

Inquilini morosi

19 Sanatoria immobiliare

Serve meno burocrazia

20 Animali domestici

È possibile vietarli?



22 Ospiti indesiderati

Come aiutare hotel e B&B



Cantierone di Via Riva Reno: Bonus o Malus?

Dibattito / L'esito dell'incontro tenutosi lo scorso 21 maggio alla Fondazione Lercaro tra esponenti delle istituzioni, associazioni di categoria e residenti del quartiere

La Sala Convegni della Fondazione Lercaro in Via Riva Reno ha ospitato il 21 maggio scorso un dibattito pubblico alquanto infuocato organizzato da Confabitare. L'evento, moderato dalla giornalista Simona Iannessa, ha visto una folta partecipazione di cittadini. Si è parlato delle implicazioni e dei disagi legati alla realizzazione del cantiere di Via Riva Reno. Alla domanda centrale "Cantierone di Via Riva Reno: Bonus o Malus?" si sono confrontati esponenti delle istituzioni, delle associazioni di categoria e degli abitanti del quartiere. Riportiamo a seguire alcune delle domande che abbiamo rivolto ai relatori che hanno partecipato al dibattito.

IL CANTIERE

Folta partecipazione da parte dei cittadini tra domande e risposte



Perché Confabitare ha deciso di organizzare l'incontro pubblico?

Risponde Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare:

«Riteniamo che sia importante monitorare attentamente la situazione. La riapertura del canale potrebbe anche avere un impatto positivo, ma dobbiamo considerare il rischio che la zona si trasformi in una nuova via Petroni, con tutte le conseguenze negative che questo comporterebbe per i residenti e i commercianti. È evidente che attualmente ci sono gravi difficoltà, soprattutto per i residenti disabili che hanno problemi ad accedere alle loro abitazioni e per i commercianti colpiti nella loro attività. Gli studi del nostro Osservatorio Immobiliare indicano che ci sarà una significativa diminuzione del valore degli immobili durante e dopo i lavo-

ri, e questo potrebbe spingere le persone a trasferirsi altrove. È legittimo interrogarsi se questi interventi siano davvero utili o se rappresentino uno spreco di denaro, soprattutto considerando la mancanza di spazi sicuri lungo i binari del tram, per cui il confronto con i Navigli non regge, in quanto mancano spazi sufficienti all'esterno dei ristoranti lungo il percorso del tram a differenza di quanto avviene a Milano».



L'amministrazione al centro: come sta affrontando le sfide attuali dovute ai diversi disagi per i residenti?

L'abbiamo chiesto a Valentina Orioli, Assessore alla nuova mobilità del Comune di Bologna: «L'amministrazione comunale è qui per confrontarsi e per spiegare il significato di questi lavori. Si tratta di interventi molto importanti per il futuro della città. La nuova rete di tram, decisa con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile del 2019 e successivamente presentata, progettata e finanziata, rappresenta un necessario ammodernamento del sistema di trasporto pubblico. Questo progetto porterà benefici significativi in termini di riduzione del congestionamento, miglioramento dell'accessibilità, impatto ambientale e qualità urbana. Siamo consapevoli che questi benefici si concretizzeranno solo al termine di un pe-

riodo di cantieri intensi, resi ancora più impegnativi dalla necessità di rispettare gli obiettivi del PNRR. Per questo motivo, ci stiamo confrontando con tutti: cittadini, commercianti e associazioni. Ascoltiamo le loro preoccupazioni e facciamo il possibile per alleviare le difficoltà, con la consapevolezza che per ottenere risultati è necessaria pazienza e qualche sacrificio. Siamo qui, completamente disponibili al dialogo. Dunque, il cantiere di Via Riva Reno è parte integrante di un piano di riqualificazione urbana che comprende anche il passaggio del tram e che porterà enormi benefici a lungo termine. Il tram non sarà lo stesso di 70 anni fa, i sistemi sono diversi e non comparabili alle tecnologie di allora, e inoltre risponde bene alle esigenze di città medie come Bologna. La nuova mobilità sostenibile

e le infrastrutture moderne sono essenziali per il futuro della nostra città. Comprendiamo i disagi temporanei del cantiere, ma la realizzazione della tramvia è un'occasione per rinnovare i sottoservizi perché sotto la sede del tram non deve esserci nulla, e in alcuni luoghi della città non si facevano interventi da tanto tempo, e tra tutte le strade via Indipendenza ne ha bisogno più che mai. Stiamo lavorando per ridurre anche il problema dei parcheggi: in alcuni tratti sono stati tolti tutti, ma a fine lavori si avrà grossomodo lo stesso numero di posti auto. Riguardo alle tendenze di mercato vediamo che i trend immobiliari vanno verso la valorizzazione e non il deprezzamento, ma le tendenze di mercato vanno osservate nel tempo medio/lungo».

Come vede questo tipo di interventi nel suo quartiere?

Ci risponde l'Avvocato Annamaria Cesari, consigliere del quartiere Porto - Saragozza, capogruppo Forza Italia: «Per me il cantierone è un super malus, è bello avere delle nuove infrastrutture, ma se tutta una città diventa un cantierone c'è un problema. In città non si gira più a causa dei contemporanei vari cantieri, altresì nel 'cantierone' ci sono problemi di viabilità, nonché di polveri e immissioni acustiche stante le deroghe concesse 6/22h. Riguardo al valore degli immobili, si dovrebbe considerare il valore attuale, non tra alcuni anni; se un cittadino deve vendere per avere liquidità ora, deve

pensare ora quanto vale casa sua, non tra alcuni anni; ora a mio avviso vale meno a causa del cantiere e della eliminazione dei parcheggi; impensabile pensare che per rientrare a casa io debba lasciare l'auto al parcheggio scambiatore a Borgo Panigale, con borsa, passeggino e spesa. Una ragazza mi rappresentava la paura di tornare a casa da sola, quando ci sarà la nuova area pedonale anziché i parcheggi, dovendo appunto parcheggiare l'auto non più sotto casa, ma lontano. I commercianti che non hanno più lo stesso indotto devono essere ristorati con qualcosa in più che una semplice parziale esenzione TARI. Auspichiamo che questa amministrazione, anziché organizzare incontri per dire 'cosa faranno', inizi ad ascoltare i cittadini e recepisca concretamente le criticità avanzate nei loro progetti».

Il progetto potrà decongestionare il traffico del centro?

Lo abbiamo chiesto all'Ing. Massimo Kolletzek, esperto in sistemi di trasporto e mobilità. «Sarebbero da rivedere delle parti di progetto. Per realizzare il tram dopo 60 anni di mobilità esclusivamente su gomma, è necessario apportare una serie di miglioramenti al progetto attuale. Prima di tutto, è fondamentale garantire la viabilità sia per i mezzi privati che per quelli pubblici. In questo contesto, piuttosto che investire denaro nella riapertura del

canale, che non ha alcuna funzione legata al tram, sarebbe molto più utile realizzare dei sottopassi stradali. In particolare, questi sottopassi sarebbero necessari all'incrocio dei viali con Indipendenza e Matteotti, nella zona della stazione, per consentire il passaggio dei tram senza ostacolare il traffico su gomma. Ci sono altri aspetti ambientali legati a quanto appena detto. Se lasciamo che la viabilità stradale incroci quella tranviaria, rischiamo di avere code

sempre crescenti e flussi di traffico sostanzialmente paralizzanti. Questo comporterebbe tempi di permanenza dei veicoli sulla strada molto più lunghi e, di conseguenza, un aumento delle emissioni. A tal proposito, abbiamo condotto uno studio che dimostra che, in una città delle dimensioni di Bologna, una riduzione del 10-15% del tempo di permanenza dei veicoli sulla strada potrebbe ridurre le emissioni di circa 30-35 mila tonnellate all'anno».



↑ Una parte del cantiere di via Riva Reno

SPECIALE CONFABITARE

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

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

Come stanno vivendo attualmente i residenti?

Risponde alla nostra domanda **Lorenzo Cipriani, presidente del quartiere Porto - Saragozza**: «I lavori per la realizzazione della linea rossa del tram, ormai ampiamente annunciati, sono inevitabili. Contiamo che la linea sia perfettamente funzionante entro due anni. Chiaramente, gli attuali cantieri rappresentano un disagio lungo tutto il percorso, dato l'impatto significativo di un'opera pubblica di tale portata. L'amministrazione ha cercato di attuare alcune soluzioni, soprattutto per i residenti, ampliando le possibilità di sosta. Credo che l'obiettivo a lungo termine sia favorire i residenti per quanto riguarda il parcheggio, cercando al contempo di incoraggiare i non residenti a utilizzare altri mezzi di trasporto pubblico, come il tram, per accedere al centro di Bologna».

Quali sono le principali opportunità e sfide legate all'intervento per la riapertura del tratto del canale di Reno nel contesto del progetto del tram?

Lo abbiamo chiesto ad **Andrea Bognesi, Direttore di Canali di Bologna**: «Questo intervento ha un impatto significativo. Il Consorzio si occupa di osservare i suoi doveri statuari, ovvero veicolare l'acqua nelle quantità dovute e garantire la sicurezza idraulica. Crediamo che mettere il canale all'aperto possa essere un'opportunità per tutti per aumentare la consapevolezza sulla gestione della risorsa idrica, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo».



Quali sono le principali preoccupazioni che hanno spinto il Comitato Bolognina a presentare un ricorso straordinario contro il progetto del tram?

L'Avvocato **Domenico Lavermicocca, per il Comitato Progetto Bolognina, ha dichiarato**: «Come Comitato Progetto Bolognina, abbiamo presentato un ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel 2021 contro il progetto del tram per diverse ragioni di natura tecnica. Basandoci su consulenze specialistiche, abbiamo evidenziato che il progetto avrebbe avuto un impatto devastante sulla città di Bologna. Nel 2023, a seguito dell'approvazione del progetto definitivo, abbiamo aggiunto nuovi motivi al ricorso, sottolineando i problemi identifi-

cati. Abbiamo criticato la gestione del Comune che non ha considerato adeguatamente i danni e i disagi che i lavori comportano per i cittadini e le infrastrutture locali. Un aspetto particolarmente preoccupante è stata la mancata proroga dei termini per un referendum sul progetto durante il periodo Covid, che ha impedito una corretta partecipazione democratica dei cittadini. Inoltre, siamo molto preoccupati per la gestione archeologica e tecnica dei lavori, poiché temiamo che possano causare danni significativi ai beni storici della città».



↑ Quella del tram è una sfida che riguarda praticamente tutta Bologna

Quali soluzioni propone per migliorare la situazione di residenti e esercenti?

Risponde **Matteo Di Benedetto, Capogruppo Lega in Consiglio Comunale a Bologna**: «C'è una gestione poco equilibrata e spesso penalizzante nei confronti dell'uso del mezzo privato. La maggioranza sembra più interessata a ostacolare l'uso dell'auto privata piuttosto che offrire valide alternative, questo ap-

proccio non solo riduce i posti auto creando disagi per i residenti e i visitatori, ma manca anche di compensazioni per i danni causati dalle politiche comunali. C'è bisogno di incrementare i parcheggi: trovare

POSTI AUTO

«**Bisogna incrementare i parcheggi e trovare degli spazi alternativi**»

spazi alternativi per compensare la riduzione dei posti auto e rendere più agevole la sosta per i residenti e i visitatori. Bisogna potenziare il trasporto pubblico con soluzioni efficaci come la metropolitana, che offrirebbe un'alternativa valida e comoda all'auto privata, ed implementare misure di compensazione per i danni economici subiti dai commercianti e dai residenti a causa delle politiche di riduzione dei posti auto e delle altre restrizioni alla mobilità».

Dopo tre ore di dibattito pubblico come valuta l'esito dell'incontro?

