

SPECIALE

# Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

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



LE PROPOSTE DI CONFABITARE

## Mercato immobiliare da rivitalizzare

Agevolazioni fiscali, semplificazione burocratica e canoni concordati

ENERGIA E "GREEN"

**Il convegno SAIE per discutere del futuro dell'Italia**

DECRETO SICUREZZA

**Un passo in avanti per contrastare l'occupazione abusiva**

CONDOMINIO

**Telecamere e parti comuni: permessi e divieti**



# 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



## L'editoriale

## Proprietari immobiliari dimenticati dal Comune per il cantiere del tram

L'epore parla di ristori indispensabili per i commercianti. È senza dubbio un'azione necessaria per sostenere chi vede ridursi l'affluenza dei clienti e, di conseguenza, il proprio fatturato. Ma si dimentica ancora una volta dei proprietari immobiliari, una categoria che, in termini numerici, è significativamente più ampia rispetto agli esercenti, e che merita uguale attenzione e considerazione.

I cantieri del tram hanno generato una serie di disagi notevoli per chi abita nelle zone interessate, tra i problemi più evidenti vi è la difficoltà di accesso alle abitazioni, soprattutto per le persone anziane e disabili, a cui viene impedito di raggiungere facilmente la propria casa con l'auto, la scomparsa di numerosi parcheggi, il rumore costante, le polveri e il traffico congestionato che sono diventati ostacoli costanti nella quotidianità, per molti cittadini, da non escludere il fatto che in queste settimane in cui il canale di Via Riva Reno è stato aperto, si è lamentata la presenza di topi e pappataci.

Poi ci sono le sorprese, vedi le modifiche o revoche dei passi carrai e i danni accidentali, come il taglio della linea telefonica, una cosa non da poco che ha colpito in numero maggiore i proprietari immobiliari.

Sembra che, quando si tratta di riconoscere il peso delle conseguenze dei lavori pubblici, il Comune tenda a dimenticare una parte significativa della popolazione: i proprietari immobiliari, una categoria che viene considerata rilevante solo nel momento in cui si tratta di riscuotere tasse come l'IMU e la TARI, ma al di là di questi momenti, i proprietari immobiliari vengono completamente ignorati, nonostante il loro nu-



↑ Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare

mero sia molto superiore a quello degli esercenti. Se si pensa, ad esempio, a un palazzo di più piani con i negozi al piano terra, è facile capire come vi possano essere molti più residenti rispetto ai negozi, e quindi sono molti di più i proprietari immobiliari direttamente colpiti dai cantieri. Riconosciamo l'importanza dei ristori per i commercianti, ma chiediamo con forza che anche i proprietari immobiliari vengano ascoltati e tutelati. Proponiamo la creazione di un tavolo permanente che coinvolga le associazioni di categoria dei proprietari immobiliari, affinché possano portare avanti le loro istanze. È essenziale che il Comune prenda in considerazione l'idea di prevedere sgravi fiscali significativi, come la riduzione dell'IMU e della TARI, per compensare i disagi subiti.

**Alberto Zanni**  
Presidente nazionale  
Confabitare

## Sommarario

## 4 Mercato immobiliare: serve una nuova linfa

Le proposte dell'associazione

## 7 Convegno SAIE

Il dibattito energetico

## 9 Alessandro Santoni

Politiche abitative nell'Appennino

## 11 Balconi e giardini fioriti

Flora e bellezza a Monghidoro

11



## 13 Decreto Sicurezza

Le questioni da affrontare

## 14 Degrado urbano

Quelle realtà difficili

## 15 Confabitare in televisione

"Abitare Oggi" su èTV



## 16 Formazione

L'Assemblea a Bologna

## 17 L'esperto risponde

Condizionatori e condomini



19

## 19 Centro spopolato

in favore dei B&B

Il Comune agevoli i proprietari di casa

## 20 Telecamere e spazi comuni

Cosa si può riprendere

## 21 Immobile in comodato

Scadenze e restituzioni



## 22 Cambiamenti climatici

Tre quarti del pianeta è in grande pericolo

**Confabitare**<sup>®</sup>  
Associazione Proprietari Immobiliari

"Cari lettori, questo è il nuovo numero dello Speciale Confabitare che uscirà periodicamente 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



# Strategie per rivitalizzare il mercato immobiliare

## Le priorità future e le proposte di Confabitare

**Soluzioni / Parla Alberto Zanni: «Suggeriamo agevolazioni fiscali, semplificazione burocratica e anche l'estensione dei canoni concordati»**

**Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare**, ha consolidato la sua immagine come leader nel settore immobiliare grazie a un approccio strategico e proattivo che lo ha visto affrontare con successo le numerose sfide del mercato immobiliare negli ultimi decenni. La sua leadership, caratterizzata da un forte orientamento alla concretezza e all'innovazione, gli ha permesso di guidare l'associazione per oltre 15 anni, durante i quali ha promosso iniziative strategiche per affrontare problematiche complesse, anticipando al contempo le dinamiche future del settore. Zanni ha dimostrato un impegno costante nella rivitalizzazione del mercato delle locazioni in Italia, formulando proposte per risolvere le questioni critiche sia a livello nazionale che locale. La sua visione strategica ha dato vita a una serie di misure volte a sostenere i proprietari immobiliari, incentivare gli investimenti e creare un contesto più favorevole per le locazioni. Grazie alla sua guida, Confabitare è diventata un faro per i proprietari immobiliari e un punto di riferimento stabile per le istituzioni.

### Come pensa si possa rivitalizzare il mercato delle locazioni?

«Il mercato della locazione in Italia presenta una serie di sfide significative che impattano sia i locatori che i locatari. Nonostante una domanda elevata, con oltre 700.000 richieste di locazione stimate nel

2023, si osserva una discrepanza notevole tra l'offerta disponibile e la domanda effettiva. Circa l'11% delle abitazioni nel Paese rimane inutilizzato o non concesso in locazione, creando un mercato degli affitti bloccato anziché saturo. Questa situazione, associata all'aumento dei prezzi degli ultimi due anni, ha causato un aumento dei canoni di locazione del +2,1% nel 2023. Confabitare propone diverse misure per stimolare il mercato delle locazioni: innanzitutto, suggeriamo agevolazioni fiscali per i proprietari che mettono in affitto i propri immobili a lungo termine, inclusi sgravi sull'IMU e detrazioni per ristrutturazioni. Un'altra proposta è semplificare le procedure burocratiche per i contratti di locazione, rendendo il processo più snello e attraente, inoltre, è cruciale introdurre fondi di garanzia pubblici per coprire eventuali morosità, diminuendo così il rischio per i proprietari. Infine, suggeriamo di estendere il regime dei canoni concordati anche ai locali commerciali, offrendo sconti sugli affitti e vantaggi fiscali in cambio di canoni ridotti».

### Quali tendenze sono emerse a livello nazionale e a Bologna, riguardo al mercato degli affitti?

«A Bologna, l'Osservatorio Affitti ha rivelato una forte richiesta di alloggi da parte di studenti universitari e lavoratori temporanei, che ha causato un aumento dei prezzi. Circa il 42% degli affittuari sceglie que-



↑ Le proposte di Confabitare intendono trovare soluzione alla questione sia a livello nazionale che locale

sta opzione a causa di insufficienza di risorse per acquistare una casa. Inoltre, le fasce più vulnerabili continuano a trovare difficoltà nell'accesso a immobili a prezzi accessibili. Per questo motivo abbiamo introdotto una serie di iniziative che mirano a rendere il mercato degli affitti più accessibile e dialoghiamo con le istituzioni per ottenere contratti che tutelino le parti».

### Con l'attuale dibattito sull'over-tourism e gli affitti brevi, qual è la posizione di Confabitare?

«Siamo entusiasti di partecipare al tavolo di lavoro ministeriale, poiché la questione centrale riguarda il diritto alla proprietà privata, un principio sancito e protetto dalla Costituzione italiana. Riconosciamo che l'introduzione del Codice identificativo nazionale per gli affitti brevi possa rappresentare un passo avanti verso una maggiore trasparenza e una più rigorosa regolamentazione del settore. Tuttavia, è essenziale bilanciare questa misura con il bisogno di proteggere i diritti dei proprietari immobiliari, evitando che siano eccessivamente penalizzati per il fenomeno dell'over-tourism. In città come Bologna, il turismo ha indubbiamente portato una nuova linfa economica, contribuendo al rilancio di diversi settori. Tuttavia, questo ha anche esercitato una crescente pressione sul mercato immobiliare, rendendo più difficile l'accesso agli alloggi per famiglie, lavoratori e studenti. I proprietari che affittano i loro immobili a turisti tramite piattaforme come B&B sono spesso indicati come la causa principale di queste difficoltà, tuttavia, la vera responsabilità ricade in gran parte sull'amministrazione comunale, che dovrebbe intervenire



in modo più deciso per affrontare la carenza di alloggi».

