



POLITICHE ABITATIVE

Caro-alloggi la battaglia di Confabitare

L'associazione chiede una visione
comune per risolvere la problematica

TURISMO

**Il Sindaco
che ha rilanciato
Monghidoro**

L'ALLARME

**Ladri d'appartamento
A Bologna un aumento
preoccupante**

INCENDI

**Nuove normative
per proteggere
edifici e cittadini**

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 boom del turismo?
Per Confabitare merito
anche degli affitti brevi

Presidente Zanni, come ogni anno, puntualmente, d'estate torna alla ribalta sotto le Due Torri il problema della carenza di alloggi e degli affitti stellari per migliaia di universitari fuori sede. Ma è davvero così difficile trovare una soluzione soddisfacente a una questione che si trascina da decenni?

«Il problema è certamente complesso e nessuno ha la bacchetta magica. A Bologna l'impatto è particolarmente critico perché si parla di decine di migliaia di studenti. Difficile quindi dare risposte concrete e in tempi brevi. È evidente che ci sono colpe e ritardi, ma vorrei evitare di far polemiche».

Prego, si accomodi...

«Guardi, è un discorso che ho già fatto mille volte in questi ultimi anni. A Bologna mancano politiche abitative serie, con una visione di prospettiva in grado di affrontare i problemi in un'ottica generale, di sistema. Chi ci amministra preferisce trattare le questioni volta per volta: ora il caro-alloggi, ora gli affitti brevi, ora le occupazioni abusive e via discorrendo. Mi sembra un metodo sbagliato, poco lungimirante e inefficace».

Tornando ai fuori sede e al caro-affitti, non potrà negare che ci siano proprietari che speculano sugli alloggi agli studenti.

«E chi lo nega? Furbetti e disonesti ci sono ovunque. Ma attenzione: 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 per ottenerlo. Chi generalizza è in malafede».

Ma le associazioni dei proprietari come Confabitare che ruolo hanno nella battaglia contro il caro-alloggi?

«Il presupposto essenziale è che esista un gioco di squadra, una visione comune tra istituzioni pubbliche, università e privati per affrontare una questione che, ripeto, è molto complessa. Detto questo, il nostro è un ruolo importante. Possiamo vigilare perché i contratti rispettino criteri di equità che vengano onorati da entrambe le parti, stando al fianco dei proprietari ma tenendo gli occhi ben aperti per evitare abusi e furberie. Compito non facile, visto che il mercato delle locazioni per i fuori sede è una giungla dove le regole sono spesso un optional».

Presidente, Bologna in questo periodo è piena di turisti, un fenomeno che negli ultimi anni ha conosciuto un vero e proprio boom. Tutti contenti, ovviamente, ma c'è chi non vede di buon occhio il proliferare dei cosiddetti "affitti brevi" degli appartamenti ad uso turistico. Che ne pensa?

«Penso che i proprietari abbiano tutti i diritti, nel rispetto delle norme vigenti, di destinare ad uso turistico una loro abitazione. Questo tipo di alloggi risponde ad una precisa domanda di migliaia di turisti che si fermano in città per due-tre giorni ed è una valida alternativa al tradizionale soggiorno in hotel».

Ma dalle parti di Palazzo D'Accursio non pare che la pensino proprio così. O sbaglio?

«No, non sbaglia. Effettivamente stanno cercando di mettere una serie di paletti per ridurre il numero degli alloggi turistici o quantomeno per contrastarne la diffusione. Si parla di norme poco chiare, facilmente aggirabili, che favorirebbero furbetti, eva-



↑ Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare

sori e quant'altro. Ora, sul fatto che serva una regolamentazione seria del settore siamo tutti d'accordo e pronti a discuterne, ma sgombriamo il campo da certe rappresentazioni francamente fuorvianti».

Resta il fatto però che il proliferare degli affitti turistici toglie dal circuito tradizionale delle locazioni una fetta del patrimonio immobiliare. Ora, fermo restando che i proprietari agiscono come meglio credono, possibile che non si trovi una soluzione per riequilibrare il mercato?

«Le soluzioni ci sono e non c'è bisogno di inventarsi nulla. Servono incentivi, sgravi fiscali. Confabitare propone già da tempo l'azzeramento dell'IMU per i proprietari disposti ad affittare a canone concordato i loro appartamenti vuoti o utilizzati a scopi turistici. Mi pare un'idea di buon senso, che favorirebbe lo sblocco del mercato delle locazioni. Ma evidentemente le nostre proposte non interessano a chi amministra la città. Forse sono troppo impegnati a legittimare le occupazioni abusive...».

Allude alla vicenda del palazzo di via Carracci che il Comune vuole trasformare in un hub transitorio?

«Certo. Un regalo ai prepotenti, a chi calpesta le regole e uno schiaffo alle persone oneste. Un vero capolavoro».

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

Sommaro

- 4 Antico organo del Verati** da risolvere: ecco come
Un'opera da salvaguardare
- 7 Questura** Il protocollo d'intesa firmato
- 9 Pale eoliche** Un danno per il territorio
- 11 Barbara Panzacchi** Un Sindaco dell'Appennino
- 11** 
- 13 L'esperto risponde** Alcuni dubbi sul tema casa
- 14 Modifiche al lotto comune** Cosa dicono le normative
- 15 Assemblea condominiale** Due imprevisti
- 16 Occupazioni Confabitare dice "basta"**
- 17 Furti in appartamento** Aumento a Bologna
- 17** 
- 19 Direttiva UE Case Green** Tutti i dettagli: seconda parte
- 20 I diritti dei disabili** Solidarietà sociale e regole
- 21 Incendi: serve una svolta** La protezione degli edifici
- 22 Lettera all'On. Prisco** Per la tutela dei cittadini



Antica pieve romanica di San Pietro di Roffeno

Obiettivo salvaguardare e tutelare il monumento

Storica / Risalente al 1155, è uno dei gioielli dei monti bolognesi

Continua nel tempo il gemellaggio tra Confabitare e gli Amici dell'antica Pieve, associazione nata ad opera di soli volontari che l'hanno costituita nell'anno 2000 per salvaguardare e tutelare uno dei monumenti più importanti della montagna bolognese: l'antica pieve romanica di San Pietro di Roffeno risalente all'anno 1155. Monumento questo di grande importanza storica: infatti conserva una delle più belle absidi romaniche del nostro territorio e mostra anche, nella sua architettura e nei suoi decori, l'intervento dei Maestri Comacini, oltre a influenze della tradizione bizantina. Di grande valore le monofore dell'abside, gli affreschi del 1600, il fonte battesimale di epoca longobarda e una Madonna risalente al 1400, di grande pregio storico e artistico. Dal punto di vista religioso è una delle pievi più celebri e antiche che si incontrano nella diocesi di Bologna. Alcune indicazioni fanno pensare che già nel VII secolo qui sorgesse una chiesa sussidiaria della Cattedrale di Bologna e primo centro diffusore della cristianità in mezzo alle popolazioni della vallata. Tra le indicazioni storiche tangibili troviamo la lapide murata all'esterno sull'abside della chiesa. La lapide ricorda che la chiesa fu ricostruita dalle fondamenta nel 1155 (su una chiesa preesistente) e dedicata alla Beata Vergine e ai Santi Pietro e Giovanni, intitolazione tipica delle pievi medievali. L'abside è stata definita una delle più belle absidi romaniche della nostra diocesi. Fu costruita nell'anno 1155 dai Maestri Comacini, provenienti dalla Toscana e non dalla pianura Lombarda, come a sigla di autenticità viene dimostrato dal giglio fiorentino scolpito in un concio di arenaria nel fianco occidentale della stessa abside. Di grande rilievo artistico anche la monofora centrale a doppia strombatura, esterna e interna, con finissimi decori a rilievo in stile bizantino. Il fonte battesimale di epoca longobarda del secolo VII è fra i più importanti della montagna bolognese e il restauro e la pulitura l'hanno riportato al suo antico splendore. Il restauro attuale ha avuto come obiettivo quello



↑ La pieve di San Pietro di Roffeno conserva una delle più belle absidi romaniche del territorio

di ridare al manufatto un aspetto il più possibile vicino all'originale, pur mantenendo gli inevitabili segni lasciati dai precedenti interventi: sono stati curati sia il risanamento strutturale che il ripristino estetico, cercando di ridare il giusto risalto alle decorazioni originali. Entrando nella pieve dall'ingresso principale si può notare, addossata all'angolo di destra, una grande acquasantiera formata da due elementi sovrapposti - bacile e fusto - entrambi in pietra arenaria scolpita con motivi vegetali a rilievo. Dalle indagini effettuate nel corso del restauro emerge la necessità di rinnovare l'approccio conoscitivo e considerare la possibilità che il fusto e il bacile, diversi per granulometria, lavorazione e degrado della pietra, siano nati in tempi diversi e assemblati nella configurazione che vediamo oggi. Lucia Vanghi, autrice del restauro, ipotizza che l'assemblaggio possa essere contemporaneo agli interventi di ristrutturazione e di abbellimento della chiesa che fecero seguito all'incendio del

1602. Di grande valore storico sono anche le campane, che furono fuse dalla Ditta Brighenti nel 1889, e rimasero per un po' di tempo a ricovero in un angolo della Chiesa, dopo essere state collocate fino al 1968 in un ricovero ligneo, divenuto poi fatiscente, quindi demolito per ragioni cautelative. Prima del 1889 vi erano comunque alla pieve delle campane: tre campanelle dei primi del '600 collocate in un campanile della stessa epoca eretto di fianco all'abside e dotato anche dell'orologio per scandire le ore. Ma con l'arrivo delle nuove campane questo non bastava a contenerle e anche impoverito dall'abbandono venne demolito nell'anno 1910. Il nuovo campanile costruito con le offerte dei parrocchiani è del 1977 e costruito in conci calcarei di "sponga", sasso tipico della zona montana. Delle tre precedenti campanelle due furono fuse nel bronzo delle nuove grandi campane, mentre la terza venne collocata, dove ancora oggi la vediamo, nel piccolo campanile a vela sul tetto della chiesa.

IL GEMELLAGGIO

Confabitare sostiene l'Associazione Amici dell'antica Pieve

INTERVENTI PASSATI

La chiesa venne ristrutturata dopo l'incendio del 1602

LE CAMPANE

Il nuovo campanile fu costruito grazie ai parrocchiani nel 1977

Gli obiettivi raggiunti dall'associazione

Tutti i restauri

Fin dall'inizio l'impegno dell'associazione Amici dell'antica Pieve è stato quello di valorizzare e far conoscere questo monumento e soprattutto cominciare la raccolta di fondi per il restauro degli affreschi, che gravavano in pessime condizioni a causa dell'incuria durata per decenni. Oltre al restauro, era urgente la manutenzione del tetto della chiesa e il rifacimento a norma dell'impianto luci. L'associazione è riuscita nel raggiungimento di questi obiettivi, compreso il restauro del fonte battesimale e dell'acquasantiera, grazie al contributo di importanti sponsor come la Fondazione Carisbo, il Comune di Vergato e imprese sponsor del territorio. Ultimo importante obiettivo è il restauro dell'antico organo del Verati i cui resti erano riposti all'interno della chiesa.



↑ È stato restaurato anche il fonte battesimale della Pieve

Attribuibile per fattura ad Alessio Verati (1798-1873) organaro bolognese operante attivo soprattutto nelle province di Reggio Emilia, Modena e Bologna, attivo già prima del 1826, realizza strumenti saldamente ancorati alla tradizione italiana. Lo strumento è realizzato secondo lo stile classico dell'organaria locale emiliana, arrivato ai nostri giorni smantellato ma sostanzialmente integro e allo stato originale, non presenta segni di particolari interventi di riforma o trasformazione, salvo probabilmente gli interventi di accordatura saltuaria.