Lo abbiamo chiesto al **Presidente di Confabitare, Alberto Zanni, alla chiusura dei lavori**: «Abbiamo organizzato questo incontro per mettere a confronto tutte le diverse opinioni riguardo alla realizzazione del cantiere di Via Riva Reno. Da una parte, abbiamo la visione dell'amministrazione comunale che sta portando avanti i lavori, e dall'altra, quella dei cittadini e dei commercianti che si considerano danneggiati. L'incontro è stato anche un'occasione per l'amministrazione comunale di rispondere direttamente ai quesiti che i cittadini hanno sollevato nelle ultime settimane, domande che sono state indirizzate direttamente all'assessore Orioli. È andato molto bene. È stato un dibattito importante, partecipato, e seguito attentamente. La partecipazione è stata alta: il pubblico è stato

coinvolto fino alla fine. Tutti hanno avuto l'opportunità di esprimere la propria opinione e di ricevere le risposte che cercavano. Possiamo quindi dire che l'obiettivo dell'incontro sia stato pienamente raggiunto. Propongo di inserire Confabitare, insieme ad altre associazioni di proprietari, nella cabina di regia per i lavori assieme ai commercianti. La nostra presenza può essere utile per portare il prezioso punto di vista dei proprietari immobiliari che rappresentano una vasta e significativa parte della popolazione di Bologna: non ha senso escludere associazioni come Confabitare dalla cabina di regia», conclude Zanni.

L'incontro si è chiuso con l'impegno di istituire il Comitato di residenti e con la promessa da parte dell'amministrazione di continuare il dialogo con la cittadinanza».



↑ Il presidente di Confabitare Alberto Zanni risponde ai residenti di via Riva Reno durante l'incontro pubblico tenuto alla Fondazione Lercaro

Il problema della **mobilità urbana in questi mesi di cantiere è stato affrontato da Federico Bendinelli, presidente del consiglio direttivo dell'Automobile Club di Bologna**: «Le politiche in materia di mobilità devono essere pensate per facilitare la vita delle persone, non per imporre restrizioni che riducono la libertà di movimento: non c'è libertà di scelta, ogni cittadino dovrebbe avere la possibilità di scegliere liberamente il mezzo di trasporto preferito, ma le politiche attuali di questa Amministrazione sembrano ostacolare l'uso dell'auto privata, pri-

vileggiando invece il trasporto pubblico in modo eccessivo. Critico l'approccio ideologico della sinistra, che spesso contrasta con la realtà pratica e non tiene conto delle esigenze quotidiane dei cittadini. La mancata realizzazione di progetti importanti, come la metropolitana, è un esempio di come le scelte dell'amministrazione non sempre rispondano ai bisogni reali della popolazione, dico questo perché una metropolitana avrebbe potuto migliorare significativamente la mobilità urbana, offrendo un'alternativa valida e comoda all'auto privata».

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

CONCORSO
“Balconi fioriti”

**ABBELLISCI IL TUO BALCONE,
GIARDINO O DAVANZALE,
FAI FIORIRE IL TUO COMUNE
E PARTECIPA AL CONCORSO
“BALCONI FIORITI”**

Per informazioni rivolgersi
all'ufficio IAT Comune di Monghidoro,
Via Matteotti, 1 - Monghidoro
Tel: 331 443 0004
E-mail: iat@monghidoro.eu

**ISCRIZIONI ENTRO IL
15/07/2024**

In collaborazione
con



Con il patrocinio
del Comune di Monghidoro



Affitti ormai alle stelle: Confabitare lancia l'appello affinché Bologna diventi una città più sostenibile

Intervista / Alberto Zanni, presidente dell'associazione: «Serve un intervento politico urgente, tasse e spese sugli immobili sono estremamente elevate»

Negli ultimi tre anni, Bologna ha visto un significativo aumento del costo degli affitti, che ora supera il 40% del reddito dei lavoratori dipendenti. Questo ha reso Bologna una delle città italiane con il più alto incremento degli affitti, insieme a Vicenza e Milano. Il Sole 24 Ore riporta che in media, nei capoluoghi italiani, il peso dell'affitto sul reddito è passato dal 31,6% al 35,2%, con Bologna che raggiunge il 40,2%. L'aumento degli affitti è particolarmente problematico per giovani lavoratori e studenti universitari, fatto documentato dalle crescenti richieste di aiuto e proteste. L'inflazione e la crescita degli affitti hanno superato l'aumento dei redditi, aggravando la situazione. Gli affitti a canone libero sono aumentati più dell'inflazione generale, influenzati dalla doman-

da post-Covid degli studenti e dagli affitti brevi, mentre gli inquilini con locatori che utilizzano la cedolare secca sono stati protetti dagli aumenti legati all'inflazione.

«A Bologna non ci sono politiche abitative, la situazione richiede interventi politici urgenti per evitare che una larga parte della popolazione scivoli verso la povertà - commenta il Presidente Nazionale di Confabitare, Alberto Zanni -, le tasse e le spese sugli immobili sono estremamente elevate, e questo rappresenta una delle principali sfide per i proprietari immobiliari. È essenziale che vengano adottate misure concrete per alleggerire questo fardello economico e favorire una gestione più sostenibile e accessibile delle proprietà immobi-

liari, bisogna lavorare per ridurre la tassazione e le spese sugli immobili, poiché oggi essere proprietari a Bologna significa sostenere numerosi costi. In particolare, l'aumento vertiginoso degli affitti, che ha visto Bologna raggiungere una media del 40,2% del reddito dei lavoratori dipendenti, impone una riflessione seria e urgente da parte delle istituzioni. Chiediamo quindi alle autorità locali e nazionali di prendere provvedimenti immediati per contenere i costi degli affitti, è altrettanto importante rivedere l'attuale sistema di tassazione immobiliare, introducendo agevolazioni fiscali per i proprietari che affittano a prezzi accessibili. L'estensione della cedolare secca agli immobili commerciali, inoltre, potrebbe incidere sulla crisi degli affitti a Bologna, favorendo una ri-

duzione dei costi di locazione, incentivando l'immissione sul mercato di immobili commerciali a prezzi accessibili e stimolando l'economia locale. Si invita a implementare politiche abitative mirate per studenti, lavoratori, giovani coppie, anziani e portatori di handicap, per evitare che queste persone siano costrette

a cercare casa nei comuni limitrofi. Un piano abitativo sostenibile è fondamentale per alleviare il peso crescente degli affitti sui redditi dei lavoratori e garantire che la città rimanga vivibile per tutte le fasce di popolazione. La situazione attuale non è sostenibile e richiede una risposta politica decisa e rapida».



↑ Alberto Zanni, presidente Nazionale di Confabitare

A Bologna apre l'Info Point Salva Casa

Sportello / Informazione, consulenza e assistenza ai proprietari immobiliari

In risposta al "decreto Salva Casa" pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 29 maggio 2024, n. 69, Confabitare, associazione dei proprietari immobiliari, ha inaugurato a Bologna gli Info Point Salva Casa, lo sportello che offre attività di informazione, consulenza e assistenza ai proprietari immobiliari di Bologna e provincia, aiutandoli a conformarsi alle nuove disposizioni legislative.

«L'Info Point è un punto di riferimento indispensabile per chi vuole sanare piccole irregolarità edilizie e rimettere i propri immobili sul mercato - commenta Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare -, il decreto permette di intervenire su difformità che bloccavano le compravendite, rendendo il mercato immobiliare più dinamico e accessibile. I nostri esperti offrono un servizio di informazione dettagliata sul decreto Salva Casa, e seguono i proprietari che intendono sanare le irregolarità edilizie contemplate dal decreto come ad esempio la regolarizzazione di sop-

palchi, verande, tramezzi e pareti in cartongesso che spesso impedivano la vendita degli immobili». Non si tratta di un condono: il decreto affronta quelle piccole problematiche che tenevano bloccati più della metà del patrimonio nazionale. L'Info Point Salva Casa di Confabitare è attivo presso la sede di Bologna in Via Marconi 6/2 o al numero +39 051 270444 durante l'orario di ufficio. Rivolgersi al personale qualificato dell'Info Point Salva Casa di Confabitare può accelerare il processo di vendita o acquisto di un immobile, sfruttando al meglio le nuove disposizioni legislative.



↑ L'Avv. Annamaria Cesari

Annulata doppia tassazione sul contratto

Locazione / Rigettata duplicazione d'imposta dalla Corte di Cassazione

Alcuni locatori hanno inserito nel contratto di locazione (a canone libero) la clausola penale e cioè una clausola che preveda una penale da pagarsi al locatore in caso di inadempimento del conduttore; di fatto, si tratta di predefinire il risarcimento del danno che potrebbe spettare al locatore. L'inadempimento del conduttore, laddove avvenga, provoca un danno all'al-

tra parte. La clausola penale serve a ristorare il danno patito e, quindi, non produce una ricchezza ulteriore per il locatore. Agenzia delle Entrate di Bologna ha inviato ad un locatore (tesserato Confabitare) la richiesta di pagamento di un'imposta, ulteriore rispetto alla registrazione del contratto, sulla scorta che la suddetta clausola penale - ritenendola produttrice di ricchezza per il locatore - avrebbe dovuto essere tassata stante la sua natura asseritamente autonoma, ex art. 21 TUR. La Cassazione è intervenuta sul punto nel Novembre 2023 - dirimendo un contrasto giurisprudenziale - e ha stabilito che la clausola penale è accessoria al contratto di locazione, non ha natura autonoma, e pertanto non è tassabile ulteriormente rispetto al contratto. Gli avvisi di liquidazione notificati ai tesserati di Confabitare in un caso sono stati annullati in autotutela, in un altro sono stati annullati dal Giudice della Corte Tributaria di Bologna di I grado, con refusione alle spese di procedura in favore del locatore ricorrente. In un altro caso il tesserato si era rivolto ad un professionista non esperto della materia, che lo ha consigliato di pagare l'avviso di liquidazione stante l'importo as-

seritamente "contenuto" richiesto da ADE ed il timore conseguente ad una possibile compensazione delle spese legali per la procedura, ovvero condanna al rimborso in caso di soccombenza; ricordiamo che dopo il pagamento dell'avviso di liquidazione la sua impugnazione non è più consentita, pertanto, un eventuale ricorso proposto per l'annullamento dell'avviso di liquidazione sarebbe inammissibile. Il caso ci insegna che approfondire con Confabitare in consulenza gratuita un eventuale dubbio e verificare la bontà delle proprie ragioni, può implicare una pronta soluzione del caso.

seritamente "contenuto" richiesto da ADE ed il timore conseguente ad una possibile compensazione delle spese legali per la procedura, ovvero condanna al rimborso in caso di soccombenza; ricordiamo che dopo il pagamento dell'avviso di liquidazione la sua impugnazione non è più consentita, pertanto, un eventuale ricorso proposto per l'annullamento dell'avviso di liquidazione sarebbe inammissibile. Il caso ci insegna che approfondire con Confabitare in consulenza gratuita un eventuale dubbio e verificare la bontà delle proprie ragioni, può implicare una pronta soluzione del caso.

Avv. Annamaria Cesari
Consulente Confabitare

Da oltre 40 anni GRUPPO RITMO costruisce la tua casa al mare nelle località più prestigiose della Romagna.

MILANO MARITTIMA
CERVIA - PINARELLA - TAGLIATA DI CERVIA
LIDO DI SAVIO - LIDO DI CLASSE
PUNTA MARINA TERME - LIDO ADRIANO



MILANO MARITTIMA Viale Romagna



CERVIA Via Volturmo/Via Sapri

Progettiamo villette e appartamenti di diverse dimensioni con ampi terrazzi e/o spaziosi giardini realizzati per farti vivere il MARE in ogni stagione. Possibili immobili in pronta consegna o da personalizzare sulla carta. Affidati ai nostri uffici, ti aspettiamo anche il sabato e domenica. Prezzi a apartire da 215.000 euro

NOVITA'



VENDITA DIRETTA

presso i nostri 5 uffici dislocati in Romagna !