### Il Decreto Salva Casa porterà benefici effettivi?

«Il Decreto Salva Casa si focalizza su interventi minori come sopralci e verande, correggendo piccole irregolarità burocratiche anziché gravi abusi edilizi. Per i proprietari, il decreto offre vantaggi significativi: consente di regolarizzare facilmente piccole modifiche agli immobili senza affrontare complessi processi burocratici, facilitando così le compravendite e incrementando il valore delle proprietà. Si prevede che possa riguardare quasi l'80% del patrimonio immobiliare italiano, avviando molte transazioni e avendo un effetto positivo sul mercato e sull'economia. Questo decreto rappresenta una prima misura importante e Confabitare è soddisfatta di partecipare agli incontri con il Ministro».

**Quali sono le priorità future da affrontare per tutelare la proprietà immobiliare?**

### frontare per tutelare la proprietà immobiliare?

«È fondamentale migliorare le tutele legali per i proprietari, specialmente per quanto riguarda morosità e danni agli immobili. È inoltre cruciale aumentare l'offerta di alloggi per le fasce più deboli e semplificare le normative burocratiche relative alla gestione e alla compravendita degli immobili. Dovremo metterci al passo delle normative europee promuovendo la sostenibilità e l'efficienza energetica, incentivando interventi di riqualificazione e l'uso di energie rinnovabili, ma non a discapito delle specificità del patrimonio immobiliare italiano. La digitalizzazione e l'innovazione sono altrettanto importanti per semplificare la gestione degli immobili. Confabitare è pronta a collaborare con le istituzioni e altri attori del settore per affrontare queste sfide e mantenere un mercato immobiliare sano e dinamico».



↑ Migliorare le tutele legali dei proprietari è un passo fondamentale



**Confabitare®**  
 Associazione Proprietari Immobiliari

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

**Venerdì 11 ottobre 2024**

dalle ore 10.00 alle ore 13.00

presso

Saie Bologna  
 Centro Servizi

*Interverranno*

**Alberto Zanni** - Presidente nazionale Confabitare

**On. Stefano Cavedagna** - Parlamentare Europeo

**Ing. Andrea Gnudi** - Presidente Ordine Ingegneri di Bologna

**Arch. Marco Filippucci** - Presidente Ordine Architetti di Bologna

**Dott.Per.Ind. Roberto Dall'Olio** - Segretario Ordine dei Periti Industriali di Bologna

**Prof. Leonardo Setti** - Università di Bologna Dipartimento di Chimica Industriale

**Ing. Paolo Migliavacca** - Business Unit Director Italy Rockwool


**Per.Ind. Vladis Vignoli** - Consulente tecnico Confabitare

Modera: **Simona Iannessa** - Giornalista

*Segreteria Organizzativa*

Confabitare - Via Marconi 6/2 - Bologna - Tel 051.270444 - [www.confabitare.it](http://www.confabitare.it) - [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)

*Con il Patrocinio di:*

architettibologna 

 Collegio Provinciale  
 Geometri e Geometri Laureati  
 di Bologna

  
 ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI  
 DELLE PROVINCE DI BOLOGNA E FERRARA

*in collaborazione con:*

  
 ORDINE  
 INGEGNERI  
 BOLOGNA  
 OI/BO

*Il riconoscimento crediti formativi*

3 CFP Ordine Architetti Provincia di Bologna  
 3 CFP Ordine Ingegneri Bologna  
 3 CFP Collegio dei Geometri di Bologna  
 3 CFP Ordine dei Periti Industriali delle Province di Bologna e Ferrara





NOLEGGIO

VENDITA

www.locatop.it

# LocaTop

FORMAZIONE

ASSISTENZA



## NOLEGGIAMO MACCHINARI ALL'AVANGUARDIA

### OLTRE 1600 MEZZI IN FLOTTA



### TEAM QUALIFICATO

### SERVIZI DI QUALITÀ A 360°

- SOPRALLUOGHI
- CONSULENZE
- ASSISTENZA TECNICA

## NOLEGGIO

### SICURO, SERENO, INFORMATO A PREZZI COMPETITIVI

## SCOPRICI

www.locatop.it

<b>MILANO</b> 02 47706379	<b>PARMA</b> 0521 798049	<b>CARPI</b> 059 7149297	<b>CASALECCHIO</b> 051 19907069	<b>MINERBIO</b> 051 856355	<b>FERRARA</b> 392 3908067	<b>FORLÌ</b> 0543 1908121	<b>RIMINI</b> 0541 1780810
<b>CREMONA</b> 0372 1665354	<b>REGGIO E.</b> 340 6701839	<b>SASSUOLO</b> 0536 1822151	<b>BOLOGNA</b> 051 856355	<b>IMOLA</b> 0542 640962	<b>RAVENNA</b> 0544 1952680	<b>CESENA</b> 0547 325586	<b>MISANO A.</b> 320 1744829