L'organo era collocato originariamente in tribuna sopra l'ingresso della Pieve, entro una cassa lignea indipendente ed addossata al muro. Venne rimosso, secondo testimonianze orali tramandate nel tempo, attorno la fine della seconda guerra mondiale e parte del materiale fu parzialmente disperso, specialmente buona parte della cassa di contenimento. Tale operazione di smantellamento fu eseguita anche per fare spazio al nuovo rosone posto sulla facciata della Pieve, che andò a sostituire due finestre preesistenti, realizzate ai lati dell'organo e successivamente tamponate. Attualmente rimane una traccia dell'ingombro della cassa originaria sul lato destro della parete di controfacciata, grazie ad una scanalatura realizzata su di essa.

Il materiale smontato venne spostato in alcuni locali attigui alla Pieve, e successivamente (secondo testimonianze orali, alcuni decenni fa) riportato entro il controsoffitto della stanza attigua alla tribuna, ovvero in un soppalco in legno, ad eccezione del materiale fonico in metallo, che venne riportato sulla tribuna entro una grossa cassapanca, in cui sono state ritrovate ammassate la gran parte di tutte le canne metalliche originali, assieme al sistema dei Campanelli. In tempi più recenti tutto il resto del materiale presente è stato riportato sopra la tribuna di controfacciata. È stata anche ritrovata, in maniera alquanto fortuita, la parte frontale superiore della originaria cassa di contenimento, celata dietro un armadio posto nella stanza sottostante al soppalco ove erano collocate le componenti dello strumento.

Prossimo traguardo: restaurare l'organo



↑ L'organo era collocato originariamente sopra l'ingresso della Pieve

Strumenti / Attribuito ad Alessio Verati, è il vero grande obiettivo futuro

Lo strumento necessita di completo restauro con ricostruzioni dovute ad alcune parti andate disperse a seguito dello smontaggio integrale dello stesso. L'intervento, eseguito probabilmente nell'immediato secondo dopoguerra ha comportato nel tempo un importante danneggiamento del materiale fonico metallico, letteralmente schiacciato dentro una cassapanca atta a contenerlo. La maggior parte delle componenti meccaniche interne è stata fortunatamente preservata, così come vari elementi della cassa di contenimento, fra sportelli e parete frontale decorata e intagliata. L'ottima qualità costruttiva e la sapiente scelta dei materiali hanno contribuito a non deteriorare le varie componenti in maniera irreversibile. La grande qualità del materiale ritrovato, unita anche alla grande presenza di materiale fonico, sopravvissuto quasi interamente, nonché la pregevole attribuzione del manufatto al celebre organaro Verati di Bologna suggeriscono un attento restauro filologico, corredato da quelle ricostruzioni necessarie per alcune componenti andate disperse. Il materiale ritrovato fortu-

atamente consente una completa lettura e ricomposizione della struttura originaria dello strumento, facilitata dalla presenza di altri strumenti coevi e dello stesso autore, restaurati, presenti sul territorio emiliano. Lo strumento infatti, seppur assai danneggiato e privato di gran parte della cassa di contenimento e di una leggera percentuale del materiale fonico metallico, è arrivato ai nostri giorni sostanzialmente completo in tutte le parti principali e vitali dello stesso. L'ottima qualità di costruzione e la sapiente scelta dei materiali suggeriscono un restauro-ricostruzione accurato, che possa riportarlo agli antichi splendori, come già avvenuto per altri numerosi strumenti dello stesso autore.

Il valore storico e artistico dello strumento ha portato importanti istituzioni a dividerne il progetto di restauro e così sono stati ottenuti consistenti finanziamenti da parte della CEI, della Fondazione Carisbo, da parte della Regione Emilia Romagna e della Fondazione Del Monte e della società Illumia. Una volta restaurato, l'organo sarà ricollocato all'interno della Pieve e sarà utilizzato non solo per le funzioni religiose, ma anche per concerti e si potrà inserire la Pieve nelle rassegne musicali per organi antichi. Un grande concerto inaugurale è previsto per la prossima estate del 2025.

Tra luglio e agosto

Gli appuntamenti alla Pieve

Si è tenuto all'Antica Pieve di San Pietro di Roffeno, sabato 13 luglio un concerto Gospel, protagonista il coro Spirituals Ensemble, all'interno della rassegna musicale VOICI NEI CHIOSTRI. Gli Spirituals Ensemble nascono a Bologna nel 1982 e propongono oltre ai classici della musica Spiritual un repertorio di Gospel classici e moderni con arrangiamenti originali curati dal M° Raffaello Bettazzi. Il coro è sempre accompagnato da musicisti ed è diretto da Massimo Gallo.

Il 5 agosto, alle 21, concerto di Carlo Maver che presenta il suo nuovo album "Solenne". Carlo Maver, flautista, bandoneonista, compositore, è uno dei pochissimi musicisti al mondo ad essere stato allievo del grande bandoneonista argentino Dino Saluzzi. L'album è una tappa importante di un lungo percorso musicale e geografico che ha visto Maver suonare con formazioni di vario tipo e viaggiare in lu-

ghi come il Kurdistan, il Mali, il deserto del Sahara, l'Uzbekistan, il Turkmenistan, la Turchia e l'Indonesia. L'approdo di questo viaggio è Solenne. Un disco che nasce da numerosi spunti: da un lato le vicende personali dell'artista, dalle solitudini dei lockdown del Covid alla scomparsa dei genitori, dall'altro una consapevolezza che dopo aver suonato in formazioni più o meno grandi, Maver ha sentito l'esigenza di misurarsi nuovamente con la dimensione del solo, (questa volta con qualche pennellata di elettronica) spogliandosi degli orpelli alla ricerca dell'essenziale, esaltando la natura della musica, che risuona in maniera potente, e dove anche i silenzi assumono un'importanza fondamentale.

Il 7 agosto, alle 18, visita guidata alla Pieve a cura del **Prof. Renzo Zagnoni**, che illustrerà la storia della Pieve e del borgo, tra i più affascinanti e importanti del territorio.

«Adesso tornerà al suo splendore originario»

Felicità / «Sembrava impossibile, e invece...»

Capita, nella mia attività, in cui ci si occupa di tanti progetti, di appassionarsi in particolare a qualcuno. Per me, è stato il caso dell'organo della Pieve romanica di San Pietro di Roffeno. Forse perché sembrava una impresa impossibile. E invece ce l'abbiamo fatta! Grazie alle due fondazioni cittadine, del Monte e Carisbo, a Illumia, alla Regione

Emilia-Romagna, che hanno aggiunto i loro contributi all'impegno della CEI, l'organo a canne del Verati del 1850, gravemente danneggiato nel corso dell'occupazione nazista del 1944, con un importante interven-



↑ L'Assessore Mauro Felicori

to di conservazione e restauro, tornerà al suo splendore originario. Ho per gli organi una autentica passione. In generale gli organi antichi si trovano in importanti luoghi di culto del nostro territorio e fanno parte del patrimonio culturale delle rispettive comunità, e quindi meriterebbero il rispetto che si deve ai grandi beni culturali, quando invece spesso si scopre che gli organi non funzionano, quando non si siano addirittura persi i meccanismi. Gli organi antichi sono diffusi nel territorio, anche

in piccoli centri privi o carenti di vita culturale, e quindi offrono la possibilità di una politica culturale decentrata e democratica. E invece sono poco utilizzati. Quando si presterebbero a dare qualità, spiritualità, tono artistico alle celebrazioni religiose, dai battesimi ai funerali, così diffondendo cultura nella vita quotidiana di tante persone. La Pieve di Roffeno, già così richiesta per la celebrazione di matrimoni, trarrà senz'altro un grande beneficio dall'uso dell'organo, producendo anche animazione e clienti per gli esercizi commerciali, come gli agriturismi, in tutta l'area intorno. Quando pensiamo ad

una politica per la nostra montagna, non dobbiamo dimenticare la cultura. Benissimo i parchi naturali, i cammini, i sentieri; ma insieme è necessario restaurare gli oratori, le chiese, le edicole votive, che fanno tutt'uno con i cammini e il paesaggio; recuperare e aggiornare i repertori musicali, le danze, le storie popolari. L'Emilia-Romagna ha forse il più ricco patrimonio di organi antichi in Italia. Il mio sogno è che sia tutti restaurati e ricomincino a dare gioia in tutte le chiese.

Mauro Felicori
Assessore alla Cultura e Paesaggio della Regione Emilia-Romagna

via Europa, 3
Sala Bolognese (Bo)
051/681.41.19 - 347/23.00.914
www.bmedile.com
info@bmedile.com



CREA CON IL CUORE
COSTRUISCI CON LA MENTE

NUOVI APPARTAMENTI A SALA BOLOGNESE



Nuovo intervento Harmonia ad Osteria Nuova di Sala Bolognese, a soli 10 minuti da Bologna.

Condominio costituito da **13 appartamenti** di varie tipologie e dimensioni, dall'eccellente **comfort abitativo** con esigui costi di gestione, classe energetica A4, completi di tutte le **più moderne tecnologie** (tra cui riscaldamento e raffrescamento autonomi con fotovoltaico dedicato) e realizzati con l'**esperienza** e la **qualità** che ci contraddistinguono da oltre 60 anni.

Prezzi esclusivi per le prime 6 prenotazioni!



ULTIMA PORZIONE DI BIFAMILIARE DISPONIBILE



Ultima villetta in bifamiliare disponibile ad Osteria Nuova di Sala Bolognese in **classe energetica A4**, a soli 10 minuti da Bologna ed in prossimità della stazione ferroviaria.

L'unità ha una superficie di **165 mq** su due piani ed incide su un lotto di 394 mq. E' completa di tutte le **più moderne tecnologie** (riscaldamento, raffrescamento, ventilazione meccanica ed impianto fotovoltaico) che ne elevano il **comfort abitativo** a costi esigui di gestione.

L'immobile è realizzato con l'**esperienza** e la **qualità** che ci contraddistinguono da 60 anni.

Consegna entro il 31/12/2024

**B.M. srl progetta, costruisce e ristruttura
immobili residenziali, industriali e commerciali da oltre 60 anni.**

Il nostro know-how aziendale, abbinato ad **esperienza, professionalità e competenza**, ci permette di operare nel rispetto dei tempi, con **qualità certificata e sicurezza sul cantiere** per realizzare moderne strutture con l'impiego di materiali innovativi.

La cura del dettaglio ci permette di valorizzare ogni aspetto del costruire e garantire un'impronta esclusiva ad ogni realizzazione che ci viene affidata.

Prevenzione dei furti in appartamento: siglato il Protocollo d'Intesa tra Questura e Confabitare

Accordo / Predisposte le agevolazioni abitative per gli agenti di Polizia del capoluogo emiliano

La Questura di Bologna e Confabitare hanno siglato un accordo per promuovere la legalità e prevenire i furti in appartamento che mira a migliorare la protezione delle abitazioni private e la sicurezza dei cittadini.

«La firma del Protocollo tra la Questura di Bologna e Confabitare rappresenta non solo un traguardo formale - commenta Alberto Zanni - ma migliora la sicurezza e la qualità della vita dei cittadini soprattutto delle fasce più fragili e meno informate».

In virtù di questo accordo, la Questura ha fornito a Confabitare materiale illustrativo mirato alla prevenzione dei furti in appartamento, che sarà distribuito dall'associazione ai propri iscritti e nei punti più frequentati della città, ampliando così la portata

delle informazioni sulla sicurezza. Inoltre, personale qualificato della Polizia di Stato parteciperà ad incontri organizzati dall'associazione Confabitare con i propri iscritti per offrire ulteriori consigli e rispondere alle domande degli associati, creando un dialogo diretto e costruttivo tra i proprietari immobiliari e le forze dell'ordine. Parallelamente, la Questura di Bologna e Confabitare hanno formalizzato una nuova convenzione per agevolare l'accesso agli alloggi per gli agenti della Polizia di Stato. La firma dell'accordo, sempre tra Antonio Sbordone e Alberto Zanni, mira a risolvere una delle principali problematiche degli agenti: la difficoltà nel trovare un alloggio adeguato, questione che può spingerli a richiedere trasferimenti ad altre sedi.