SCANSIONE IL QR CODE PER ACCEDERE A TUTTI I NOSTRI IMMOBILI

PINARELLA cell. 339 2350143
LIDO DI SAVIO cell. 375 5599299
PUNTA MARINA cell. 335 5213564



LIDO DI SAVIO Via Lord Byron



GR
Gruppo Ritmo

LA TUA CASA IN ROMAGNA

WWW.GRUPPORITMO.IT



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



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

Gabetti Lab e Confabitare/Confamministrare insieme: il Road Show è partito da Bologna

Collaborazione / Una serie di incontri promossi dalle due associazioni con lo scopo di valorizzare il lavoro degli amministratori di condominio

Si è tenuta a Bologna, presso il Royal Hotel Carlton, la presentazione dell'accordo di collaborazione tra Gabetti Lab e Confabitare/Confamministrare che ha inaugurato un percorso di incontri in tutta Italia chiamato Road Show. L'incontro, presieduto da Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare e Alessandro De Biasio, amministratore delegato di Gabetti Lab, ha visto la partecipazione di numerosi amministratori di condominio affiliati a Confamministrare e proprietari immobiliari di Confabitare. Durante l'evento, è stata posta particolare attenzione alla valorizzazione del ruolo dell'amministratore di condominio, discutendo strategie per migliorare il suo lavoro e l'impatto positivo che esso ha sulla vita dei condòmini, con l'obiettivo di fornire maggiori strumenti agli amministratori di condominio e, al contempo, dare loro una voce più forte a livello politico, poiché si trat-

ta di una categoria spesso trascurata nelle discussioni legislative. Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, ha sottolineato l'importanza dell'accordo con queste parole: «Questo accordo è di fondamentale importanza perché unisce le nostre forze per rappresentare al meglio le esigenze degli amministratori di condominio e dei proprietari immobiliari. Lavoreremo insieme per portare le nostre richieste ai legislatori e alle istituzioni, affinché possano comprendere e agire in favore della nostra categoria. Il nostro obiettivo è creare sinergie che ci permettano di incidere realmente sulle decisioni che influenzano la nostra professione e

ALBERTO ZANNI
«Porteremo le nostre richieste ai legislatori e alle istituzioni»



↑ La presentazione dell'accordo si è tenuta al Royal Hotel Carlton

la vita dei proprietari immobiliari». Alessandro De Biasio, amministratore delegato di Gabetti Lab, ha evidenziato l'importanza di questa sinergia dichiarando: «Siamo entusiasti di iniziare questo road show nazionale qui a Bologna, insieme a Confabitare e Confamministrare. Gabetti Lab, che segue da vici-

no le questioni degli amministratori condominiali e gli interventi legati al condominio, è pronta a mettere in campo tutta la propria esperienza per fare la differenza. Ci siamo sempre focalizzati sullo sviluppo di servizi avanzati nel campo della sostenibilità tramite le reti, operiamo su due fronti principali: gli edifici e

le persone. Sul fronte degli edifici, ci concentriamo sulla riqualificazione dei condomini, delle RSA e sulla creazione di comunità energetiche condominiali in collaborazione con Edison. Un nuovo servizio, il GH24, offre riparazioni urgenti condominiali e manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre il progetto Smart Building porta innovazione nelle abitazioni con tecnologie per il monitoraggio dei consumi energetici. Per quanto riguarda le persone, Gabetti Lab propone il welfare condominiale, un progetto diffuso che cerca di generare valore e redistribuirlo a chi ne ha più bisogno. Gabetti Lab si impegna a fornire strumenti pratici e aggiornamenti legislativi in tempo reale, garantendo che gli amministratori possano operare con la massima efficienza e conformità alle leggi vigenti».

Eleonora Carboni
Ufficio Stampa Confabitare

ALESSANDRO DE BIASIO
«Proponiamo il welfare condominiale, progetto che genera valore»

Inaugurata la nuova sede di Faenza

Il 14 giugno ha visto l'inaugurazione della nuova sede di Confabitare a Faenza che sta lavorando per diventare un punto di riferimento fondamentale per la comunità, supportando i proprietari, gli inquilini e l'amministrazione comunale in un percorso di crescita. La prima parola al Coordinatore della delegazione di Faenza, Dario Ligresti: «Questo è un giorno importante. Lavoriamo come collante con le istituzioni, collaborando

sul progetto dedicato alla casa». Il Sindaco Massimo Isola ha sottolineato l'importanza di Confabitare per Faenza: «I corpi intermedi sono essenziali per affrontare queste sfide. Ora dobbiamo agire e ringraziamo tutti per la collaborazione e l'impegno». Alberto Zanni ha ribadito l'impegno di Confabitare: «Oggi è una giornata di festa, ma anche di assunzione di responsabilità. Vogliamo offrire assistenza a tutti i proprietari immobiliari, ma non

solo: dobbiamo trovare un equilibrio tra proprietari e inquilini, garantendo case a prezzi accessibili e una giusta remunerazione per i proprietari. Dopo l'alluvione, a Faenza, ci sono ancora molti problemi da risolvere, siamo qui per portare il nostro contributo e aiutare l'amministrazione comunale a risolverli». L'assessore Davide Agresti ha aggiunto: «C'è bisogno di collaborazione fra l'amministrazione e i privati ed è già in atto un progetto sulla



casa che vede Confabitare come parte attiva». Silvia Spronelli, CEO di Solo Affitti, ha concluso: «Stiamo

lavorando per estendere la partnership tra Solo Affitti e Confabitare a livello nazionale».

Accesso all'immobile impedito a nuovi acquirenti: i diritti del locatore



↑ Non esistono norme precise sull'argomento, semmai alcuni principi

Se il conduttore impedisce l'accesso all'immobile al fine di mostrarlo a nuovi conduttori o candidati acquirenti, che diritti ha il locatore? L'argomento è insidioso perché non esistono norme precise (ma solo principi quali la buona fede contrattuale, la diligenza del buon padre di famiglia e un generico dovere di correttezza) e perché le sentenze sul punto sono vecchie. Nonostante ciò, il conduttore deve consentire le visite nell'appartamento, previo appuntamento e con specifica della motivazione da parte del locatore; il locatore ha diritto di esegui-

re visite periodiche, purché queste non costituiscano molestie al pacifico godimento del bene. Infatti il locatore conserva sul bene concesso in locazione un obbligo di vigilanza, finalizzato anche all'eliminazione di quelle eventuali situazioni che possano compromettere le strutture. Il locatore, ove il conduttore si rifiutasse di consentire l'accesso all'immobile, dovrà inviargli una raccomandata a/r, rendendolo edotto delle conseguenze della sua condotta. Nel caso in cui questo tentativo stragiudiziale di accesso si dimostrasse inutile, il locatore, con l'ausilio del pro-

prio legale, potrà agire in via giudiziale per domandare la risoluzione del contratto per inadempimento dell'inquilino e il risarcimento del danno. Ove invece dal diniego sorga un danno grave e irreparabile (quale ad esempio la potenziale perdita della vendita dell'immobile per l'ingiustificato diniego del conduttore, dalla quale possa derivare l'impossibilità di reperire il denaro necessario per altre contingenze economiche personali urgenti del proprietario, da provare) il locatore potrà domandare la tutela d'urgenza ex art. 700 c.p.c. innanzi al Tribunale ove è sito l'immobile, al fine

di ottenere un titolo per poter poi accedere all'appartamento, con l'ausilio dell'ufficiale giudiziario. I costi della procedura solitamente sono anticipati dal locatore al proprio legale; in caso di accoglimento della domanda, e quindi in caso di sussistenza del pericolo di un danno grave e ingiusto al locatore, il giudice condannerà il conduttore alla refusione delle spese di procedura in favore del locatore. Trattandosi di una procedura d'urgenza non è obbligatorio l'esperimento preventivo della mediazione.

Avv. Annamaria Cesari
Consulente Confabitare

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

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

I servizi e le consulenze

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod.730 e Mod.UNICO

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica)

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro.
Contabilità annuale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITA' STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Fornisce consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

CONSULENZA LEGALE

I nostri Avvocati assistono gli associati nelle controversie.

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI Amministriamo direttamente i condomini con trasparenza e professionalità

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI ED ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

PRATICHE NOTARILI CONSULENZE TECNICHE

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

CONSULENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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

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

Problema affitti, l'inflazione spinge il mercato e le famiglie scelgono soluzioni temporanee

Dati / La più recente analisi di CRIF getta luce sulle dinamiche e le sfide che inquilini e locatori affrontano nel contesto immobiliare moderno

Nella frenesia economica attuale, l'affitto di abitazioni emerge come una soluzione sempre più rilevante. I recenti dati dell'Osservatorio Affitti, condotto da Nomisma per conto di CRIF in collaborazione con Confabitare, presentati in un recente convegno a Bologna, gettano luce sulle dinamiche in atto e sulle sfide che affrontano sia gli inquilini che i locatori nel contesto mutevole del mercato immobiliare. Durante l'evento, moderato da Luca Dondi, Amministratore Delegato di Nomisma, si è discusso di strategie e soluzioni innovative per affrontare le crescenti pressioni e garantire un mercato degli affitti più inclusivo e stabile.

Quali sono alcuni dei principali risultati monitorati dall'Osservatorio Affitti?

Mattia Barchetti, Head of Market Intelligence di CRIF: «Il 42% dei locatori opta per l'affitto a causa della

manca di risorse economiche sufficienti per comprare una casa. Inoltre, il 7,3% della domanda dal mercato immobiliare si è spostato verso l'affitto, aumentando la pressione su questo settore».

Quali misure concrete potrebbero incentivare i proprietari immobiliari a rimettere sul mercato gli appartamenti attualmente sfitti, e quanto incide l'aspetto psicologico dei proprietari nelle loro decisioni di affitto?

Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare: «Innanzitutto, per incentivare i proprietari immobiliari a rimettere sul mercato gli appartamenti sfitti è fon-

MISURE CONCRETE

Risulta fondamentale applicare politiche fiscali vantaggiose



↑ Anche Alberto Zanni presente al convegno tenutosi a Bologna

damentale adottare politiche fiscali che rendano vantaggioso affittare le proprie proprietà. Agevolazioni fiscali, sgravi sulle tasse di proprietà e incentivi per la ristrutturazione degli immobili sono misure che potrebbero fare una grande differenza, inoltre l'adozione di strumenti che for-

niscono referenze affidabili su chi chiede una casa può aumentare la fiducia dei proprietari e incentivare l'offerta di immobili».

Quali sono i principali ostacoli nell'attuare misure di questo tipo?

Roberto Maccaferri, Consigliere FIMAA Italia e Presidente FIMAA Bo-

logna: «Le sfide nell'attuare queste soluzioni sono molteplici e complesse. Innanzitutto, ci sono le questioni normative e burocratiche che possono ostacolare l'implementazione di incentivi fiscali o di altre politiche pubbliche volte a stimolare l'offerta di alloggi».

Oggi presentate un prodotto che riduce i rischi di insolvenza, di cosa si tratta?

Beatrice Rubini, Executive Director Personal Solutions & Cybersecurity services di CRIF: «L'introduzione di strumenti informativi nel mercato del credito ha permesso di ampliare l'accesso al credito e ridurre i tassi di insolvenza. Allo stesso modo, nel mercato delle locazioni immobiliari, il nostro prodotto Affittabile permette all'inquilino di qualificarsi di fronte al proprietario di casa attraverso un documento che da un lato attesta il suo livello di affidabilità nel rispettare gli impegni di pagamento e dall'altro identifica il canone medio mensile sostenibile».

Eleonora Carboni
Ufficio Stampa
Confabitare

Confabitare si espande sull'Appennino Nuova sede a San Benedetto Val di Sambro

Sabato 27 aprile alle ore 15 è stata inaugurata a San Benedetto Val di Sambro la nuova sede di Confabitare, situata in Piazza del Mercato 17, località Pian del Voglio.