# Il futuro dell'Italia tra la direttiva "case green" e le comunità energetiche: il convegno al SAIE

**Evento / Appuntamento al Centro Congressi della Fiera di Bologna l'11 ottobre dalle 10 alle 13 per parlare delle normative emanate dall'UE**

**Si terrà a Bologna presso il Centro Congressi** il giorno 11 ottobre dalle ore 10.00 alle ore 13.00 in occasione del SAIE un convegno organizzato da Confabitare dal titolo **"Dalla Direttiva UE sulle case green alle comunità energetiche: quale futuro per l'Italia?"**.

Si parlerà di un tema di grande attualità come la direttiva UE sulle case green che è una normativa innovativa e ambiziosa, e che richiede un adeguamento rapido e efficace, da parte di tutti gli attori coinvolti. Tuttavia, la sua applicazione pratica presenta molte incertezze e difficoltà. Questo perché se l'abbattimento dell'inquinamento e dei consumi lo vogliamo tutti, la transizione ecologica comunitaria non sarà priva di costi e conseguenze per le famiglie italiane dato che il Belpaese ha, purtroppo, non solo il più ampio parco immobili privati, ma anche uno dei più vecchi e poco ef-

ficienti. E non è "gridando" contro la UE che troveremo una soluzione. Ma è partecipando al dibattito in sede comunitaria in modo serio e costruttivo. Ma nei fatti cosa prevede la Direttiva? Il Convegno sarà un'occasione per confrontarsi con le istituzioni, le imprese e le professioni tecniche, e per informare i cittadini sui benefici e sui requisiti della direttiva. L'argomento sarà trattato attraverso il confronto di esperti di vari settori: tecnico, sociale, politico. Saranno presenti docenti universitari, politici, tecnici, ed esperti del settore. Il Presidente Nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, ha sottolineato l'importanza di esplorare il futuro del nostro paese

**CONFRONTO**  
**Presenti esperti di vari settori: tecnico, sociale e anche quello politico**



↑ Il futuro sostenibile al centro del dibattito in programma a Bologna

se alla luce di questa direttiva e di considerare il ruolo fondamentale che le comunità energetiche possono svolgere in questa trasformazione: «La decisione di intraprendere un piano "a tappe" per azzerare le emissioni di gas serra nel settore residenziale entro il 2050 è audace - commenta Zan-

ni - ma necessaria per costruire un futuro più sostenibile. Le case green, con la loro enfasi sull'efficienza energetica e sulle pratiche ecologiche, sono al centro di questa strategia. Offrono una soluzione pratica per affrontare il cambiamento climatico, riducendo i costi operativi e aprendo nuove

opportunità economiche. Anche se il cammino verso le emissioni zero richiederà impegno e investimenti significativi, i benefici a lungo termine per l'ambiente e l'economia sono innegabili. L'Europa sta tracciando una strada verso un futuro in cui le case green diventeranno la norma, e questo rappresenta un passo nella giusta direzione verso un pianeta più pulito e sostenibile». La Commissione Europea ha recentemente adottato un ambizioso piano a tappe per azzerare le emissioni di gas serra entro il 2050, focalizzandosi sul settore residenziale, questo piano rappresenta un passo avanti cruciale nella lotta al cambiamento climatico e offre un'opportunità unica per plasmare un futuro più sostenibile e vantaggioso per tutti. Il percorso verso l'obiettivo di emissioni zero entro il 2050 rappresenta una sfida considerevole: sarà necessario un impegno finanziario significativo e, soprattutto, un cambiamento radicale nelle nostre abitudini costruttive e nella gestione delle abitazioni.

**L'evento sarà aperto al pubblico.**

## Immobili residenziali europei ed efficienza energetica: 27 Paesi, tante differenze

**Situazione / Riflettori accesi relativamente al settore costruzioni**

**Secondo l'Agenzia Europea per l'Ambiente**, gli edifici contribuiscono a oltre il 30% delle emissioni di CO2 e rappresentano il 40% del consumo energetico totale dell'Unione Europea. L'Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) è parte integrante del "Fit for 55", una

serie di misure climatiche ed energetiche che mira a ridurre le emissioni di gas serra dell'UE del 55% entro il 2030. La decisione della Commissione Europea di impegnarsi per l'obiettivo di emissioni zero entro il 2050 per il settore residenziale dimostra la volontà dell'Unione Europea di affrontare il cambiamento climatico in modo da rendere l'Europa climaticamente neutra entro il 2050. Con l'Europa alla guida di questa iniziativa, la recente approvazione della Energy