↑ Alberto Zanni e il Questore di Bologna Antonio Sbordone

«Uno dei problemi principali di Bologna è la mancanza di alloggi - dichiara il Questore -, una questione che genera molte tensioni sociali. Questo problema riguarda anche gli agenti di Polizia, che soffrono la carenza di alloggi come tutti i cittadini. Le

nostre possibilità logistiche per fornire alloggi di servizio agli agenti sono molto limitate rispetto ad altre città. È cruciale trovare soluzioni per facilitare la ricerca di alloggi per i poliziotti, poiché la carenza di abitazioni rende Bologna meno attrattiva

per chi desidera trasferirsi qui e spinge gli agenti attuali a chiedere trasferimenti, il che non giova né alla sicurezza né alla vita della città».

Nell'ambito dell'accordo, gli appartenenti alla Polizia di Stato potranno beneficiare di importanti agevolazioni ed essere assistiti nella ricerca di un alloggio.

«A Bologna c'è una forte difficoltà nel mercato degli affitti, con famiglie, studenti e lavoratori che faticano a trovare alloggi a prezzi accessibili. Quando gli agenti di Polizia sono costretti a trasferirsi a causa di problemi abitativi, la città perde preziose risorse umane. Questo fenomeno indebolisce la sicurezza cittadina e ostacola il rafforzamento dei rapporti di fiducia tra i bolognesi e le forze dell'ordine. Il nostro impegno - sostiene Zanni - è quello di aiutare i membri della Polizia di Stato a trovare alloggi a canoni calmierati, favorendo così la loro permanenza nella nostra città».

Fisco, casa, famiglia, previdenza tutto in un unico punto così da rendere più semplice la vita alle persone. L'accordo prevede servizi vantaggiosi offerti da CNA ai soci Confabitare e viceversa. L'intesa siglata dai Presidenti CNA Bologna Antonio Gramuglia e Confabitare Alberto Zanni è volta ad offrire in un unico ufficio servizi fiscali, ricerca e gestione colf e badanti, successioni ereditarie, insieme a tutte le pratiche previdenziali (domande di pensione, malattia, infortuni, maternità, indennità di accompagnamento, invalidità civile e molto altro). Offrendo anche opportunità per il tempo libero (viaggi, visite guidate) e incontri informativi su argomenti di interesse per la terza età. È certamente un modo per

Un patto insieme a CNA per favorire il welfare dei cittadini

Servizi / Coinvolti casa, famiglia, fisco e previdenza

favorire il welfare familiare e rendere più semplice la vita ad un cittadino ed è quanto propongono quotidianamente i trenta uffici CNA diffusi in tutta la città metropolitana. Per i soci Confabitare c'è un'opportunità in più: accedere a questi servizi usufruendo di condizioni di miglior favore e ottenendo la CNA Cittadini Card annuale al costo ridotto di 20 euro. La CNA Cittadini Card dà infatti diritto ad utilizzare i servizi alla persona di CNA. Ma anche per i soci CNA ci saranno vantaggi, infatti avranno a disposi-

zione la competenza degli esperti di Confabitare per verificare se esistono i requisiti previsti per i contratti a canone concordato, fondamentali per ottenere l'asseverazione. Così come la competenza di Confabitare sulla gestione della proprietà immobiliare in materia legale, tecnica, tributaria, contrattuale e sindacale. È insomma un accordo reciprocamente vantaggioso, quello siglato dal Presidente CNA Bologna Antonio Gramuglia e dal Presidente Confabitare Alberto Zanni. Una partner-

ship, quella tra CNA e Confabitare, che dura da tempo e che ha già visto la firma di diversi accordi siglati negli scorsi anni sempre a vantaggio dei rispettivi soci. «CNA Bologna ha accolto ancora con favore questa collaborazione per proporre nuove opportunità ai proprietari immobiliari di Bologna - ha dichiarato il Presidente CNA Bologna Antonio Gramuglia -. Tradizionalmente, ai soci Confabitare, la CNA e le sue imprese edili propongono servizi utili per la ristrutturazione edilizia, l'efficientamento energetico e l'adeguamento sismico. Con l'accordo 2024 ci siamo concentrati in particolare sui servizi CNA alla

persona, un settore particolarmente ricco di opportunità, che siamo certi porterà ad un miglioramento del welfare familiare dei soci Confabitare». «Siamo felici di poter fornire assistenza agli associati CNA nella gestione della proprietà immobiliare - aggiunge il Presidente di Confabitare Alberto Zanni - e dare la possibilità ai soci di Confabitare di avere accesso a numerosi servizi alla persona offerti da CNA a condizioni vantaggiose, semplificando la gestione quotidiana di fisco, previdenza e famiglia. Unendo le forze, arricchiamo i servizi offerti e miglioriamo la qualità della vita dei nostri associati».

"Via Carracci, schiaffo in faccia agli onesti"

In un contesto urbano già segnato da tensioni crescenti legate alla gestione delle politiche abitative, la recente decisione dell'amministrazione comunale di trasformare l'edificio di via Carracci, occupato illegalmente, in un Hub transitorio ha ulteriormente infiammato il dibattito pubblico. Questa scelta, fatta per evitare lo sgombero dell'edificio, è stata realizzata attraverso un accordo con l'Acer. Alberto Zanni, Presidente di Confabitare, ha espresso il suo disappunto riguardo alla decisione del Comune, descrivendola come «uno schiaffo rifilato in faccia alle mi-

Critiche / Il presidente Zanni si scaglia contro il Comune e l'occupazione abusiva dell'edificio

gliaia di bolognesi pazientemente in attesa di un alloggio Acer» sostenendo che l'amministrazione stia favorendo chi calpesta le regole, i cosiddetti "prevaricatori di professione", a discapito dei cittadini onesti che rispettano le leggi e attendono il loro turno per un alloggio pubblico. Secondo Zanni, questa scelta rappresenta una chiara legittimazione delle occupazioni abusive, con tanto di crisma ufficiale, eviden-

ziando una gestione delle politiche abitative del Comune che premia chi infrange le regole. La situazione è ulteriormente aggravata da un episodio di violenza sessuale verificatosi all'interno dell'edificio occupato che ha alimentato la rabbia e l'indignazione della comunità, che ora vede nella decisione di trasformare l'edificio in un Hub un affronto alla legalità e una minaccia alla sicurezza. Zanni mette in



↑ Palazzo D'Accursio, sede del Comune di Bologna

evidenza che questa scelta non aiuta chi segue le regole poiché premia i "prevaricatori di professione". La vicesindaca Emily Clancy è stata particolarmente bersagliata dalle critiche di Zanni, che avverte: «Le sue politiche in materia di abitare sono condizionate da un approccio ideologico fin troppo evidente, che rischia di provocare tensioni e polemiche sempre più forti. Palazzo D'Accursio non sottovaluti la rabbia degli onesti: farebbe un grave errore».

Adottando soluzioni temporanee che legittimano le occupazioni abusive progetti come la costruzione di migliaia di nuovi alloggi pubblici, potrebbero apparire un miraggio.



ARALDINI

CONSTRUCTIONS

I SUPEREROI DELL'EDILIZIA!

Araldini Constructions è l'alleato perfetto per ogni sfida edilizia, pronti a salvare il tuo progetto e portarlo verso il successo.

ZERO PONTEGGI ZERO IMPATTO VISIVO

I ponteggi non permettono l'apertura delle finestre e facilitano l'ingresso ai ladri. La nostra presenza in fune non è quasi percepita!

PIÙ VELOCI DI SUPERMAN

Basta alle lunghe fasi di montaggio e smontaggio: dopo aver eseguito gli ancoraggi di sicurezza siamo pronti per metterci all'opera.

NOI RISPARMIAMO TEMPO, TU DENARO!

L'edilizia su corda garantisce un risparmio economico fino al 50%, azzerando i costi di realizzazione, noleggio e trasporto del ponteggio.



COIBENTAZIONE E IMPERMEABILIZZAZIONE

La nostra competenza in Coibentazione e Impermeabilizzazione garantisce una protezione ottimale della vostra struttura.

RISTRUTTURAZIONE E RIPRISTINO

Per dare nuova vita agli edifici esistenti, offriamo servizi di Ristrutturazione e Ripristino su Corda, per un miglioramento estetico e funzionale dell'abitazione.

ASSISTENZA E INSTALLAZIONI

Siamo pronti a supportarvi con Assistenza e Installazioni specializzate. Che si tratti di nuove installazioni o di manutenzione programmata, garantiamo interventi tempestivi e di qualità.

MESSA IN SICUREZZA

La sicurezza della tua abitazione è la nostra priorità. Scopri come implementiamo misure di Messa in Sicurezza su Corda per la tua casa.



PULIZIA E MANUTENZIONE

Mantieni la tua struttura in condizioni ottimali con i nostri servizi di Pulizia e Manutenzione. Soluzioni personalizzate per garantire un aspetto impeccabile dell'edificio.

PRONTO INTERVENTO

Se hai bisogno di un intervento tempestivo, Araldini Construction è la risposta. Specializzati in pronto

intervento, ci impegniamo a fornire soluzioni immediate e di alta qualità.

La tempestività è al centro della nostra missione: siamo pronti infatti, a intervenire in qualsiasi momento, garantendo la massima efficienza e risolvendo rapidamente ogni problematica. La nostra squadra è altamente qualificata e pronta a mettersi a disposizione, garantendo professionalità e sicurezza.

MULTISERVIZI

L'impresa edile Araldini Constructions si occupa di lavori di costruzione, riparazione, manutenzione e pulizia. Opera nel territorio di Bologna e provincia e negli anni è diventata una realtà di riferimento per l'esecuzione di piccoli e grandi interventi su edifici, case e palazzi.

Specializzata nell'edilizia su corda vanta una vasta esperienza su tutto il settore che comprende anche i lavori di messa in sicurezza e di manutenzione strutturale, tra cui servizi elettrici, idraulici e di sanificazione.

Araldini Constructions S.r.l.s.

Via delle Armi, 1
40137 Bologna (BO)
email: araldiniconstructions@gmail.com
Telefono: (+39) 329 315 6497
www.araldiniconstructions.it

Confabitare esprime forte contrarietà ai progetti delle pale eoliche previsti tra i Comuni di Camugnano e Castiglione dei Pepoli. In una lettera inviata ai Sindaci di Camugnano e di Castiglione dei Pepoli, il Presidente Nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, sottolinea i numerosi rischi associati a questi impianti, che non solo deturperebbero il paesaggio, ma avrebbero anche un impatto negativo sul valore degli immobili e sull'economia locale. «L'installazione delle pale eoliche potrebbe causare un significativo deprezzamento degli immobili, particolarmente delle seconde case e dei Bed & Breakfast, oltre a danneggiare attività economiche locali come aziende agricole e agriturismi», commenta Zanni.

Confabitare evidenzia inoltre le problematiche legate all'impatto ambientale, alla rumorosità e all'altezza delle pale eoliche. L'associazione si dice pronta a collaborare con le istituzioni locali e con il comitato di cittadini contro le pale eoliche, fornendo tutta l'assistenza informativa necessaria.

CONSEGUENZE

Avrebbero un impatto negativo sul territorio e l'economia locale

Confabitare dice no alle pale eoliche tra Camugnano e Castiglione dei Pepoli

Problematica / In una lettera inviata ai Sindaci dei due Comuni, il presidente Zanni ha sottolineato i numerosi rischi legati all'installazione di questi impianti



↑ Confabitare si dice pronta a fornire assistenza informativa per evitare l'installazione delle pale eoliche

Per supportare questa posizione annuncia l'intenzione di condurre una ricerca dettagliata sugli effetti negativi che tali impianti hanno avuto sui prezzi degli immobili in altre aree.