Alla cerimonia inaugurale erano presenti il Sindaco di San Benedetto Val di Sambro, il Sindaco di Monghidoro e il Sindaco di Monzuno, oltre al 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 presidente Zanni esprime la sua soddisfazione: «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 nostra missione è

quella di facilitare l'accesso a soluzioni abitative sicure e sostenibili, promuovendo nel contempo lo sviluppo economico, turistico 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, con consulenti qualificati, rispondendo in modo più efficace alle esigenze degli associati e della intera comunità. La presenza capillare permette così la vicinanza a tutti i nostri associati».



↑ All'evento presenti numerose figure di spicco delle istituzioni



↑ La delegazione di Confabitare presente alla Fiera di Roma

Tra energia elettrica e impatto ambientale in prima linea a Condominio in Fiera

Roma / L'associazione presente con un proprio stand lo scorso 11 maggio all'evento dell'EUR

Confabitare ha partecipato con un proprio stand l'11 maggio a Condominio in Fiera, presso il salone delle Fontane Roma EUR. È un evento biennale che in questa edizione ha riunito tantissime aziende legate al mondo del condominio, insieme a società e professionisti provenienti da tutta Italia e dal mondo intero. L'evento ha offerto la possibi-

lità di scoprire le ultime novità e le innovazioni nel campo del condominio, nonché di fare networking e partecipare a conferenze e workshop. Quest'anno l'apertura della fiera ha visto anche la partecipazione del Ministro Antonio Tajani. In questa edizione si è parlato delle tematiche più attuali che riguardano il settore condominia-

le: contabilità, ultime direttive europee, impianti fotovoltaici, comunità 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 è stato 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 2024 è stato un successo.

L'evento ha vantato la presenza di oltre 45 sponsor ufficiali e società di spicco del settore. Alla fiera edizione 2024 hanno partecipato le maggiori aziende di energia elettrica e rinnovabile che hanno mostrato tutte le principali soluzioni per abbattere i costi dell'energia sui condomini e per avere un migliore impatto ambientale. Sono state esposte le soluzioni più innovative che hanno dimostrato come è possibile ottimizzare il lavoro per l'amministratore di condominio, ma soprattutto il proprio tempo. Largo spazio è stato dato ai problemi legati al Superbonus fino alla privacy in condominio, insieme ad altri temi che vengono affrontati ogni giorno da migliaia di amministratori di condominio.

SUBISSATI®

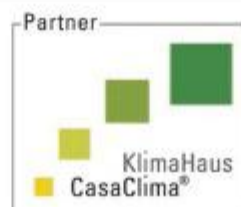
CASE E STRUTTURE IN LEGNO

Esperienza e versatilità oltre ogni limite tecnico ed estetico

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



Grandi opere



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

capolinea.it



Case, ampliamenti,
sopraelevazioni



Tetti



Grandi strutture



Strutture per esterni

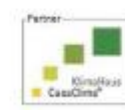


Edilizia Scolastica



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

Sustainable Development Foundation



SISTEMA QUALITÀ
CERTIFICAZIONE
ISO 9001



SISTEMA DI GESTIONE
AMBIENTALE
CERTIFICAZIONE
ISO 14001



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



ATTESTAZIONE SOA
CATEGORIA
0532 CLASSE IV BIS
OGNI CLASSE III



PRODUTTORE QUALIFICATO
TRASFORMAZIONE DEL LEGNO
CERTIFICATO N. 406899-CL
RILASCIATO DAL
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



CARPENTERIA METALLICA
CERTIFICATO CE
DI CONFORMITÀ DEL CONTROLLO
DI PRODUZIONE IN FABBRICA
0396/CPI/IMP/14.003



JWOOD
SISTEMA AFFIDABILITÀ LEGNO EDILIZIA



AMPLIAMENTO
AREA UFFICI
CLASSE A

SUBISSATI®

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

www.subissati.it - download pdf case subissati



Proprietà dell'immobile, divieto di possedere animali amministratore, millesimi e teste: ecco cosa sapere

L'ESPERTO RISPONDE

Parere / Franco Pani si esprime su alcuni dei temi più importanti inerenti alla gestione di un condominio



Vorrei cortesemente sapere quali dettagli, inerenti la proprietà del singolo immobile, l'amministrazione può divulgare agli altri Condòmini; solo nome e cognome, immagine.

Gli elementi riguardanti i dati identificanti i Proprietari (e/o dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento) comprensivi del codice fiscale e della residenza o domicilio, sono contenuti nel "Registro di Anagrafe Condominiale" di cui al Numero 6 dell'Art. 1130 del Codice Civile, e essi possono essere visionati gratuitamente da ogni interessato (altro Condòmino o "personale" abilitato (Forze dell'Ord-

IPOTESI

L'amministrazione controllata: quando può essere prevista

ne, Agenzia delle Entrate, ecc.), previa richiesta all'amministratore, e potrà altresì ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata (Art. 1129, Comma II del C.C.). In realtà quindi, seguendo la procedura sopra riportata (e ribadita anche dal Garante per la Privacy), l'altro Condòmino

potrà ottenere non solo il Nome e il Cognome, ma anche il codice fiscale e la residenza o domicilio, non potrà ad esempio invece ottenere il numero di telefono e l'indirizzo mail, perché non esplicitamente elencati dal Codice Civile fra i dati contenuti nel Registro specifico.

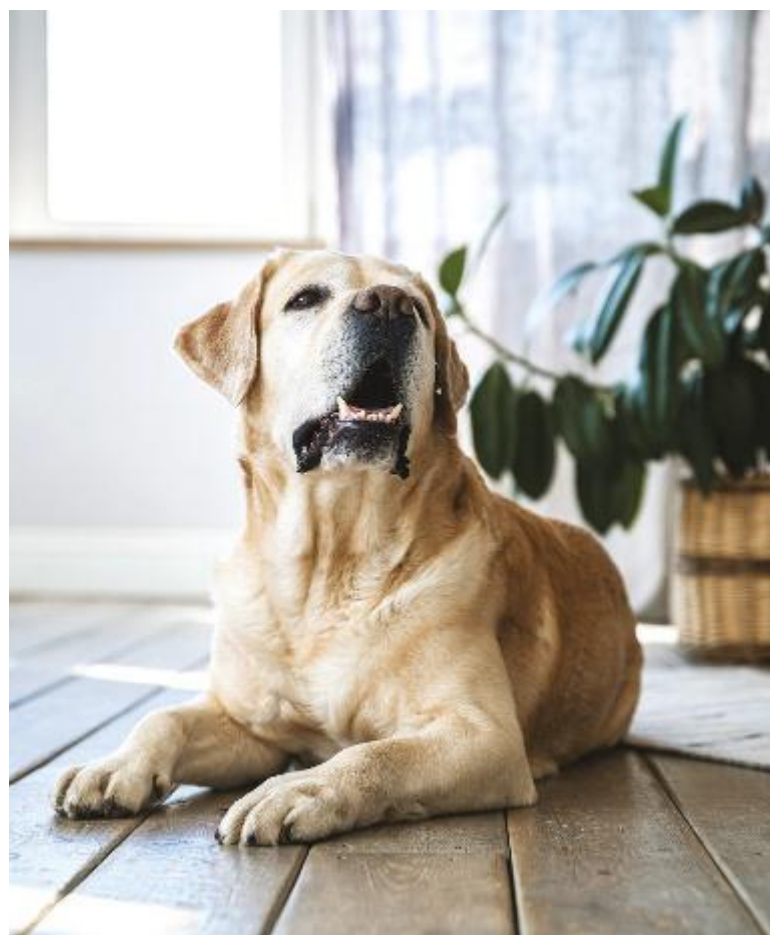
Vorrei sapere se vi sono sentenze, di qualsiasi grado, che permettano di poter far valere il divieto di detenere animali, quando in uno stabile è in vigore un regolamento contrattuale che ne impedisca il possesso.

Con la riforma dello Statuto Condominiale del Codice Civi-

le risulta impossibile vietare la detenzione di animali domestici negli appartamenti; ogni delibera, o anche precedente articolo di regolamento che dicessero il contrario, risulterebbero nulli. Risulta perciò inutile rivolgersi al Giudice e per tale motivo è impossibile rintracciare sentenze della tipologia richiesta.



↑ Sono sempre numerose le domande che si pongono i condòmini



↑ È impossibile vietare la detenzione di animali domestici negli appartamenti

Se in assemblea si vuole cambiare amministratore ma non si ha la maggioranza dei millesimi, occorrono le teste? Se occorressero le teste devono essere quelle presenti in assemblea o quelle del condominio? Se non venisse rispettata la doppia maggioranza, che succede? Si va in amministrazione controllata?

La domanda, seppur complessa, ci acconsente di rispondere e probabilmente "sfatare" alcune false convinzioni. Diciamo subito che le maggioranze di teste e quella millesimale, per così come è posta la sua domanda, non sono fra loro alternative, bensì devono sempre "viaggiare assieme"; ma non è neppure totalmente corretto chiamare detta contemporanea presenza "doppia maggioranza", vedremo poi perché. La prima da contarsi, trattandosi il settore condominiale fra i più democratici, è la maggioranza di teste degli intervenuti (presenti) in Assemblea (personalmente o per delega, non fa differenza), a prescindere dai millesimi facenti capo ai singoli o dal numero di

appartamenti di proprietà di una singola "testa"; una volta appurata la maggioranza di teste presenti, si andrà a verificare se detta maggioranza raggiunga o meno il "quorum" millesimale dalla Legge previsto per la tipologia specifica di delibera. Eventuali millesimi maggiori, ma non facenti parte della maggioranza votante, risulteranno indifferenti; per intenderci, una maggioranza di millesimi (ma minoranza di teste) potrebbe soccombere se dinanzi si trovasse una maggioranza di teste che raggiunga comunque il quorum prestabilito di millesimi; ciò potrà valere solo per le delibere più basse, ovviamente, nelle delibere in cui sarà necessario il quorum di un sesto ad esempio, la maggioranza dovrà per forza di cose risultare "doppia", ma se l'oggetto della delibera fosse il Rendiconto Consuntivo, potrebbe succedere che 6 di 10 presenti votino a favore dell'approvazione e raggiungano il terzo dei millesimi (in seconda convocazione: Comma III dell'Art. 1136 del Codice Civile), se anche gli altri 4, essendo una minoranza, rappre-

sentassero maggiori millesimi non avrebbero alcuna importanza; la delibera positiva sarà comunque valida. Se non venisse rispettata la "doppia maggioranza", dei votanti intervenuti in Assemblea e il relativo quorum previsto per la delibera (quorum "confermativo"), la metà del valore dell'edificio (se i millesimi 1.000, quindi 500 (non 501, attenzione!, quelli sono solo i jeans) nel caso di nomina o revoca dell'amministratore, allora non succederà alcunché (nessuna "amministrazione controllata"), se l'amministratore era già presente ed in carica, rimarrà a ricoprire totalmente le proprie funzioni, in base al Comma X dell'Art. 1129 del Codice Civile; se invece l'amministratore non fosse prima presente, si dovrà raggiungere un compromesso fra le parti per evitare l'applicazione del Comma I dello stesso Art. 1129 (nomina da parte del Tribunale su richiesta anche di un solo Condòmino, quando essi sono più di 8) quindi senza possibilità di scelta, in ogni caso anche in tale frangente l'amministrazione sarà piena e da nessuno "controllata".

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.itInvestimenti, scelte abitative e lavorative
Tutto nel convegno ospitato a Cuneo**Incontro / Ha offerto
ai partecipanti numerosi
spunti interessanti****Si è tenuto a Cuneo presso lo
Spazio Incontri della Fondazione
CRC, il convegno "Investire, abitare,
lavorare: la casa di domani". L'e-
vento ha attirato un vasto pubbli-**co, interessato ad approfondire le
molteplici sfaccettature del mondo
degli investimenti, delle scelte
abitative e lavorative, attraverso
una serie di interventi e dibattiti.
L'incontro è stato inaugurato da
Valerio Racca, Presidente Provinciale
di Cuneo, che ha dato il benvenuto
ai partecipanti e aperto ufficialmente
i lavori. Sono seguiti isaluti istituzionali di Alberto Zanni,
Presidente Nazionale di Confabitare,
insieme ad altre autorità presenti
in sala, come il vice sindaco del
Comune di Cuneo. Il giornalista
Piero Dadone ha moderato il
dibattito.La discussione sugli investimenti
mobiliari e immobiliari è stata
guidata da Renzo Nicoletto, consulente
patrimoniale di Fideuram,e dal Prof. Maurizio D'Amato del
Politecnico di Bari. I relatori hanno
analizzato le differenze tra investimenti
mobiliari e immobiliari, sottolineando
l'importanza di bilanciare un portafoglio
di investimenti tra beni immobili e
strumenti finanziari come BOT e CCT.
Hanno evidenziato le oscillazioni dei
prezzi nei due settori e come queste
influenzino le scelte degli investitori.Successivamente, l'Avv. Luca Capodif-
ferro, Vice Presidente di Confabitare,
e il Dott. Eugenio Romey, Segretario
nazionale di Confabitare, hanno
affrontato il tema della scelta tra
acquistare una casa o vivere in affitto.
Hanno presentato analisi legali e
fiscali, discutendo i vantaggi e gli
svantaggi di entrambe le opzioni.
Hanno anche esplorato alternative di
investimento, come investire in
immobili destinati al turismo o in
appartamenti a reddito, lasciando
aperta la possibilità di vivere in
affitto per maggiore flessibilità.La Dott.ssa Elisabetta Azteni, il
Dott. Giovanni Milano e la Dott.ssa
Anna Damilano, consulente del
lavoro, hanno esplorato le dinamiche
dello smartworking, analizzando
i pro e i contro del lavoro da remoto
emersi durante e dopo il periodo
Covid. Gli esperti hanno concluso
che lo smart working può essere
positivo se dosato correttamente,
equilibrando il lavoro da remoto
con momenti di presenza in azienda
per mantenere la socializzazione e
le relazioni interpersonali. Hanno
anche notato che la comunicazione
virtuale può portare a malintesi e
conflitti, che sarebbero evitabili
con l'interazione faccia a faccia.Il convegno ha offerto ai partecipanti
spunti preziosi su come bilanciare
diverse opzioni di investimento,
scelte abitative e modalità di
lavoro, sottolineando l'importanza
dell'equilibrio in ogni ambito e
ha fatto riflettere su come il futuro
delle abitazioni e del lavoro
richieda un approccio flessibile e
adattabile, capace di rispondere
alle mutevoli esigenze della società
moderna.↑ All'Aldini consegnate targhe
alla presenza di vecchi diplomati

L'istituto bolognese

Una giornata
in pieno stile
"aldoniano"**Domenica 12 maggio**, presso l'Aula
Magna "Giovanni Sedioli" dell'Istituto
Aldini Valeriani di via Bassanelli,
l'ALIAV, Associazione Diplomatici Istituti
Aldini Valeriani, ha organizzato la
cerimonia denominata NOA 2024,
con la XXXIII premiazione delle Nozze
d'Oro e con la XXVII premiazione
delle Nozze d'Argento con il Diploma.L'Aula Magna era strapiena, come
si vede dalla foto. Il Presidente
Mauro Grazia, il Dirigente Scolastico
Pasquale Santucci e il Dirigente
dell'Ufficio Scolastico Provinciale
Giuseppe Antonio Panzardi, hanno
consegnato ai periti industriali la
medaglia ricordo per i 25 e 50 anni
dal Diploma. Il Presidente Grazia
ha rivolto un saluto commosso a
quanti hanno operato in questi anni
nella scuola e nell'ALIAV e non ci
sono più; ricordando in particolare
i tre consiglieri Graziano Zanetti,
Carlo Dall'Omo e Gabriele Stanzani.
Il Sindaco Matteo Lepore non ha
potuto partecipare per i concomitanti
impegni della giornata e ha inviato
i Suoi personali saluti, anche a
nome dell'Amministrazione Comunale.
La giornata è risultata particolarmente
sentita per il forte spirito aldiniano
di appartenenza a questa storica
scuola bolognese, perché è stata
consegnata una targa al merito al
perito meccanico Giorgio Volta,
diplomato nel 1949, e sono stati
inoltre presenti 12 periti diplomati
nei primi anni '50 (70 anni dal
diploma) e altri 17 con oltre
sessant'anni dal diploma. Nel
corso della manifestazione sono
stati ricordati alcuni significativi
anniversari. Il 150° dalla nascita
di Guglielmo Marconi, l'uomo che
ha connesso il mondo, il 180° dalla
nascita delle Scuole Tecniche
Bolognesi nel 1844, da cui scaturì
l'Istituto Aldini Valeriani nel 1878,
e il 50° dal completamento del
trasferimento della scuola dalla
storica sede di via Castiglione 40
all'attuale di via Bassanelli.↑ Un momento del convegno
tenuto a Cuneo presso lo Spazio
Incontri della Fondazione CRC


IMPRESA EDILE
D.M.

D.M. SISTEMI GROUP SRL
www.dmsistemi.eu

RISTRUTTURAZIONI CIVILI ED INDUSTRIALI
COPERTURE - SMALTIMENTO AMIANTO
ISOLAMENTO A CAPPOTTO - LINEE VITA
IMPERMEABILIZZAZIONI
ADEGUAMENTO NORME REI
FOGNATURE - SISTEMI ANTICADUTA

La D.M. Sistemi Group srl opera nel settore dell'edilizia pubblica
e privata, specializzata nella installazione di sistemi per la
prevenzione delle cadute dall'alto, nella progettazione per la messa
in sicurezza dei luoghi di lavoro, in lattonomie, impermeabilizzazioni
e coperture in genere sia civile che industriale.

Azienda Certificata



Via Boldrini, 80 - Granarolo dell'Emilia (BO)

Tel. 051.768854 - info@dmsistemi.eu

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

↑ Eugenio Romey, segretario nazionale di Confabitare

Soddisfazione

OK al decreto Salva Casa: impatto positivo

Il recente decreto Salva casa, introdotto dal Governo Meloni, sta suscitando ampio dibattito nel panorama politico italiano. Eugenio Romey, segretario nazionale di Confabitare, ha espresso soddisfazione per questa misura attesa da tempo. Intervistato dal Secolo d'Italia, ha sottolineato come il decreto rappresenti una svolta per i proprietari di immobili, ha lodato il coraggio del governo e del Ministro Salvini nel portare avanti questa riforma, nonostante le critiche provenienti dalla sinistra, con Elly Schlein in prima linea tra gli oppositori. Secondo Romey, la definizione di condono è scorretta perché il decreto risolve situazioni insostenibili per molti proprietari, che impedivano loro di mettere sul mercato i propri immobili a causa di infrazioni minime: «È ingiusto - commenta Romey - contestare una norma che semplifica la vita agli italiani, basta leggere il testo per capire che si tratta di una misura di buon senso, che aspettavamo da tempo. Spesso, queste irregolarità non erano neppure causate dai proprietari attuali, ma da parenti dai quali avevano ereditato le proprietà, per questo siamo molto soddisfatti del decreto che abbiamo potuto esaminare».

Il focus del decreto è su interventi minori come soppalchi, verande, tramezzi e pareti in cartongesso, sanando piccole irregolarità formali e burocratiche, piuttosto che abusi edilizi significativi. Secondo uno studio del Consiglio Nazionale degli Ingegneri, il decreto potrebbe interessare quasi l'80% del patrimonio immobiliare italiano. «Non solo sbloccherà molte compravendite, ma avrà anche un impatto positivo sul mercato immobiliare e sull'economia nel suo complesso. Confabitare ha partecipato ai tre tavoli finora tenuti al ministero per il futuro Piano casa, consideriamo questo decreto un sostanzioso antipasto, che prelude a ulteriori misure in arrivo», ha concluso Romey.

Affitti a Bologna, servono soluzioni rapide e concrete per rispondere ai cittadini

Mercato / Secondo il presidente Zanni occorre riportare vita nelle periferie creando una città policentrica in ogni quartiere

10.000 alloggi in 10 anni, non se ne vede ancora nemmeno uno. Anche a livello nazionale, il piano casa recentemente presentato dal Mit è considerato insufficiente. C'è bisogno di azioni concrete per riportare vita nelle periferie e creare una città policentrica con uffici, scuole e servizi pubblici in ogni quartiere perché nonostante le sfide, il mercato degli affitti



↑ Il Presidente Alberto Zanni

ti continuerà a essere il motore principale del settore immobiliare nel 2024, anche con la prospettiva di una possibile riduzione dei tassi di interesse. È evidente che sono necessarie soluzioni rapide e concrete per rispondere alle esigenze abitative della popolazione, promuovendo una maggiore sostenibilità e accessibilità nel mercato immobiliare».

A Bologna, trovare una casa in affitto è diventato sempre più difficile. Molte persone si vedono costrette a puntare su piccoli appartamenti o monolocali. Alberto Zanni, presidente di Confabitare, in un'intervista ha delineato un quadro chiaro della situazione immobiliare nel capoluogo emiliano. Zanni ha spiegato che il mercato delle locazioni è completamente bloccato. La domanda supera di gran lunga l'offerta, il che spinge i prezzi verso l'alto. Molte famiglie, impossibilitate ad acquistare case a causa degli alti tassi di interesse sui mutui, si rivolgono al mercato degli affitti, spesso come ultima risorsa. Questa situazione è ulteriormente complicata dal fatto che circa l'11% degli immobili in Italia non sia utilizzato né locato. Inoltre, il crescente mercato degli affitti brevi, che offre una rendita del 10% contro il 5% delle locazioni tradizionali, rende ancora più difficile trovare soluzioni abitative a lungo termine.

Confabitare ha condotto un sondaggio tra i proprietari che hanno scelto di destinare i loro immobili agli affitti turistici e le risposte hanno rivelato motivazioni inaspettate. «Il maggior guadagno non è la ragione principale, molti preferiscono gli affitti brevi per evitare problemi di pagamento, occupazioni oltre il termine del contratto e danni all'immobile, che sono frequenti con gli affitti tradizionali». Per rivitalizzare il mercato delle locazioni tradizionali, Zanni propone incentivi fiscali a livello sia nazionale che locale e l'introduzione di misure che garantiscano maggiore sicurezza ai proprietari. «La leva fiscale è fondamentale per invogliare i proprietari a tornare al mercato delle locazioni residenziali tradizionali, poi servono formule che diano sicurezza ai proprietari sulle norme di locazione».

Secondo i dati dell'Osservatorio Affitti, presentato da Nomisma e Crif con la collaborazione di Confabitare, i canoni di locazione sono aumentati dell'8,9% nella seconda metà del 2023, rispetto a una media nazionale del 3,8%.