«Auspichiamo che si possa arrivare alla cancellazione dei progetti delle pale eoliche, considerati invasivi dai proprietari immobiliari della zona, nonché dai Sindaci di Camugnano e Castiglione dei Pepoli, che hanno espresso il loro dissenso alla suddetta opera. Siamo disponibili a collaborare con le istituzioni coinvolte e con il nascente comitato di cittadini che si sta costituendo contro le pale eoliche, per fornire l'assistenza informativa necessaria riguardante il nostro settore di competenza. Ci auguriamo che questa sollevazione popolare, supportata da diverse istituzioni pubbliche, possa portare presto alla conclusione di questa spiacevole situazione e, di conseguenza, alla cancellazione dei progetti delle pale eoliche su questo meraviglioso territorio», conclude Zanni.

Confabitare ha chiesto al Comune di Bologna di convocare un tavolo per l'abitare per affrontare l'esigenza abitativa transitoria in maniera organica. Il TAR della Toscana ha sottolineato l'importanza di bilanciare le esigenze dei proprietari con quelle della comunità. «È essenziale che il Comune di Bologna affronti con urgenza la questione della mancanza di alloggi per i residenti - commenta Alberto Zanni -. «La promessa di 10.000 nuovi alloggi, fatta alcuni anni fa, non si è ancora concretizzata, lasciando molti cittadini senza soluzioni abi-

Affitti turistici: un tavolo per affrontare l'esigenza abitativa transitoria come parte delle politiche abitative

Urgente / Necessaria la convocazione di un incontro

tative adeguate. È responsabilità del Comune sviluppare e attuare politiche efficaci per garantire che tutti abbiano accesso a una casa. I proprietari di immobili che scelgono di destinare le loro proprietà agli affitti turistici contribuiscono a soddisfare la domanda di alloggi

temporanei, rendendo la città più accessibile e attraente per i turisti. Questi proprietari non dovrebbero essere visti come parte del problema, ma piuttosto è il Comune di Bologna che dovrebbe risolvere il problema e cercare di collaborare con i proprietari di immobili.



È necessario creare un ambiente di dialogo e cooperazione, dove le esigenze di tutti - residenti, proprietari e turisti - possano essere prese in considerazione. Un tavolo di confronto tra le varie realtà associative e rappresentative interessate potrebbe portare a soluzioni innovative per una gestione equilibrata dei flussi turistici e delle esigenze abitative dei cittadini.

Vittoria per l'associazione: accolto il ricorso al TAR

Con la sentenza n. 2005/2024, pubblicata il 27 giugno 2024, il TAR della Lombardia, sezione III, di Milano ha accolto un ricorso proposto da Confabitare Milano, e da altre tre associazioni firmatarie dell'accordo territoriale del 12 giugno 2023. Le associazioni avevano chiesto l'annullamento della DD 7501 dell'11 settembre 2023, che privilegiava un nuovo accordo locale firmato il 27 luglio 2023 con il patrocinio del Comune di Milano. Infatti, dopo la sottoscrizione di un accordo per le locazioni a canone concordato da parte di Confabitare Milano, con altre associazioni firmatarie, il Comune di Milano ha sottoscritto un nuovo e diverso

Sentenza / Confabitare Milano ottiene ragione sui canoni concordati

accordo sempre per le locazioni a canone concordato, conferendogli il proprio patrocinio e, di fatto, privilegiandolo rispetto al precedente accordo già in vigore. Questo ha creato una discriminazione nei confronti delle associazioni che hanno sottoscritto il primo accordo, che sono state escluse dalle agevolazioni fiscali e dai contributi economici erogati dal Comune.

«La decisione del TAR - commen-

ta Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare - rappresenta un importante passo avanti verso la tutela dei diritti delle associazioni e la promozione di un ambiente più equo e trasparente per tutti gli attori del settore delle locazioni a canone concordato».

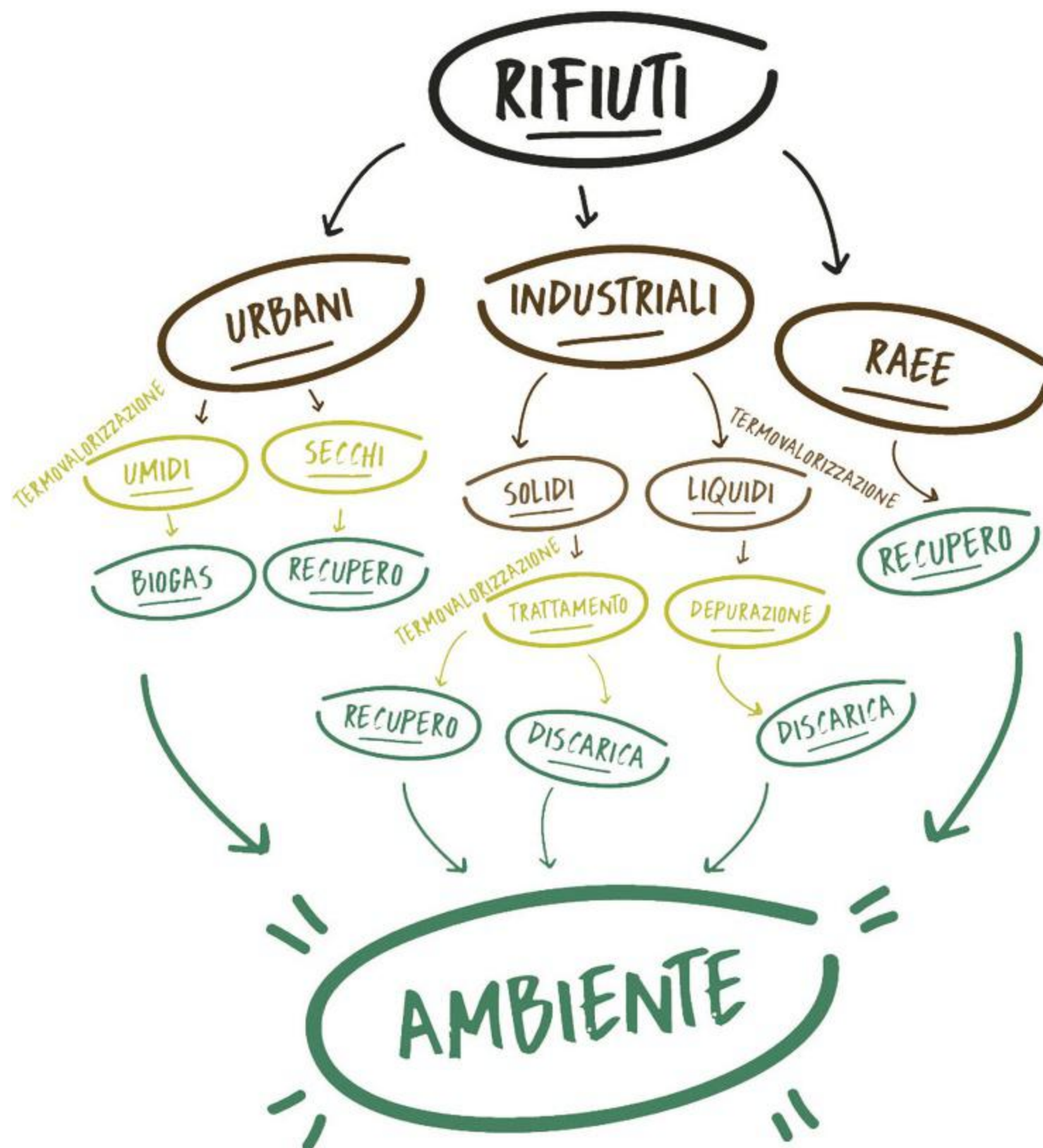
Il TAR della Lombardia, con la sentenza n. 2005/2024, ha stabilito che il Comune di Milano, pur avendo il potere di convocare le parti per la stipula degli accordi, non ha l'autorità di sindacare il merito degli stessi, né di privilegiare fiscalmente un accordo rispetto a un altro; è stata infatti affermata l'insussistenza del potere del Comune di negare il regime

agevolato agli accordi non approvati nel tavolo concertato avviato dal Comune e chiarito il ruolo limitato dei Comuni nella sottoscrizione degli accordi territoriali ai sensi dell'art. 4 del D.M. 16 gennaio 2017. Il Comune deve dare la massima pubblicità agli accordi e attribuire loro tutti i benefici fiscali previsti dalla legge, senza operare distinzioni.

«Questa sentenza rappresenta una vittoria per la giustizia e per tutte le associazioni che, come la nostra, si impegnano a garantire condizioni eque e trasparenti nel mercato delle locazioni a canone concordato. La sentenza chiarisce che il Comune, oltre ad un potere

di impulso nel convocare le parti, non può sindacare l'accordo nel merito e non può privilegiare sotto il profilo fiscale un accordo rispetto ad un altro, come in effetti è accaduto. Si pone a questo punto il problema del danno subito dalle associazioni firmatarie dell'accordo disconosciuto», ha dichiarato Daniele Giusto, presidente di Confabitare Milano.

La sentenza apre la strada anche ad eventuali iniziative risarcitorie per il pregiudizio che le associazioni discriminate hanno subito a causa di un provvedimento del tutto illegittimo, infatti Confabitare Milano e le altre associazioni coinvolte potrebbero rivendicare un risarcimento a causa della discriminazione operata dal Comune.



- 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

ECO.SER.
S.R.L.
SERVIZI PER L'AMBIENTE

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

Barbara Panzacchi ha rilanciato Monghidoro

Visione e sfide di un Sindaco dell'Appennino

Turismo / Durante il suo primo mandato (è stata eletta nel 2021) è riuscita a instaurare un forte legame con la comunità, valorizzando il territorio

Barbara Panzacchi, Sindaco di Monghidoro, ha iniziato il suo percorso amministrativo nel 2001, ricoprendo prima il ruolo di Assessore e poi quello di Vicesindaco nella giunta del Sindaco Marino Lorenzini, fino al 2011. Nel 2016 ha deciso di candidarsi come Sindaco e nel 2021 è stata rieletta con una percentuale molto alta di voti, un risultato che attribuisce al forte legame con la comunità e al riconoscimento del suo impegno durante il primo mandato. Durante i suoi mandati, ha affrontato numerose sfide, tra cui fenomeni calamitosi, criticità idrogeologiche, la pandemia e l'alluvione del maggio 2023, cercando sempre di supportare la cittadinanza e collaborare strettamente con la comunità. Ritiene fondamentale implementare politiche di sostegno e valorizzazione delle aree rurali e montane, rimuovendo gli ostacoli allo sviluppo sostenibile e potenziando i punti di forza come il capitale naturale, la biodiversità, le tradizioni artigiane, il paesaggio e la cultura storica. «Lo sviluppo di queste aree - afferma - richiede l'impegno delle istituzioni per contrastare desertificazione, spopolamento e abbandono, e per incentivare servizi pubblici e infrastrutture, come la banda ultralarga, che permetterebbe a molti di lavorare in smart working dalle aree montane». Racconta della difficoltà di erogare servizi essenziali con bilanci sempre più risicati, che costringono a fare scelte dolorose, tuttavia afferma che «il Comune partecipa a tutti i bandi di finanziamento disponibili, riuscendo a intercettare numerosi fondi per progetti come la riqualificazione della storica sala da ballo Il Faro e la realizzazione di un asilo nido con i fondi PNRR, oltre a numerosi altri progetti turistici e sportivi».

Negli ultimi anni c'è stato un aumento nelle compravendite delle case a Monghidoro, quali misure sta adottando per gestire questo incremento e garantire uno sviluppo sostenibile del territorio?