«Il piano casa del Comune di Bologna, presentato un anno fa, ci risulta bloccato - continua Zanni - nonostante la promessa di



MACCHINE MOVIMENTO TERRA








DEVELON



VENDITA - ASSISTENZA - RICAMBI - NOLEGGIO

DMO S.p.A. SEDE RAVENNA - Via Pietro Renzi 2 48026 Russi - info@dmomacchine.it - 0544.585600

BOLOGNA Via Provinciale, 45 Crespellano	MILANO V.le della Repubblica, 15/17 Melegnano	VERONA Viale del Lavoro, 19/C San Martino Buonalbergo	UDINE Via Venzone, 21 Gemona del Friuli	TREVISO Via Borin Antonio, 40 Treviso
--	--	--	--	--

www.dmomacchine.it



SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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

Per gli "Affitti Brevi" nel centro di Napoli ai turisti serviranno molti più permessi

Questione / Proviamo a capire come poter risolvere un fenomeno che adesso rischia di sfuggire di mano

La proliferazione di strutture di ricezione turistica adibite ad affitti brevi sta sempre più assumendo i connotati di un fenomeno che rischia di sfuggire di mano. Nel centro storico UNESCO di Napoli per gli "affitti brevi" delle case ai turisti - quelli inferiori a 30 giorni - potrebbero servire più permessi. L'idea del Comune di Napoli è di una "sospensione temporanea delle comunicazioni al Suap per gli affitti brevi nell'area del centro storico UNESCO, nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico definitivo": lo ha anticipato il vicesindaco Laura Lieto in commissione

Urbanistica. «La grande questione da affrontare - ha detto il vicesindaco e assessore con delega al ramo - sarà quella degli affitti brevi e delle attività extra-alberghiere, cercando il giusto equilibrio tra tutela dei residenti e dei cittadini napoletani che vogliono vivere lo sviluppo turistico, cercando gli strumenti tecnici e normativi per governare questo fenomeno, che è di portata internazionale». Questo è il piano dell'amministrazione guidata dal Sindaco Gaetano Manfredi. Il presidente della commissione Urbanistica, Massimo Pepe ha, altresì, sottolineato «l'importan-



↑ Si cerca il giusto equilibrio tra tutela dei residenti e sviluppo turistico



↑ L'Avv. Luigi Grillo, presidente di Confabitare Napoli

za di bilanciare le fondamentali esigenze di regolazione e la tutela di quelle economie che sono nate grazie allo sviluppo turistico». Il forte auspicio di Confabitare Napoli è che il Piano Urbanistico Definitivo sappia contemperare gli interessi di sviluppo turistico della città partenopea e dei cittadini residenti nel centro storico napoletano, preservando il loro legittimo diritto di abitazione.

Avv. Luigi Grillo
Presidente di Confabitare Napoli

L'aggiornamento Istat nelle locazioni commerciali

Inflazione / Ecco come la legge disciplina gli immobili non abitativi

È sotto gli occhi di tutti in questi ultimi tempi la crescita dell'inflazione, che dà luogo a importanti conseguenze anche nel campo delle locazioni, poiché modifica sensibilmente l'equilibrio tra le posizioni delle parti relativamente ai contratti in corso. Esamineremo di seguito come la legge disciplini l'aggiornamento Istat del canone nelle lo-

cazioni commerciali, ovvero nelle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione. La locazione commerciale è disciplinata dal titolo I°, capo II° della legge 27 luglio 1978 n° 392, cd. legge dell'equo canone. L'art. 27 di detta legge stabilisce che la durata della locazione non può essere inferiore a sei anni, tacitamente rinnovabili. Il successivo art. 32 disciplina l'aggiornamento Istat del canone di locazione, prevedendo che tale aggiornamento non possa essere superiore al 75% delle variazioni del potere di acquisto della moneta

accertate dall'Istat nell'arco dell'anno precedente. Tale variazione in aumento del canone (nella misura, come detto, non superiore al 75%) va applicata ai soli contratti di locazione aventi una durata non superiore a quella prevista dall'articolo 27 (ovvero anni sei, tacitamente rinnovabili). Da quanto sopra, emerge un'importante conseguenza di favore per il locatore, poiché se il proprietario pattuisce con il conduttore una durata superiore al termine minimo ovvero una durata superiore a sei anni, tacitamente rinnovabili, può legittima-

mente richiedere l'aggiornamento Istat nella misura massima ovvero pari al 100% delle variazioni del potere di acquisto della moneta accertate dall'Istat nell'arco dell'anno precedente come peraltro avviene anche nelle locazioni abitative disciplinate dal comma 1 dell'art. 2 della l. n. 431/1998. Infine, è bene ricordare che la richiesta di applicazione dell'aggiornamento deve essere formulata al conduttore ogni anno, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Avv. Lucia Caneve
Consulente Confabitare





BRANCALEONI & FRANCA

Tende da Sole, Rivestimenti ed Arredi per Esterni



Tende da sole



Chiusure Invernali



Pergolati e Gazebi



Coperture per Strutture



Pensiline e Tettoio



Teli e Prodotti in PVC



Arredo da Esterno



Ombrelloni e Dehor

Da oltre 40 anni
ci prendiamo cura dei tuoi spazi esterni

Formiamo personale per montaggi
tende, rivestimenti e arredi per esterni...

Via Merighi, 22 (ang. v. Matteotti) - 40050 Villanova di Castenaso (Bo) - Tel: 051.781887 - Fax: 051.781888
Email: info@brancaleoniefrencia.it - www.brancaleoniefrencia.it

SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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

E se l'inquilino non paga le spese condominiali?

Quesito / Spesso ci si chiede se il locatore possa temporeggiare in attesa che l'amministratore provveda con l'intervento di una figura legale

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

No. Le spese condominiali le deve pagare il locatore all'amministratore in via anticipatoria, sia quelle che attengono al locatore che al conduttore; se nel contratto è previsto che il conduttore paghi direttamente l'Amministratore, ma non lo fa, ciò non esenta il locatore da responsabilità, il quale quindi dovrà sopperire alla mancanza del suo conduttore, pagando al condominio il dovuto, al fine di evitare un procedimento monitorio. Se il con-

dotto non paga le spese condominiali, l'amministratore farà scrivere da un legale al Locatore, unico soggetto possibile destinatario di un decreto ingiuntivo per questo titolo; vi sarà quindi un aggravio di costi dovuti all'intervento legale. La giurisprudenza recente ha stabilito che l'Amministratore può omettere di inviare un sollecito di pagamento all'inquilino moroso in taluni casi, pertanto, il rischio - in caso di temporeggiamento quanto al saldo delle spese condominiali - è la notifica di un decreto ingiuntivo al proprietario locatore senza preventivo avvertimento. In questi casi il locatore si vedrà addebitate anche le spese legali che non potrà



↑ La giurisprudenza amministra anche le mancate spese condominiali

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

Avv. Annamaria Cesari
Consulente Confabitare

ADDEBITI E SFRACTO

Procedure e consigli se dovesse accadere tale problematica

A Ravenna l'incontro per discutere di riqualificazione

Evento / "Case Green - Un valore aggiunto al settore immobiliare" ha scatenato un interessante dibattito

L'interesse per la sostenibilità nel settore immobiliare ha trovato una piattaforma d'eccellenza nell'evento Case Green, tenutosi con successo presso la Sala Comunale D'Attorre di Casa Melandri. L'incontro, che ha avuto luogo il 24 maggio, è stato un'opportunità per discutere di Case Green, riqualificazione sostenibile e molto altro ancora. La giornata è stata ca-

ratterizzata da un'interessante serie di interventi da parte di esperti del settore, con temi che hanno spaziato dalla normativa nazionale alla pratica quotidiana. L'evento ha preso il via con i saluti istituzionali di Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare, e dei rappresentanti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Il Consulente di Confabita-

re, il P.I. Mauro Grazia, ha parlato di PNRR delle procedure legate all'alluvione del 2023. L'Avv. Gian Paolo Babini, Presidente di Confabitare Ravenna, ha fornito preziose informazioni sui contratti di locazione a canone agevolato e sulle innovazioni nel settore. L'Avv. Antonio Caracci di Facilita - Organi-

TEMATICHE

Informazioni anche su contratti di locazione e canoni agevolati

smo di Mediazione ha illustrato le ultime novità nella mediazione condominiale e l'Arch. Piernicola Currà ha parlato delle opportunità offerte dal Romagna Ecobonus per la rigenerazione dell'esistente. Il geom. Agostino Caravita di Confabitare Ravenna e Confamministrare Ravenna ha coordinato questo interessante dibattito che ha sensibilizzato e informato sulle opportunità offerte dal settore e la partecipazione ha confermato il crescente interesse della comunità verso un futuro più ecologico e responsabile.



→ La locandina dell'evento tenutosi lo scorso 24 maggio

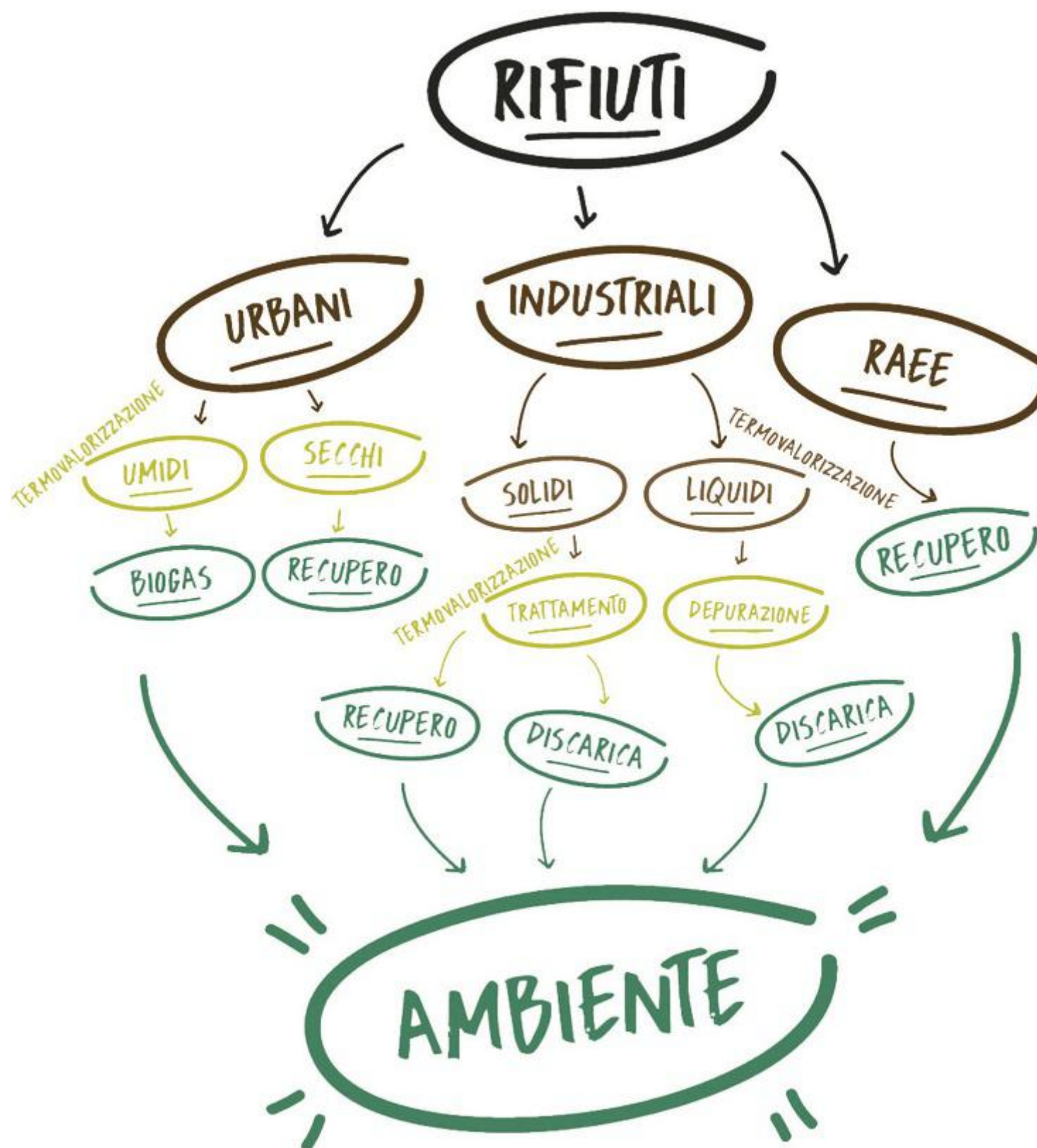
MONTANARI CERAMICHE

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





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

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



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

Tel. 051 6014421

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

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 sul tema della sanatoria immobiliare Meno burocrazia e più mercato per i proprietari

Auspicio / L'associazione spera che il Governo (e, nel caso, il Parlamento) adotti un provvedimento per porre fine a decenni di "lotte" burocratiche

Erroneamente chiamato, per mere finalità di contrapposizione politica, "decreto salva casa" (o condono 2024) - dizione che richiama più gli abusi edilizi che le piccole irregolarità -, quanto proposto dal Ministro Salvini ha come scopo la regolarizzazione delle piccole difformità, formali e sostanziali, che riguardano quasi l'80% del patrimonio immobiliare italiano. La novella normativa vuole essere uno strumento burocratico finalizzato a conformare tutti gli interventi non perfettamente aderenti al progetto autorizzato, normalmente tollerati all'epoca della loro costruzione, cassati, oggi, dalla stringente normativa in vigore. A dispetto di chi grida all'ennesimo condono "salva furbi", questo provvedimento dovrebbe riguardare tutti quei casi nei quali gli immobili (spesso ere-

ditati e costruiti negli anni '50-'60) sono privi della documentazione oggi richiesta per poterne disporre o contengono errori formali spesso nascenti da problemi di interpretazione e applicazione delle norme vigenti all'epoca della costruzione rispetto con quelle odierne. Di fatto, la semplificazione normativa è la soluzione a tutte quelle pratiche incagliate riguardanti immobili che, a vari decenni di distanza, si è scoperto essere viziati da piccole difformità di costruzione rispetto all'originario progetto e che, all'epoca, erano assorbiti e tra le maglie larghe del-

L'OBBIETTIVO
Sanare le irregolarità che rendono difficile affittare o vendere



↑ L'Architetto Giovanni Malara

la legge vigente (caratterizzate da minori pastoie burocratiche). Si pensi, ad esempio, a finestre o balconi realizzati con lievi differenze dimensionali o posizionate in modo differente dal progetto, piuttosto che alcune tramezze o piccoli manufatti interni che, a causa del-

la richiesta doppia conformità, oggi non sono sanabili e, quindi, disponibili al libero utilizzo da parte del proprietario. Non voler procedere con questa semplificazione, demonizzandola come condono, vuol dire fare della mera e dannosa propaganda politica, un gratu-

ito danno a spese dei Comuni, che rimangono intasati da decine di migliaia di pratiche da evadere, e dei proprietari che non possono usufruire a pieno del bene, nonché un mancato introito da parte dell'Ente pubblico che potrebbe incamerare importanti risorse a servizi evasi poter ottenere la conformità. Come associazione a tutela dei proprietari immobiliari, non possiamo, quindi, che stigmatizzare questa ipocrisia "elettorale" di chi vorrebbe da un lato usare (spesso in modo autoritario) le case degli italiani come Bancomat e, dall'altro, fingere di non vedere che con questa semplificazione si risolverebbero un'infinità di pratiche alleggerendo al contempo i Comuni e dando ai proprietari la possibilità di mettere questi immobili sul mercato. Un'ipocrisia che costerebbe - per mancati introiti di diritti e sanzioni - decine di milioni di euro a danno degli stessi Comuni.

Arch. Giovanni Malara
Presidente Centro studi Tecnico Nazionale Confabitare

Confamministrare a Bologna: Gioia Presidente Provinciale

Si è recentemente svolta a Bologna l'assemblea nazionale di Confamministrare - associazione amministratori di condominio. Durante l'evento, la Dott.ssa Maria Maddalena Gioia, già Vicepresidente Nazionale di Confamministrare Italia, è stata eletta Presidente Provinciale di Confamministrare Bologna.

Quali sono le sfide attuali e potenzialità della doppia carica?

«In qualità di Vicepresidente Nazionale sono impegnata nell'attività di crescita

della figura dell'amministratore di condominio, figura che si evolve e diventa Building e Facility Manager. Come Presidente Provinciale di Confamministrare affianco il Presidente di Confabitare, Alberto Zanni, già impegnato sia a livello locale che nazionale nella promozione della sostenibilità ambientale, della riqualificazione urbana e della valorizzazione del patrimonio immobiliare dalla parte dei proprietari».

Crede che la nomina come Presidente Provinciale di Bologna possa fun-

gere da ponte tra le diverse istanze territoriali e le politiche nazionali dell'associazione?

«Sì, il Presidente Provinciale ha il compito di rappresentare gli interessi e le esigenze del territorio all'interno dell'associazione e di far sì che le politiche nazionali dell'associazione siano adeguatamente recepite e implementate a livello locale, facilitando il dialogo, la collaborazione e la cooperazione tra le diverse realtà territoriali, contribuendo a creare un legame più

stretto, coeso e sinergico tra i livelli locali e nazionali».

Ha già delineato alcune iniziative che intende promuovere nei prossimi mesi?

«È necessario promuovere l'associazione a livello provinciale attraverso l'organizzazione di eventi che diano la possibilità di coinvolgere gli Amministratori di Condominio della provincia di Bologna. Bisogna poi favorire la collaborazione e lo scambio di esperienze in ambito amministrativo e di gestio-



↑ La Dott.ssa Maria Maddalena Gioia

ne immobiliare, come anche migliorare l'interazione tra gli amministratori di condominio e i proprietari immobiliari, favorire la comunicazione e promuovere lo scambio di informazioni e obiettivi comuni».

"Balconi fioriti", ritorna il concorso a premi pensato per riqualificare i nostri Comuni

Competizione / Colori e profumi per dare alla casa un aspetto più accogliente: esaminati criteri come bellezza, abbinamento cromatico e originalità

All'organizzazione del concorso "Balconi Fioriti" - commenta il Sindaco di Monghidoro Barbara Panzacchi -, questo concorso contribuisce significativamente a incentivare il decoro di Monghidoro e delle sue frazioni, impreziosendo e valorizzando il nostro territorio. Invito tutti i cittadini a

partecipare con entusiasmo». La partecipazione è gratuita e aperta a tutti i cittadini del Comune di Monghidoro. Il concorso vuole premiare l'estro e la fantasia dei cittadini, alle prese con fiori e piante, e sono previste due categorie. Le iscrizioni sono aperte fino al 15 luglio 2024 e i vincito-



VALUTAZIONE
La giuria sarà composta da ben cinque esperti del settore giardinaggio

ri verranno annunciati durante la cerimonia di premiazione prevista per venerdì 9 agosto a Monghidoro durante la quale verranno esposte anche fotografie dei concorsi già realizzati.

«I balconi e i giardini fioriti non solo sono uno spettacolo visivo - commenta Alberto Zanni, Presidente di Confabitare -, ma offrono anche vantaggi estetici e funzionali: creano un'atmosfera accogliente e armoniosa nelle nostre case che contribuisce a migliorare la qualità della vita di chi vi abita o vi soggiorna. Il concorso "Balconi Fioriti" dimostra come ognuno di noi possa contribuire positivamente alla bellezza e all'identità della sua zona», conclude Zanni.



↑ La locandina di "Balconi fioriti" concorso organizzato da Confabitare

Alla proposta non segue il contratto: cosa fare?

Quando il proprietario di un immobile decide di destinarlo alla locazione e lo affida ad un'agenzia immobiliare, solitamente il contratto è preceduto da un accordo preliminare. Il candidato inquilino, normalmente, presenta una proposta all'agente immobiliare. Detta proposta, di solito, indica: a) il numero di giorni durante i quali la proposta deve intendersi irrevocabile; b) gli elementi essenziali del contratto che si intende stipulare (come il canone); c) la data entro la quale ci si impegna a sti-

Locazione / Una situazione che può verificarsi nonostante la presenza dell'accordo tra conduttore e locatore. Nel caso, ci sono due rimedi: ecco quali

pulare il contratto di locazione definitivo. Solitamente, la proposta è accompagnata dal versamento di una somma che, in caso di accettazione del locatore, diventerà caparra confirmatoria. Se al conduttore perviene l'accettazione pura e semplice del locatore, nel termine indicato nella proposta, il con-

tratto preliminare di locazione si è perfezionato. Può tuttavia accadere che, nonostante l'accordo, il conduttore si rifiuti ingiustamente di stipulare il contratto definitivo di locazione, nel termine stabilito nella proposta. Il locatore, a questo punto, ha due rimedi. Ove ne abbia interesse, il locatore può



↑ L'Avv. Luigi Maccarrone consulente Confabitare

chiedere giudizialmente l'adempimento e dunque l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrattare previsto nel preliminare. Egli avrà così diritto a vedere costituito il rapporto di locazione come pattuito ed esigere i relativi canoni, ferma la possibilità per il conduttore di recedere successivamente. Diversamente, il locatore può optare per la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore che non ha dato seguito all'impegno assunto nella proposta e non ha concluso il contratto. A questo punto, il locatore dovrà valutare

il danno patito a seguito dell'inadempimento. Se questo danno è minimo, il locatore potrà limitarsi ad incamerare la caparra confirmatoria ricevuta dal promittente conduttore, senza necessità di dimostrare l'esatta quantificazione della perdita economica sofferta. In caso contrario, senza ricorrere alla caparra confirmatoria, il locatore potrà chiedere il maggior danno, ma avrà l'onere di dimostrarne in giudizio l'esatta quantificazione nonché il nesso di causalità con l'inadempimento.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare



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

Vietare animali domestici una norma non prevista

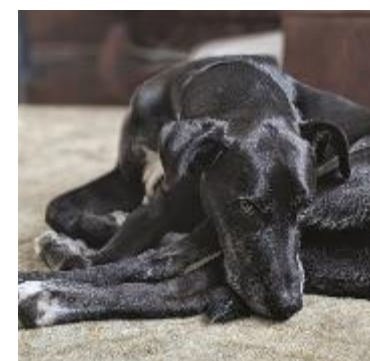
Clausole / La riforma del condomino del 2013 non lascia alcun dubbio

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

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

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

«Sì, certamente, la locazione non è ostativa alla vendita dell'immobile. Il contratto di locazione verrà trasferito - quanto alla figura del locatore - al nuovo proprietario. L'inquilino conduttore non subirà alcuna variazione. Il valore dell'immobile locato, in caso di vendita, non necessariamente sarà inferiore al prezzo di mercato poiché chi



↑ Non si può impedire il possesso di un animale domestico in casa

compra potrebbe essere interessato a una "rendita" (data dal canone di locazione) e non ad abitarlo nel breve periodo, dipende dai casi».

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

«Nel contratto abitativo ciò non è assolutamente consentito; il locatore ha diritto di scegliere il proprio conduttore e soprattutto verificarne la solvibilità; per cedere il contratto di locazione di immobile ad uso abitativo serve sempre il consenso del locatore; parimenti nel contratto di comodato d'uso. Nel contratto commerciale invece è possibile quando c'è la cessione del ramo di azienda».

Avv. Annamaria Cesari
Consulente Confabitare



↑ Diverse esigenze abitative e un fenomeno da studiare

Come partecipare

"Banca Dati Cohousing": nuovo progetto

Confabitare ti invita a partecipare ad un ambizioso progetto: la grande "Banca Dati Cohousing". Confabitare vuole infatti conoscere quante persone sono realmente interessate a comprendere meglio la nuova soluzione abitativa del Cohousing per sviluppare progetti e iniziative dedicate a questo nuovo importante fenomeno abitativo. Confabitare sta preparando inoltre una serie di eventi nelle principali città italiane dove diffondere la cultura del cohousing e dove iniziare a censire tutti quei Comuni e relativi gruppi di cittadini desiderosi di intraprendere questa pionieristica nuova strada dell'abitare, un'iniziativa che contemporaneamente innescherà anche una nuova grande riforma urbana delle nostre città. Per governare questo imponente fenomeno di cohousing, Confabitare si offre di studiare, in collaborazione con il ministero competente, una semplice piattaforma legislativa che permetta alle amministrazioni comunali locali di poter applicare delle deroghe edilizie semplici e snelle, allo scopo di favorire le modifiche immobiliari necessarie per trasformare un qualsiasi fabbricato in un intervento di cohousing, sia in fase di ristrutturazione su edifici già esistenti, sia su nuove iniziative costruttive. Se partecipi, sarai inserito in una lista per essere aggiornato sulle future iniziative che corrispondono alle tue esigenze. Per partecipare, vai sul sito www.confabitarecohousing.it e compila il modulo "Banca Dati Cohousing", oppure invia una mail a riccardo.fioravanti@confabitare.it con scritto in oggetto "Banca Dati Cohousing". Per vedere il sito clicca il link: <https://confabitarecohousing.wordpress.com/>. Se partecipi, sarai inserito in un elenco per essere aggiornato sulle future iniziative che corrispondono alle tue esigenze.