«Nel periodo pandemico e post-pandemico ho davvero riscontrato un forte aumento di compravendite di case che erano invendute da anni, proprio perché il Covid ha cambiato le regole delle nostre vite e anche le nostre abitudini; c'è stato un boom di ricerche di case indipendenti, ville, rustici e villette a schiera proprio



↑ Barbara Panzacchi è stata eletta Sindaco con una percentuale elevata

a dimostrare il maggiore interesse nell'autonomia, nella ricerca di spazi aperti immersi nella natura e nel pregevole paesaggio dell'Appennino. Oltre all'effetto pandemia ha giocato un grande ruolo anche l'effetto smart working che ha riportato molte persone nei borghi. A Monghidoro è stato venduto l'edificato e solo nell'ultimo anno abbiamo richieste di nuove costruzioni che andremo a regolamentare anche attraverso la realizzazione del nuovo strumento urbanistico (PUG - Piano Urbanistico Generale) che dovrà definire le scelte strategiche dei prossimi anni sia in ambito urbanistico che di pianificazione territoriale».

In che modo sta promuovendo il turismo e lo sviluppo economico nel suo comune?

«In questi ultimi anni abbiamo sviluppato progetti inerenti il turismo lento e sostenibile, in sinergia anche con gli altri Comuni del crinale appenninico, con i quali abbiamo creato un protocollo di promozione territoriale denominato Bologna montana, e abbiamo generato numerosi percorsi trekking e legati al cicloturismo che stanno attraendo sul nostro territorio moltissimi visitatori, stimolando anche l'avvio di nuove imprenditoriali e attività proprie legate ai servizi turistici e alla ricettività. Al termine del 2023 abbiamo partecipato a un bando del Ministero del Turismo, unitamente al Comune di San Benedetto Val di Sambro e siamo risultati aggiudicatari di

FINANZIAMENTI

«Partecipiamo a tutti i bandi, intercettando i fondi per i progetti»



↑ Negli ultimi anni si è assistito a un aumento della compravendita di case a Monghidoro (BO)



↑ Un suggestivo scorcio autunnale di Monghidoro e dei suoi paesaggi

ingenti risorse che verranno impiegate per riqualificare strutture in ambito turistico e promuovere l'avvio di attività imprenditoriali che rafforzino i servizi e la promozione territoriale».

Il 9 agosto ci saranno le premiazioni del concorso Balconi Fioriti. Quali sono gli obiettivi di questo concorso e come pensa che possa valorizzare il territorio?

«Questo concorso, organizzato grazie al sostegno fondamentale di Confabitare e del suo Presidente Alberto Zanni e in collaborazione con l'associazione Oltr'Alpe che lo organizzò molti anni fa, è senza dubbio nato proprio con

lo scopo di valorizzare il territorio, incentivando i residenti, ma anche i proprietari di seconde case a promuovere il decoro di Monghidoro e delle sue Frazioni, impreziosendolo con piante e fiori che certamente creano un impatto visivo di grande suggestione per chi arriva da noi».

Durante l'alluvione del 2023, ha lanciato un allarme riguardo alla mancanza di strade e fon-

PER IL FUTURO

«Ho ancora molti sogni nel cassetto che vorrei portare a termine»

di. Qual è la situazione attuale e quali sono i prossimi passi per la ricostruzione?

«Attualmente le situazioni più critiche, ossia quelle che impedivano ad alcune decine di cittadini di rientrare presso le loro abitazioni, sono state risolte e stiamo terminando le progettazioni esecutive degli interventi di ripristino dei fenomeni di dissesto idrogeologico che ancora limitano la viabilità comunale. La struttura commissariale del Generale Figliuolo ci ha riconosciuto nelle varie ordinanze sin qui emanate tutte le risorse che abbiamo richiesto, svariati milioni di euro, che in parte ci sono già stati corrisposti e per la maggior parte lo saranno non appena saremo in grado di partire con i cantieri, a seguito della progettazione e dell'affidamento dei lavori alle ditte incaricate».

Quali sono i progetti principali che ha in mente per il futuro di Monghidoro?

«Intanto vorrei terminare i moltissimi progetti che sono già in fase di realizzazione e/o di progettazione esecutiva e che ineriscono servizi molto importanti per la comunità, con la realizzazione del nuovo asilo nido e la riqualificazione della sala polifunzionale, degli impianti sportivi e dei musei, con la realizzazione di nuove opportunità ricettive per gli appassionati del turismo slow e sostenibile ma ho ancora molti sogni nel cassetto che vorrei portare a termine».

Eleonora Carboni

Ufficio Stampa Confabitare



Rimozione e smaltimento amianto.

PERICOLO AMIANTO

RISOLVIAMO IL PROBLEMA

Ti aspettiamo per darti
informazioni chiare e un preventivo
senza nessun impegno.



Via Bodoni 4 - San Giovanni in Persiceto (Bo)
335327696 - info@giuseppetodaro.com

Frigoriferi da acquistare, disdette e fideiussioni La risposta ai dubbi di chi affitta un'abitazione

Soluzioni / L'Avvocato Annamaria Cesari risolve alcuni quesiti di diversa natura sul tema casa

D: Ho affittato la mia casa a tre studenti, con la cucina arredata e munita di frigorifero/freezer da 170 L, che si è rotto dopo qualche anno dall'inizio della locazione; cosa sono obbligato a fare? Gli inquilini mi hanno presentato un preventivo da 900 € per un frigo da 250 L di ultima generazione con optional; devo comprare quello obbligatoriamente?

R: È corretto dire che Lei ha locato - non affittato, si affitta un fondo rustico ad esempio, ovvero un bene che produce reddito per entrambe le parti - un immobile con un determinato arredo e il conduttore non è legittimato a pretendere (salvo suo consenso) un bene di qualità o valore superiore a quello che Lei ha consegnato all'inizio della locazione; al riguardo è bene sottolineare che è molto importante redigere un elenco dei beni mobili presenti nell'appartamento all'inizio della locazione, corredato da foto e far sottoscrivere il tutto a conduttore e locatore, nonché indicare nel verbale di consegna lo stato dell'appartamento e dell'arredo presente. Se all'inizio della locazione è stato consegnato agli inquilini un frigorifero da 170 L che poi si è rotto per vetustà, lei dovrà adoperarsi affinché la parte conduttrice ne abbia tempestivamente uno di pari capacità, funzionante. Se l'inquilino volesse acquistare un bene di maggior valore, potrà farlo a sue spese. In conclusione, il locatore è tenuto a lasciare nella disponibilità della parte conduttrice un frigorifero funzionante di qualità/modello pari a quello consegnato all'inizio della locazione.

D: Ho locato da tre anni un appartamento a terzi e ho urgente esigenza di riaverlo libero perché devo adibirlo all'abitazione di una mia amica in difficoltà; l'agenzia immobiliare che reperì l'inquilino mi ha suggerito di inviare la disdetta almeno sei mesi prima la data di scadenza e così ho fatto; l'inquilino quando l'ha ricevuta mi ha detto che la disdetta è nulla, perché?

R: L'agenzia le ha fornito un consiglio impreciso, avrebbe dovuto

rivolgersi a un legale che tratta la materia delle locazioni. Se il contratto prevedeva un preavviso di "disdetta" di sei mesi, la tempistica indicata per l'invio della raccomandata a/r o della PEC è corretta; ma tenuto conto che la locazione è iniziata da soli tre anni, la "disdetta" da inviare alla prima scadenza avrebbe dovuto essere motivata e, quindi, contenere la specifica dei motivi per cui lei negava il rinnovo; oltre a ciò va osservato che il motivo da indicare nella comunicazione avrebbe dovuto essere uno tra quelli indicati tassativamente dall'art. 3 L.392/78. Nel suo caso la raccomandata non conteneva detta specifica e, quindi, la disdetta non è valida; a ciò si aggiunga che la sua motivazione non sarebbe stata legittima poiché "l'adibire l'appartamento ad abitazione di una amica" non rientra tra i motivi tassativamente elencati dalla citata normativa. L'agenzia quindi avrebbe dovuto riesaminare il testo di contratto, constatare che la sua disdetta sarebbe intervenuta prima della prima scadenza e avrebbe poi dovuto verificare la compatibilità della sua esigenza a quanto previsto dal suddetto art.3. A questo punto, constatato che la "disdetta" inviata non è valida, dovrà inviare una comunicazione nuova (con raccomandata a/r o PEC ai fini della prova dell'invio) di diniego al rinnovo, cd. disdetta, per la seconda scadenza e quindi attendere ulteriori 4 anni per la risoluzione del contratto, poiché esso ad oggi si è rinnovato; trattandosi della II scadenza non sarà necessario indicare i motivi che la originano. Si suggerisce di inviarla subito, previa consulenza di un legale che tratta la materia delle locazioni onde evitare ulteriori errori, ma soprattutto evitare condotte foriere di risarcimento del danno al conduttore: infatti se si indica un motivo di "disdetta" falso, che poi non si attuerà (tipo adibire l'abitazione a casa di un figlio, ma poi il figlio non vi abiterà), il conduttore - verificata la circostanza - potrà pretendere il risarcimento del danno sino a 36 mensilità, oltre al ripristino del contratto di locazione in suo favore.

D: Un mio inquilino mi ha mandato la raccomandata a/r di disdetta firmandola solo lui; il contratto di locazione è però intestato a 3 persone, questa

L'ESPERTO RISPONDE



↑ L'Avvocato Annamaria Cesari, consulente di Confabitare



↑ Da sempre, sul tema degli affitti, si pone l'interrogativo se certe spese per l'abitazione siano da addebitare al locatore oppure al conduttore

singola disdetta vale per l'intero contratto?

R: Ritengo che la disdetta del singolo soggetto che costituisce la parte locatrice insieme alle altre due persone non sia sufficiente a risolvere il contratto, posto che implicherebbe una solidarietà negativa in capo agli altri co-conduttori. L'inquilino che l'ha firmata deve avere il benessere del locatore per poter "uscire" dal contratto, eventualmente tramite un subentro con terzo soggetto; diversamente, il firmatario in solitaria resterebbe vincolato al contratto. Al fine di evitare al

co-conduttore di trovarsi blindato all'interno di un contratto - contro la propria volontà - insieme ad altri co-conduttori, una soluzione potrebbe essere quella di stabilire preventivamente per iscritto le modalità di esercizio della disdetta; si tratta ovviamente di un particolare tipo di accordo che vale tra i co-conduttori e che non può essere eccepito alla proprietà. Data la peculiarità dell'esigenza e dei rischi conseguenti alla preventiva mancata o errata previsione di questa circostanza, si suggerisce di rivolgersi a un legale che tratti le locazioni.

D: Il mio inquilino - persona corretta, mai morosa e garantito (con scrittura a parte) da soggetto "capiente" - è deceduto e in casa è presente il figlio, da sempre disoccupato e con problemi di varia natura; il testo di contratto non prevede l'obbligo di fideiussione a pena di risoluzione; posso oppormi a che questi subentri nel contratto come in effetti mi ha domandato?

R: Non è possibile opporsi, nonostante l'assenza di una buona garanzia del c.d. successibile, stante il tenore dell'art.6 L.392/78 il quale prevede che in caso di morte del conduttore "gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi, i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi". A ciò si aggiunga che la garanzia originariamente prestata al conduttore dal terzo "capiente" si è conclusa con la morte del conduttore e non sopravvive nei confronti del figlio. Nel caso in cui il nuovo conduttore origini anche solo un canone insoluto, oppure ponga in essere inadempimenti al contratto, suggerirei di rivolgersi subito a un legale che tratti la materia delle locazioni per agire tempestivamente, limitare i danni ed eventualmente trovare un accordo per la risoluzione bonaria del contratto; il tutto prima che la morosità diventi troppo alta, cercando per quanto possibile di scongiurare una procedura giudiziale.

SOTTOSCRIZIONE

È importante redigere un elenco dei mobili all'inizio della locazione

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

Capacità edificatoria residua in un edificio condominiale

Diritti / Ecco cosa dice la legge relativamente alle varie modificazioni del lotto comune

La capacità edificatoria, ovvero il diritto di edificare, viene considerata, nel nostro ordinamento, un vero e proprio diritto reale, tanto che l'articolo 2643 del codice civile elenca, tra i contratti soggetti a trascrizione, anche quelli che "costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale". Nel caso di edifici condominiali può accadere che uno dei partecipanti intenda utilizzare, in tutto o in parte, per eseguire opere sulla sua proprietà esclusiva, la capacità edificatoria residua dell'intero lotto. L'art. 1102 del codice civile stabilisce che: "Ciascun partecipante

può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. (...)".

Una recente pronuncia della Corte d'Appello di Bologna (n. 1244/2020) ha stabilito che: l'utilizzo, da parte del singolo, della capacità edificatoria legata ad un bene comune, esula dai limiti posti dall'art. 1102 del codice civile in quanto diminuisce il valore del bene e ne muta la funzione attuale e specifica alla quale lo stesso è destinato.

Si può quindi ritenere che l'utilizzo della capacità edificatoria del lotto comune possa legittimamente avvenire solo con il consenso di tutti i condomini, eventualmente trasposto in atto pubblico (mediante, ad esempio, una compravendita o un atto costitutivo di servitù) per renderlo opponibile a tutti i successivi aventi

causa dei condomini attuali. Un utilizzo senza queste condizioni esporrebbe al rischio di un'azione civile, promossa anche da uno solo dei comproprietari, che potrebbe richiedere e ottenere la rimozione delle opere realizzate utilizzando la volumetria edificatoria relativa alla parte comune.

Avv. Roberta Tonelli
Consulente legale di Confabitare



↑ Sul caso si è da poco espressa anche la Corte di Bologna



↑ L'Avvocato Roberta Tonelli, consulente legale di Confabitare



FCREDIL

LAVORI EDILI
COSTRUZIONI
RESTAURI
SUBSISTEMI EDILIZI



Il favoloso mondo di FCRedil

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

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

SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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

La prelazione del conduttore per uso abitativo

Il diritto di prelazione conferisce ad un soggetto la legittima pretesa di essere preferito rispetto ad altri, per la stipulazione di un contratto. Esso può essere legale, quando è la stessa legge a conferirlo ad un soggetto; può essere altresì negoziale, quando il soggetto ne è titolare in forza di un contratto, con il quale gli viene riconosciuto. Nel contratto di locazione ad uso abitativo, la legge conferisce al conduttore il diritto di prelazione, a determinate condizioni, se il proprietario decide di vendere l'immobile. Come noto, alla prima scadenza del contratto il locatore può evitare il rinnovo solo se ricorrono i motivi di cui all'articolo 3 della legge n.431 del 1998, da indicare specificatamente nella disdetta. Uno di questi, in particolare, è quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo, oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione (articolo 3, lettera "g"). In questo caso, precisa la norma, che al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Se il locato-

Contratto / Quali sono le nozioni che bisogna sapere per la stipula

re, pertanto, intende vendere l'immobile a un terzo e, per tale motivo, nega il rinnovo del contratto di locazione in base alla legge sopra citata, prima di procedere alla compravendita dovrà interpellare il conduttore. Il locatore dovrà inviare all'inquilino una comunicazione (c.d. denuntiatio), a mezzo di ufficiale giudiziario, contenente il prezzo d'acquisto e le condizioni della compravendita che s'intende effettuare, oltre all'invito ad esercitare il diritto di prelazione; il conduttore, a sua volta, avrà 60 giorni di tempo per esercitare il proprio diritto. In caso affermativo, dietro il pagamento del prezzo indicato entro i successivi 30 giorni, egli avrà il diritto di acquistare l'immobile. Se il locatore intende vendere l'immobile alla prima scadenza del contratto di locazione, è importante che segua pedissequamente la procedura prevista dalla legge, eventualmente con l'assistenza di un professionista. La



← L'Avvocato
Luigi
Maccarrone,
consulente
di Confabitare

prelazione in favore del conduttore, infatti, ha carattere reale. Ciò implica che, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto di compravendita stipulato in violazione del diritto di prelazione, il conduttore può esercitare il diritto di riscatto. In altre parole, l'inquilino potrà pagare il prezzo del bene e sottrarlo legittimamente all'originario acquirente, con potenziale esposizione a richieste risarcitorie per il locatore-venditore.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare

L'assemblea condominiale e un possibile imprevisto

Atti / Ordine del giorno incompleto o modificato

Può accadere che nel corso di una assemblea condominiale venga modificato od integrato l'Ordine del Giorno. Occorre quindi valutare quando dette modifiche ed integrazioni possano considerarsi legittime e comunque non tali da invalidare l'assemblea. La Corte di Cassazione ha ritenuto, in più occasioni (tra le altre Cass. n. 23903/2016 e Cass. n. 4531/2003), che l'annullabilità della delibera assembleare per incompleta comunicazione dell'avviso di convocazione non può essere fatta valere quando il condomino che se ne voglia dolere sia stato presente in assemblea e non abbia preliminarmente eccepito l'irregolarità della convocazione. Inoltre, è principio consolidato che l'assemblea cd "totalitaria" ovvero quella che registra la partecipazione della totalità dei condomini aventi diritto al voto, possa legittimamente integrare (e anche modificare) l'ordine del giorno. Ancora, sia la Corte di Cassazione che la giurisprudenza di merito hanno rilevato che "(...) la delibera di un'assemblea condominiale risulta essere valida allorché l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare si da far



comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione (Cass. Civ. sez. II, Sentenza n. 21449 del 19/10/2010). Il diritto dei condomini di conoscere in anticipo le materie oggetto di deliberazione non può, infatti, condurre a ritenere che l'avviso di convocazione debba necessariamente contenere un'analitica e dettagliata specificazione dei temi da trattare, quasi prefigurando il risultato della volontà comune dei partecipanti (...)" (Tribunale di Roma, sentenza n. 4092 del 13.02.2023 che richiama Corte di Cassazione n. 21449/2010).

Avv. Roberta Tonelli
Consulente legale di 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**



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

Un'ennesima occupazione abusiva all'ACER Confabitare chiede lo stop alle occupazioni

Allarme / L'associazione si appella per il ripristino della completa legalità

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

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

ILLEGALITÀ
Il fenomeno rischia adesso di diventare incontrollabile



↑ Il Comune deve agire concretamente per arrestare questa deriva

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

LA SOLUZIONE
Le istituzioni devono usare il pugno duro e far rispettare le regole

Il 9 agosto la premiazione del concorso "Balconi fioriti" a Monghidoro



↑ La Cisterna in piazzetta S. Leonardo a Monghidoro

Premi / Appuntamento presso la Cisterna in piazzetta S. Leonardo

È stato organizzato da Confabitare, in collaborazione con l'associazione Oltr'Alpe e con il patrocinio del Comune di Monghidoro, il concorso a premi "Balconi fioriti", nato anche con lo scopo di intraprendere iniziative volte a valorizzare il territorio della nostra montagna. La partecipazione è gratuita e il concorso è aperto a tutti i cittadini

del Comune di Monghidoro. L'idea è quella di istituire un concorso che premi l'estro e la fantasia dei cittadini, alle prese con fiori e piante, tenendo conto dell'aspetto estetico, dell'abbinamento cromatico e dell'originalità della decorazione. Il concorso è distinto in due sezioni: balconi e giardini. Per ogni categoria sono previsti dei premi per chi si aggiudica il primo, il secondo o il terzo posto: in palio ci sono buoni da spendere presso punti di vendita locali specializzati in articoli piante, fiori e articoli di giardinaggio. I premi saranno assegnati da una

Giuria che sarà nominata in accordo tra l'Amministrazione Comunale e Confabitare e Oltr'Alpe e sarà composta da cinque persone. La premiazione avverrà la sera del 9 agosto in occasione delle "Notti d'Estate", il tradizionale mercatino dell'antiquariato e dell'artigianato, alle ore 20, tramite la consegna del buono d'acquisto del corrispettivo valore vinto. La cerimonia della premiazione avverrà presso la Cisterna, piazzetta San Leonardo. Il luogo era il chiostro del monastero cinquecentesco di San Michele ad Alpes, al centro

del quale i monaci Olivetani realizzano una cisterna, in cui confluisce l'acqua piovana, resa potabile attraverso filtri di carbone e poi estratta dal pozzo. Nel 1751 vi pernotta padre Leonardo da Porto Maurizio, in occasione delle sue missioni monghidoresi che richiamano oltre ventimila fedeli; in un'abitazione, al piano terreno, esiste una lapide in latino e una piccola statua raffigurante il religioso. In seguito la piazzetta viene intitolata a San Leonardo. Soppresso in età napoleonica, il monastero diviene sede della Municipalità e di altre funzioni civili.



BRANCALEONI & FRANCA

Tende da Sole, Rivestimenti ed Arredi per Esterni



Tende da sole



Chiusure Invernali



Pergolati e Gazebo



Coperture per Strutture



Pensiline e Tettoie



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

Aumento preoccupante dei furti in appartamento Allarme di Confabitare: Bologna al primo posto

Reati / Durante la stagione estiva, le case diventano prede facili per i ladri: in un anno, nel capoluogo si è registrato una preoccupante crescita del 28,7%

I furti in appartamento sono in costante aumento e durante il periodo estivo le abitazioni diventano prede facili per i ladri. Le grandi città sono le più colpite da questo fenomeno, con un furto ogni tre minuti e una media di settanta abitazioni su mille che vengono colpite a livello nazionale. La principale causa di questo aumento è da attribuire alla generale situazione di crisi economica, mentre il 38% delle denunce per questi reati coinvolge stranieri senza permesso di soggiorno. Secondo un'analisi recente condotta da Confabitare, l'associazione dei proprietari im-

biliari guidata da Alberto Zanni, nel confronto tra il primo semestre del 2024 e lo stesso periodo dell'anno precedente, Bologna si posiziona al vertice della lista con un preoccupante aumento del 28,7%. Seguono Milano con il 27,2%, Torino con il 22,4% e Roma con il 21,6%. Catania si colloca all'ultimo posto con un incremento del 12,6%. Per affrontare questa problematica, Confabitare ha elaborato dei consigli che possono contribuire a ridurre il rischio di diventare vittime di intrusioni indesiderate. Non lasciare mai in casa oggetti di valore, attivare i sistemi di anti-



↑ Nelle grandi città avviene mediamente un furto in appartamento ogni 3 minuti

furto elettronico, non pubblicare sui social notizie della propria vacanza, non accumulare posta nella cassetta, mai lasciare messaggi sulla segreteria telefonica con informazioni sul periodo di assenza. Se l'assenza è breve, lasciare qualche luce accesa, simulando così la presenza di qualcuno in casa. Affidare le chiavi di casa a una persona di fiducia. Stabilire rapporti di buon vicinato e avvisare i vicini dell'assenza e informarli che si sarà assenti può essere un'ottima precauzione, chiedendo di segnalare eventuali attività sospette.

MOTIVAZIONI

La causa principale è data dalla crisi economica generale



↑ Le regole coinvolgono locatore e conduttore, con diversi dettagli

Spese di registrazione del contratto di locazione: chi paga?