Direttiva europea Case Green, cos'è e cosa prevede: facciamo chiarezza

UE / Il piano che punta all'efficienza energetica delle nostre abitazioni

La cosiddetta direttiva sulle Case Green, **Energy performance of buildings directive (Epbid)**, è stata approvata dal Parlamento europeo lo scorso 12 marzo, ha ottenuto il via libera da parte dell'Ecofin lo scorso 12 aprile ed è stata pubblicata l'8 maggio nella Gazzetta Ufficiale dell'UE; il provvedimento entrerà in vigore il 28 maggio e da quel momento i Ventisette Stati Membri avranno 24 mesi (due anni) di tempo per recepirla e quindi adeguarsi alle norme stabilite dall'Unione Europea volte ad avere entro il 2050 la neutralità climatica (cioè sistema immobiliare a emissioni zero). La Direttiva approvata ha obblighi meno stringenti rispetto alla versione originaria ed è il frutto del compromesso raggiunto tra i vari Stati Membri, i quali, nell'arco dei due anni dovranno predisporre dei piani nazionali di rinnovamento degli edifici che abbiano come obiettivo le emissioni zero entro il 2050, con step intermedi obbligatori. Obiettivo della direttiva è quello di promuovere il miglioramento della prestazione energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra provenienti dagli edifici per ottenere un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050. In base a quanto previsto dal provvedimento si prevede:

- per gli edifici residenziali non di nuova costruzione, i Paesi Membri dovranno adottare misure per garantire una riduzione dell'energia primaria media utilizzata di almeno il 16% entro il 2030 e di almeno il 20-22% entro il 2035;
- per gli edifici non residenziali, gli Stati Membri dovranno ristrutturare il 16% degli immobili con le peggiori prestazioni entro il 2030 e il 26% entro il 2033, introducendo requisiti minimi nazionali di prestazione energetica da rispettare per tutto il settore dell'edilizia. Il 55% di tale riduzione dovrà conseguirsi tramite la ristrutturazione del 43% degli immobili con le prestazioni peggiori;
- i nuovi edifici residenziali dovranno essere a zero emissioni dal 2030;
- mentre i nuovi edifici non residenziali dovranno essere a zero emissioni dal 2028 con esenzioni quali gli edifici vincolati, le strutture religiose e quelle adibite alla difesa;
- dal 2025 saranno vietati gli incentivi fiscali per caldaie che utilizzano combustibili fossili;

Considerando che nel Parlamento di Strasburgo tutti i partiti italiani che compongono il Governo in carica hanno votato contro, diventa molto difficile prevedere cosa conterrà la legge italiana di recepimento della Direttiva. Sottolineo due punti a mio parere importanti:

- il testo approvato misura i suoi



↑ Mauro Grazia, consulente Confabitare

obiettivi a partire dal 2020, comprendendo così gli effetti positivi nel calcolo della riduzione dei consumi ottenuta con il super bonus;

- non vengono considerate le classi energetiche dei singoli edifici ma la riduzione media dei consumi di energia. Nel prossimo inserto entreranno più nel dettaglio.

Mauro Grazia

Consulente Confabitare

Alberto, architetto
Ogni progetto è una storia unica che viviamo insieme al cliente.

Per me costruire un progetto insieme ai miei clienti significa offrire soluzioni che si adattano al loro stile e soprattutto al loro budget. E dove non arrivano le aziende di mobili con cui collaboro, può arrivare la mia falegnameria, adattando o aggiungendo ciò che manca.

consulenza d'arredo e progettazione su misura con falegnameria interna



ogni mobile, una storia

Bertocchi Arredamenti
Via dell'Intagliatore, 15
Bologna - z.i. Roveri
Tel. 051.530329
bertocchi@bertocchiarredamenti.it
www.bertocchiarredamenti.com

Prendi appuntamento per una visita allo show room e una consulenza gratuita

Consulenza di design gratuita per associati Confabitare



FATTORE "GREEN"

Sono misure volte al miglioramento della sostenibilità

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

Ospiti indesiderati in case vacanze e alberghi Come poter aiutare tutti i gestori in difficoltà

Procedura / Spesso le forze dell'ordine non possono intervenire: ci sono tuttavia delle legittime soluzioni giudiziali per chi non vuole abbandonare la struttura

«Cosa devo fare se un ospite mi occupa illegittimamente casa dopo lo scadere della sua prenotazione?». La domanda è interessante perché è all'ordine del giorno per chi gestisce case vacanze, e un po' più rara per le strutture alberghiere. I titolari di casa vacanze o B&B, a differenza degli alberghi, hanno più che altro strutture con porte ordinarie e quindi con la classica serratura munita di chiave; se quindi un ospite non lascia l'immobile al termine della prenotazione, - il gestore si trova in difficoltà. Il pensiero più comune è "chiamo le forze dell'ordine mi aiuteranno"; spesso però, o per carenza di organico o altri motivi, non intervengono; ciò anche in quanto trattandosi di questioni prettamente civilistiche non rientrano nella loro competenza e quindi poco possono fare. Talvolta, alcuni zelanti agenti intervenuti, si sono cimentati nel cercare di fare ragionare l'ospite indesiderato,

il quale ha abbandonato l'immobile. Fatta eccezione per le locazioni turistiche, a cui si estende la disciplina delle locazioni in generale ex art. 53 codice del turismo (ove il rimedio sono le azioni ordinarie di sfratto per finita locazione, per morosità, etc.), in caso di mancato rilascio dell'immobile nell'ambito di altri rapporti contrattuali (casa vacanze, B&B, Hotel), le legittime soluzioni giudiziali potrebbero essere:

- In primis, la generale azione di adempimento al contratto di albergo stipulato, e cioè il rilascio della camera al termine concordato. Trattasi, tuttavia, di un ordinario procedimento di cognizione, con i relativi costi e, soprattutto, della durata di circa 2 anni;

ALLOGGI
Queste direttive legali riguardano strutture come Hotel e B&B



↑ Il caso riguarda chi non lascia la struttura nonostante la fine della prenotazione

- In secundis, nel caso in cui vi sia un preciso pericolo nel ritardo (ad esempio, il soggetto tiene anche comportamenti molesti che disturbano la clientela; l'hotel è pieno e ha diverse altre prenotazioni per quella camera che rischiano di saltare, etc.) è possibile chiedere la tutela ex art. 700 c.p.c.: in

questo caso, il Giudice può ordinare al soggetto che rimane nella camera di rilasciarla immediatamente, e il provvedimento potrà essere emesso ed attuato in tempi molto più rapidi (anche un mese);

- In tertiis, si potrebbe valutare la strada delle azioni possessorie: fintanto che rimane nella ca-

mera prenotata, infatti, il soggetto è mero detentore della stessa; tuttavia, con la permanenza oltre l'accordo, specie se senza più pagare, si potrebbe configurare una c.d. interversione nel possesso, e cioè la trasformazione del soggetto da detentore a possessore, a scapito del titolare dell'hotel. Si potrebbe quindi agire per l'immissione nel pacifico possesso della camera da parte dell'hotel, con un processo che, seppur di cognizione come quello per inadempimento, ha tempistiche più snelle (seppur più lunghe del cautelare). In ogni caso, il titolare dell'hotel/casa vacanze potrà chiedere, cumulativamente, il risarcimento di tutti i danni - patrimoniali e non - patiti a causa dell'illegittima occupazione della camera/appartamento da parte dell'ospite indesiderato.

Avv. Annamaria Cesari
Consulente Confabitare

DIRITTI
Il titolare potrà chiedere cumulativamente il risarcimento danni



Proprietà fondiaria e "green economy": cosa sappiamo

Mercato / Le società "verdi" si interessano all'utilizzo dei terreni

Molti Associati, proprietari di fondi rustici, ricevono proposte contrattuali da società operanti nella "green economy", interessate all'utilizzo dei terreni. Queste società chiedono la costituzione di un diritto reale di superficie sui fondi, al fine di poter in-

stallare e utilizzare attrezzature finalizzate alla produzione di energia rinnovabile, come pale eoliche, pannelli solari, ecc., dietro pagamento di un canone periodico. Si tratta di proposte lunghe e articolate, che prevedono la stipula di diversi rogiti, oltre che una lunga durata contrattuale (30-40 anni), in cui il diritto di proprietà sul fondo subisce importanti limitazioni. È fondamentale, quindi, fare molta attenzione alle clausole presenti, senza spaventarsi. Sono solitamente

previsti dilatati tempi precontrattuali, in cui il proprietario è vincolato (gli viene di solito riconosciuta una caparra) ma il rapporto non ha avuto ancora esecuzione, in quanto la società deve ottenere le necessarie autorizzazioni; solo dopo viene costituita la superficie (art. 952 c.c.): così, il proprietario incasserà periodicamente il canone previsto in contratto, e la Società utilizzerà - in modo di solito esclusivo - il terreno per il fine dichiarato. Studiando bene la proposta (è

consigliata l'assistenza di un legale), il proprietario potrà capire se l'accordo è conveniente o meno; si potrà anche tentare di rinegoziare qualche clausola, come l'importo della caparra o del canone, le garanzie per il loro puntuale pagamento, il recesso, ecc. In conclusione, per il proprietario che ne abbia interesse, questo mercato può rappresentare un'opportunità di rendita alternativa a quella agricola.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare

Quanto costa la procedura di sfratto per morosità? Proviamo a rispondere

Costi / Abbiamo due fasi, la prima "cautelare" e la seconda esecutiva

La procedura di sfratto per morosità si divide in due fasi, la prima cd. "cautelare" e la seconda esecutiva; la prima fase cautelare con udienza davanti al Giudice, ha dei costi fissi (anticipazioni) che sono il contributo unificato (in base al valore della morosità) e una marca da bollo da € 27,00 per l'iscrizione a

ruolo, oltre ai costi per la notifica dell'atto e la eventuale tassazione del decreto ingiuntivo se richiesto; poi ci sono le spese legali che il Tribunale normalmente liquida in favore del Locatore (e che quindi l'inquilino moroso si vede "addebitato") in base: 1) al valore della morosità; 2) in base a se si tratta di un immobile adibito ad abitazione o un commerciale; 3) in base a se vi sia la richiesta di decreto ingiuntivo o meno contestualmente alla richiesta di convalida. Poi vi è la fase esecutiva, quella che

si realizza per tramite dell'Ufficiale Giudiziario. Quest'ultima fase normalmente prevede i costi fissi di contributo unificato da € 139,00 e una marca da bollo di € 27,00 per l'iscrizione a ruolo ed un costo di € 50,00 in ogni occasione che si consegna il fascicolo agli ufficiali giudiziari (quindi in media 3 volte circa); infine, ci sono le spese legali che si può domandare al giudice di liquidare ex art. 611 cpc unitamente alle anticipazioni sostenute e quindi si può ottenere un nuovo provvedimento esecutivo per re-



↑ Molto importante una buona garanzia quando si loca un immobile

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

Avv. Annamaria Cesari
Consulente Confabitare

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



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