Normative / Si tratta di un adempimento fiscale obbligatorio

La registrazione del contratto di locazione è un adempimento fiscale obbligatorio e necessario: in sua assenza, il contratto è nullo. Nelle locazioni ad uso abitativo, è il locatore che deve provvedere alla registrazione (articolo 13, legge n.431 del 1998); in quelle ad uso non abitativo, invece, tale obbligo incombe sia sul locatore che

sul conduttore: ovviamente, basta che vi provveda uno dei due. Nel contratto si può pattuire che la registrazione sia effettuata a cura di una delle parti. Tuttavia, occorrono due precisazioni. Anzitutto, tale pattuizione non è valida per le locazioni ad uso abitativo: per legge, in tal caso, è il locatore che deve occuparsene. Secondariamente, quanto è stabilito in contratto non è efficace nei confronti del fisco: pertanto, se la registrazione è a carico di una sola parte, e questa non la esegue, anche l'altra rischia di essere esposta a sanzio-

ni. Per quanto concerne le spese di registrazione, tanto per le locazioni ad uso abitativo quanto per quelle ad uso diverso vale la regola per cui esse sono poste a carico di ciascuno al 50% (articoli 8 e 41, legge n.392 del 1978). Anche tale regola, tuttavia, riguarda le parti e non il fisco: ove la registrazione non sia pagata, infatti, locatore e conduttore sono responsabili in solido nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, che potrà esigere l'intera somma da uno dei due, indifferentemente. Nei rapporti interni tra locatore e conduttore, invece,

anche se nulla è stabilito nel contratto, le parti sono tenute a pagare le spese di registrazione, ciascuna per il 50%. Tale regola può essere derogata in contratto, ma solo in senso più favorevole al conduttore. Si potrà ad esempio pattuire che il locatore si faccia carico dell'intera imposta di registrazione; per converso, sarebbe nulla una clausola che preveda a carico del conduttore una quota delle spese di registrazione superiore a quella del 50%, prevista dalla legge.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare



Mirko
RICCI MACCARINI
VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

SPECIALIZZATI NELLA VALORIZZAZIONE
E COMPRAVENDITA DI IMMOBILI RESIDENZIALI

**"Per gli associati di Confabitare,
una consulenza non vi costerà nulla
e potrebbe fare la differenza!"**

**FACCIAMO COSE CASE
CHE NON TI ASPETTI**

Scopri il nostro **METODO**
visitando il **SITO**

www.mirkoriccimaccarini.it

+39 392 9027169 Puoi **CONTATTARCI**

info@mirkoriccimaccarini.it

Puoi conoscerci **ONLINE**



Cerca su i social:

Mirko Ricci Maccarini
Valorizzazione Immobiliare



ALLA TUA CASA CI PENSIAMO NOI

Iscriviti a

Confabitare

Associazione Proprietari Immobiliari



RINNOVO ISCRIZIONI 2024

Per informazioni contattateci:

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

Riprendiamo l'argomento della Direttiva Europea Case Green, la n. 1275 del 24 aprile 2024, tratta nelle parti generali nel numero scorso della rivista, per fornire informazioni più di dettaglio. Il testo definitivamente approvato è il frutto di una serie di compromessi tra gli Stati Membri, che ora hanno tempo fino al 29 maggio 2026 per approvare le leggi nazionali di recepimento. Per l'Italia, oltre all'aspetto temporale, vi è la difficoltà a immaginare cosa conterrà nel merito la legge di recepimento della Direttiva, considerando che i tre partiti di Governo nel voto finale al Parlamento Europeo hanno votato contro. Mi limito pertanto a dare le informazioni che dovrebbero essere contenute nella legge italiana. L'obiettivo della direttiva è quello di promuovere il miglioramento della prestazione energetica degli edifici e la conseguente riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra per ottenere un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050.

In dettaglio viene previsto:
**RISTRUTTURAZIONI
E NUOVE COSTRUZIONI**

In base alle nuove norme, gli Stati Membri devono predisporre un piano nazionale di ristrutturazione degli edifici per garantire la ristrutturazione degli edifici residenziali e non residenziali, pubblici e privati, al fine di ottenere un sistema decarbonizzato e ad alta efficienza energetica entro il 2050, trasformando gli edifici esistenti in edifici a emissioni zero.

In particolare, per gli edifici residenziali deve essere garantita una riduzione dell'uso dell'energia primaria media almeno del 16% entro il 2030 e di almeno il 20-22% entro il 2035.

Per gli edifici non residenziali, gli Stati membri dovranno fissare dei requisiti minimi di prestazione energetica che devono essere rispettati da almeno il 16% degli edifici entro il 2030 e da almeno il 26% entro il 2033. Successivamente gli Stati dovranno garantire un progressivo calo del consumo medio di energia primaria fino al 2050 in linea con la trasformazione degli edifici in un parco immobiliare a emissioni zero.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere a emissioni zero già dal 2030 e dal 2028 se di proprietà di enti pubblici.

È inoltre prevista l'installazione di impianti solari, laddove tecnicamente appropriato, economicamente e funzionalmente fattibile, in modo graduale e a

COMBUSTIBILI FOSSILI

Tra gli obiettivi finali quello di eliminare l'uso delle caldaie a gas

Direttiva europea Case Green tutti i dettagli della normativa

Sostenibilità / Riprendiamo l'argomento della riqualificazione energetica delle nostre abitazioni spiegando, nel dettaglio, i lavori che vengono previsti



↑ Mauro Grazia, consulente di Confabitare

seconda delle dimensioni, sugli edifici pubblici e non residenziali esistenti e, entro il 2030, in tutti i nuovi edifici residenziali e in tutti i nuovi parcheggi coperti adiacenti agli edifici.

ESCLUSIONI

Gli Stati membri possono adattare o escludere i requisiti richiesti per:

- edifici protetti per vincolo di area o per il particolare valore architettonico o storico nella misura in cui il rispetto di taluni requisiti implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro

caratteristico o aspetto;

- edifici adibiti allo svolgimento di attività religiose;
- immobili destinati a scopi di difesa nazionale;
- edifici temporanei e edifici agricoli non residenziali;
- edifici residenziali che sono usati meno di quattro mesi all'anno;
- edifici indipendenti con una

SENSIBILITÀ A TUTTO CAMPO

Servirà un quadro economico favorevole per i più vulnerabili

superficie utile coperta totale inferiore a 50 metri quadrati;

CALDAIE A GAS

La Direttiva prevede anche la predisposizione da parte degli Stati Membri di piani dettagliati per l'eliminazione graduale dell'uso dei combustibili fossili nel settore del riscaldamento e del raffreddamento, con l'obiettivo finale di eliminare completamente le caldaie alimentate da tali combustibili entro il 2040. Comunque dal 1° gennaio 2025 non possono più essere previste sovvenzioni per l'installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, ad eccezione di quelle già selezionate per l'investimento ante 2025 (art. 17, paragrafo 15).

PASSAPORTO DI RISTRUTTURAZIONE

L'art. 12 prevede che gli Stati Membri introducano un sistema di passaporti di ristrutturazione entro 29 maggio 2026. Tale sistema sarà utilizzato su base volontaria (a meno che lo Stato membro non decida di renderlo obbligatorio) dai proprietari degli edifici e unità immobiliari e costituisce, secondo le definizioni della Direttiva (art. 2), una tabella di marcia su misura per la ristrutturazione profonda di un determinato edificio, in un numero massimo di fasi che ne miglioreranno sensibilmente la prestazione energetica. Il passaporto verrà rilasciato in formato digitale da un esperto qualificato o certificato a seguito di una visita sul posto e deve comprendere una serie di informazioni, tra cui:

- l'attuale prestazione energetica dell'edificio;
- rappresentazioni grafiche della tabella di marcia e delle sue fasi;
- informazioni sull'eliminazione graduale dei combustibili fossili utilizzati negli edifici per il riscaldamento invernale e il riscaldamento estivo;
- potenziale collegamento a un eventuale sistema efficiente di teleriscaldamento e teleraffreddamento;
- quota di produzione individuale o collettiva e di autoconsumo di energia rinnovabile stimata da conseguire a seguito della ristrutturazione;
- opzioni disponibili per migliorare la circolarità dei prodotti da costruzione e ridurre le loro emissioni, nonché i benefici in termini di salute e comfort, qualità degli ambienti interni e miglioramento della capacità di adattamento dell'edificio ai cambiamenti climatici;
- Il passaporto di ristrutturazione terrà conto, per quanto possibile, delle informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica;

Come ogni innovazione, anche la transizione energetica e le altre transizioni in corso, a partire da quella digitale, dipendono strettamente dal reperimento delle risorse necessarie; un punto cruciale, questo, in un Paese come l'Italia con un elevato debito pubblico. Serviranno quindi anche capitali privati senza perdere di vista l'interesse pubblico e sarà perciò molto importante definire le modalità di incentivazione economica (crediti fiscali, mutui a tasso agevolato, prezzari che evitino rincari artificiali, ecc.) degli interventi.

Sul reperimento delle risorse economiche necessarie la Direttiva nulla dice di concreto, se non prevedere che l'introduzione di norme minime di prestazione energetica dovrebbe essere accompagnata da un quadro favorevole per le famiglie vulnerabili. Sarà necessaria quindi un'azione di sensibilità a tutto campo: dalle imprese ai professionisti del settore, dalle organizzazioni a tutela dell'ambiente ai cittadini tutti: in gioco c'è la sopravvivenza del pianeta terra. Un dato emblematico. Nell'ultima statistica curata dal "Statistical Review of World Energy" si apprende che eolico e solare battono ogni record, ma contemporaneamente i consumi di petrolio sono da primato (per la prima volta è stata superata la soglia dei 100 milioni di barili al giorno di domanda globale) e le emissioni di CO2 non sono mai state così alte, perché il fabbisogno energetico è in continuo aumento e, soprattutto, cresce più delle soluzioni pulite.

Mauro Grazia
Consulente di Confabitare

SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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

Nel corso del contratto di locazione, può accadere che il conduttore, di propria iniziativa, modifichi lo stato dell'immobile. I lavori svolti, in base alla loro entità, hanno conseguenze giuridiche diverse.

Se gli interventi sono di tipo riparativo, finalizzati all'eliminazione di guasti a beni presenti nell'immobile, tali lavori sono qualificabili come di manutenzione, che, ove "piccola", è a carico del conduttore, che ha quindi il diritto – e anzi l'obbligazione – di eseguirla (articoli 1576, 1609 c.c.). A norma dell'art.1609 c.c., sono interventi di piccola manutenzione quelli dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non da vetustà o caso fortuito.

Sono qualificabili come miglioramenti (articolo 1592 c.c.) le modifiche al bene che ne aumentino il pregio ed il valore, e che, se vi è stato consenso del locatore, comportano il riconoscimento di una indennità al conduttore, corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna. Gli interventi in questione si caratterizzano per la loro inscindibilità dal bene principale. Le addizioni (art.1593 c.c.) sono modifiche al bene che ne aumentano il pregio ed il valore, ma che, a differenza dei miglioramenti, sono

Modifiche allo stato dell'immobile locato Quali sono le conseguenze giuridiche

Lavori / Si deve distinguere tra interventi di tipo riparativo, profondo, miglioramenti e addizioni

scindibili, ed infatti, al termine del rapporto, il conduttore ha il diritto di toglierle, se ciò non comporta nocumento al bene locato. Ove il locatore preferisca, invece, ritenere le addizioni, questi deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

Nel contratto di locazione si possono disciplinare i miglioramenti e le addizioni: si può ad esempio escludere la possibilità per il conduttore di eseguirli, così come escludere o predeterminare l'indennità che eventualmente spetterebbe all'inquilino. Da ultimo, si possono menzionare tutti quegli interventi, eseguiti dal conduttore, che comportano una trasformazione radicale della cosa locata, comportandone alterazioni strutturali profonde. In tal caso, si assisterebbe ad un inadempimento del conduttore, che è tenuto ad

utilizzare la cosa nei limiti previsti dal contratto, e comunque a non mutarne la destinazione d'uso o alterarne gli elementi strutturali. Non può essere riconsegnato, in sostanza, un bene diverso da quello originariamente locato.



In una situazione del genere, il locatore potrebbe chiedere giudizialmente la risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore, fatto salvo il risarcimento del danno (come le spese per la rimessione in pristino, ossia l'eliminazione delle modifiche all'immobile).

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare

I disabili e i loro diritti all'interno del condominio

Quando nel condominio sono presenti soggetti diversamente abili, è chiaro che le peculiari esigenze di questi ultimi hanno un rilievo nella gestione dell'immobile comune. Le norme fondamentali da richiamare, sul punto, sono la l. n. 13/1989 e il d.m. n.236/1989.

Le questioni che hanno più rilievo in materia sono quelle attinenti all'eliminazione delle "barriere architettoniche". Interventi funzionali a una migliore accessibilità dell'edificio sono, ad esempio, l'installazione del servoscala e di un ascensore. Sono drasticamente ridotti gli oneri amministrativi e urbanistici per l'espletamento di lavori funzionali all'eliminazione di barriere architettoniche (anche negli edifici vincolati); è altresì prevista la deducibilità fiscale dei costi sostenuti per gli stessi. Per l'approvazione di questi interventi è richiesto il voto dell'assemblea, con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'immobile (un terzo in caso di seconda convocazione). Ove non si trovasse un accordo, il condomino interessato può comunque eseguire i lavori a proprie spese, con gli unici limiti della stabilità, sicurezza e decoro dell'edificio, e dei diritti dei singoli (art. 1120 c.c. IV co.).

Da ultimo, con riferimento ai condomini con parcheggio, si segna-

Esigenze / Le persone diversamente abili hanno un rilievo fondamentale



↑ La legge offre diverse tutele e precise regole di solidarietà sociale

la che il soggetto disabile ha diritto al posto auto vicino all'ingresso dell'edificio (d.m. n.236/89).

La legge, in conclusione, offre diverse tutele alle persone diversamente abili nel contesto condominiale; più volte la giurisprudenza ha inoltre elaborato precise regole di solidarietà sociale.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare

SUBISSATI®

CASE E STRUTTURE IN LEGNO

Esperienza e versatilità oltre ogni limite tecnico ed estetico

Partner

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

Le strutture e le case in legno Subissati si distinguono per i numerosi fattori d'eccezione 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

Tetti

Grandi strutture

Strutture per esterni

Edilizia Scolastica

FONDAZIONE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE
Sustainable Development Foundation

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

SUBISSATI s.r.l. S.P. Arcavacche 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

In condominio vive l'80% degli italiani, 70,8% delle famiglie italiane è proprietario della casa in cui abita e il 28% di queste è proprietario di altri immobili. Tutto questo valore va tutelato non solo dal punto di vista dell'integrità del bene, ma soprattutto per le persone che vivono nelle abitazioni. Parliamo di sicurezza delle persone negli edifici. Negli ultimi tre anni sono stati spesi miliardi di euro con il Superbonus per rendere le case energeticamente più efficienti. Un valore utile, ma senza una precisa attenzione alla sicurezza antincendio questi interventi hanno potenzialmente incrementato i rischi. Per gli edifici e per le persone. La legge sul Superbonus è stata cambiata ben 35 volte dal momento in cui è stata approvata: e perché nessuna di queste modifiche ha attenzionato anche la sicurezza antincendio? Quando si arriverà a una norma sui materiali incombustibili da utilizzare in facciata? Anche dal confronto con altri Paesi europei, il quadro normativo italiano appare lacunoso. La protezione dal fuoco deve essere elemento integrante di progettazione e riqualificazione degli edifici. Tuttavia, ancora, per le facciate di edifici di altezza superiore ai 18 metri si scelgono materiali combustibili. Anche la nuova Regola Tecnica Verticale (RTV 13 del 2022) lascia aperta questa problematica. L'Inghilterra è, purtroppo a seguito

Incendi: quante tragedie servono per un nuovo intervento normativo?

Revisione / È necessaria una norma sulla protezione dal fuoco durante la riqualificazione degli edifici

di una grande tragedia, un punto di riferimento. Ha imparato dai propri errori dopo l'incendio della Grenfell Tower nel 2017.

Particolarmente vicina a questa tematica si è sempre dimostrata Confabitare. Chiediamo alla politica e ai legislatori di rivedere la normativa sulla sicurezza antincendio delle facciate in maniera più stringente, da attenzionare anche i lavori di installazione del cappotto in facciata. Una fase durante la quale i residenti restano nelle loro abitazioni - o l'immobile già acquistato è in fase di finalizzazione - e i pannelli, qualora combustibili, sono facilmente esposti al rischio di incendio. È quello che è successo al condominio di Colle Aniene a Roma, dove è morta una persona e vi sono stati 17 feriti. Sono in corso le indagini. Perché in Italia, dopo l'incendio della Torre dei Moro e di Colli Aniene, non è stata fatta una ricognizione su dove si trovi il materiale a rischio? La prevenzione degli incendi non

parte anche dalla conoscenza degli edifici più sensibili? Come Confabitare vogliamo evidenziare il potenziale ampliamento del rischio con la direttiva europea Case Green, una normativa per niente allineata alle

caratteristiche dell'immobiliare in Italia. Cosa vorrebbe dire ristrutturare decine di migliaia di edifici con materiali non incombustibili in facciata? Aumentare esponenzialmente i pericoli. Bisogna fermare questa cattiva pratica, dobbiamo dare all'antincendio la stessa importanza che oggi ha l'antisismico.

Alberto Zanni
Presidente di Confabitare



Dalla proprietà fondiaria alla "green economy"

Vademecum / Cosa fare nel caso di una proposta di una società interessata



↑ Le aziende sfruttano i terreni per installare macchinari energetici

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 installare 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



IMPIANTI TECNICI®

PROGETTAZIONE E INSTALLAZIONE IMPIANTI ELETTRICI



I TUOI ELETTRICISTI DI FIDUCIA

il Valore della Sicurezza

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@speweb.it
Visita gli speciali on line su: ilrestodelcarlino.it

Sicurezza antincendio degli edifici: la lettera all'Onorevole Prisco per la tutela dei cittadini

Censimento / Confabitare, Movimento Consumatori e ROCKWOOL Italia scrivono al sottosegretario al Ministero degli Interni su questa specifica tematica

Confabitare, Movimento Consumatori e ROCKWOOL Italia hanno portato all'attenzione dell'Onorevole Prisco, con una lettera recente, una tematica rilevante sulla quale alcune attività possono e devono essere sviluppate a tutela dei cittadini, condividendo l'attenzione per l'edilizia e per la sicurezza negli edifici.

In alcuni eclatanti e drammatici incidenti come quello della Torre dei Moro a Milano e altri analoghi incendi in Italia e in Europa. In Spagna, a febbraio, a Valencia nei condomini di Campanar, hanno perso la vita dieci persone. Questa dura lezione ha aperto al cambiamento, cosa che in Italia non è ancora successa.

Il Comune di Valencia insieme al Collegio degli Architetti ha annunciato l'elaborazione di un censimento per mappare gli edifici con materiali combustibili in facciata. Un'iniziativa lodevole che nella lettera viene chiesto di attuare anche in Italia. In Italia, le indagini (ancora in corso) sull'incidente di Torre dei Moro di Milano hanno evidenziato che materiali e tecniche simili sono applicati anche in molti altri edifici pubblici e civili. Questo allarme ha fatto muovere alcune Regioni - Liguria,

Lombardia e Toscana - che hanno iniziato a verificare la situazione per limitare i potenziali danni.

Un censimento puntuale in tutto il Paese sarebbe un primo passo, fondamentale, per una nuova politica di sicurezza costruttiva e per prevenire disastri futuri e proteggere la vita dei cittadini, ridurre gli interventi dei Vigili del Fuoco, salvaguardare gli operatori in cantiere e tutelare il patrimonio immobiliare. Confabitare, Movimento Consumatori e ROCKWOOL Italia sono già impegnati in diverse attività di sensibilizzazione pubblica e istituzionale sulla sicurezza antincendio degli edifici, sino a rilevare il rischio associato all'uso di materiali inappropriati nelle costruzioni. Già nel 2022 a Roma, con la partecipazione dell'Onorevole Carlo Sibilia, allora Sottosegretario di Stato al Ministero dell'Interno, era stata aperta una discussione su questi temi. Confabitare, Movimento Consumatori e ROCKWOOL Italia hanno chiesto l'avvio immediato di un censimento nazionale dei materiali utilizzati per coibentare le facciate degli edifici, essenziale per mappare e gestire il rischio di incendi. L'aumento dei rischi di incendi negli edifici riqualificati energeticamente è uno scenario possibile: gli interventi sostenuti durante il Superbonus potrebbero aver molto aumentato il profilo di rischio di tantissimi edifici. Purtroppo, questa è una ipotesi che si ritiene



↑ Quella dell'uso dei materiali combustibili in facciata è una cattiva pratica, da fermare a ogni costo

MATERIALI COMBUSTIBILI

Le normative italiane attuali sono tra le più permissive in Europa

Incendio alla scuola Orsini di Imola Confabitare: un campanello d'allarme

L'incendio presso la scuola Orsini di Imola si è sviluppato durante i lavori di manutenzione. Nella scuola erano presenti solo collaboratori scolastici e personale della segreteria che hanno evacuato l'istituto.

«Grazie alle vacanze estive, gli studenti non erano presenti a scuola - commenta Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare -. Ma quale sarebbe stato lo scenario nel caso in cui l'incendio fosse scoppiato durante il normale svolgimento delle lezioni? Questo episodio è un campanello d'allarme che ci impone una seria riflessione sulla sicurezza antincendio e sui possibili rischi a cui

Riflessione / L'episodio è avvenuto durante i lavori di manutenzione: serve maggior attenzione in fase di progettazione e scelta dei materiali

andiamo incontro». Confabitare da anni sostiene la necessità di modificare l'attuale normativa antincendio sulle facciate con l'impegno di garantire la sicurezza dei cittadini promuovendo l'utilizzo di materiali incombustibili sulle facciate di edifici sensibili e di altezza superiore ai 18 metri.

verosimile. L'Italia si trova di fronte alla sfida di conciliare l'efficientamento energetico con la sicurezza degli edifici. La Direttiva Case Green e la diffusione delle CER porteranno a tanti nuovi

interventi sugli edifici. Serve una normativa migliore per limitare i potenziali danni. Attualmente, la normativa antincendio italiana è permissiva sui materiali, tra le più permissive in

Europa. Bisogna fermare la cattiva pratica dell'uso di materiali combustibili in facciata soprattutto negli edifici più alti e anche in quelli sensibili come scuole, ospedali, condomini, case popolari.



↑ Grazie alle vacanze estive, gli studenti non erano per fortuna presenti

«Non possiamo ignorare i rischi collegati all'utilizzo di materiali combustibili che favoriscono la propagazione delle fiamme in caso di incendio - continua Zanni -. Dalle immagini si vede chiaramente il danno provocato e la completa distruzione del rivestimento della facciata. Le scuole rappresentano edifici sensibili e, come per gli ospedali, è necessaria un'attenzione particolare in fase di progettazione e di costruzione, con una scelta ponderata sui materiali da installare rispetto alla loro reazione al fuoco. Questo per permettere agli occupanti di eseguire un'evacuazione veloce in caso di incendio».

Confabitare[®]

Associazione Proprietari Immobiliari

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

I servizi e le consulenze

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod.730 e Mod.UNICO

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica)

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro.
Contabilità annuale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITA' STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Fornisce consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

CONSULENZA LEGALE

I nostri Avvocati assistono gli associati nelle controversie.

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Amministriamo direttamente i condomini con trasparenza e professionalità

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI ED ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

PRATICHE NOTARILI CONSULENZE TECNICHE

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

CONSULENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

SEI UN PROPRIETARIO IMMOBILIARE?

Hai problemi
con il tuo *inquilino*?

Devi fare un
contratto di affitto?

Hai problemi con il tuo
amministratore di condominio?

Vieni a **CONFABITARE**
risolveremo i tuoi problemi

LA NOSTRA ESPERIENZA AL TUO SERVIZIO

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

ASSOCIARSI CONVIENE