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



↑ Sarà necessario rinnovare il 25-30% degli immobili residenziali in Europa

il 50% degli edifici è stato costruito in anni in cui non erano in vigore normative sull'efficienza energetica. La recente misura europea che richiede il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici ha sollevato alcune preoccupazioni. Sarà necessario rinnovare completamente il 25-30% degli immobili residenziali, comportando costi significativi sia per i proprietari che per lo Stato, oltre a massicci interventi su larga scala. Anche Ungheria e Croazia hanno manifestato delle perplessità in merito alla nuova Direttiva. Tuttavia, l'Unione Europea ha chiarito che non sono previste sanzioni e che gli Stati avranno una notevole flessibilità nell'attuazione delle misure.



## La fiera dedicata alla progettazione e alla costruzione

**Innovazione / SAIE Bologna 2024 con oltre 500 aziende presenti**

**L'innovazione incontra il sistema delle costruzioni** nella storica fiera italiana di settore. Imprese, professionisti e associazioni insieme per lo sviluppo della filiera delle costruzioni SAIE è l'occasione da non mancare per gli opera-

tori del settore perché agisce da acceleratore di opportunità commerciali e da strumento per incontrarsi in presenza per rafforzare o creare nuove opportunità di mercato e networking. Punto d'aggregazione per professionisti, aziende e istituzioni nazionali e locali in cui si intersecano valorizzazione delle novità di prodotto, dialogo, condivisione di idee di tutta la filiera. SAIE Bologna 2024, dal 9 al 12 ot-

tobre, è la fiera dedicata alla progettazione e costruzione con oltre 500 aziende e numerosi eventi. I percorsi tematici includono infrastrutture, sostenibilità e innovazione, con aree dimostrative e convegni su tecnologie all'avanguardia per il settore delle costruzioni. SAIE Bologna 2024 - la Fiera delle Costruzioni: progettazione, edilizia, impianti - in programma a BolognaFiere - è l'appuntamento scelto dai professionisti delle costru-

zioni per valutare e confrontarsi sulle più recenti novità del settore. In fiera oltre 500 aziende, 22 iniziative speciali, 108 convegni con il supporto di 48 associazioni del comparto. Lo spazio di approfondimento tecnico in cui si alterneranno diversi interlocutori istituzionali e aziendali per raccontare il loro punto di vista, lo stato di avanzamento dei cantieri e le innovazioni tecnologiche utili per lo sviluppo dei progetti.



# Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

## I SERVIZI E LE CONSULENZE CONFABITARE RISERVATI AGLI ASSOCIATI

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

### 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

Per evitare code in banca e presso l'Agenzia delle Entrate in quanto tutte le operazioni potranno effettuare presso i nostri uffici.

### GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Gestione dei 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 da numerose incombenze.

### DICHIARAZIONI DEI REDDITI

Mod. 730 e Mod. UNICO.

### PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica sugli Immobili).

### DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

### COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

### AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

### SPORTELLI ASCENSORI

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

### SPORTELLI VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

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

### SERVIZIO BED & BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

### 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 E ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

### OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Istituto per studiare l'evoluzione del mercato immobiliare (compravendite e locazioni) e per fornire sondaggi e statistiche.

### CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

### ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

### PRATICHE NOTARILI

### CONSULENZE TECNICHE

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

### ASSISTENZA 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.

### CONSULENZA AMBIENTALE

Consulenza su problemi ambientali soprattutto relativi alle piante ornamentali e al verde urbano, in particolare alle malattie e alla cura delle piante.

### CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

Consulenze relative alla progettazione di spazi interni ed esterni, problematiche di carattere ambientale ed energetico, pratiche edilizie, arredo, problemi strutturali e impiantistici legati alla ristrutturazione.

Per informazioni contattateci:

Via Marconi, 6/2 Bologna Tel. 051.270 444 [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)



# Alessandro Santoni: innovazione e sviluppo locale nel Comune dell'Appennino bolognese

**Risultati / A San Benedetto Val di Sambro svolto un grande lavoro a livello di politiche abitative**

FACEBOOK/COMUNEDISANBENEDETTOVALDISEMBRA

**Alessandro Santoni, Sindaco di San Benedetto Val di Sambro** per la terza volta, si è laureato in ingegneria civile presso l'Università di Bologna nel 2001. Oltre al ruolo di Sindaco, ha ricoperto posizioni di rilievo: è stato, infatti, Presidente del Distretto Socio-Sanitario dell'Appennino Bolognese, Consigliere della Città Metropolitana di Bologna e Consigliere d'Amministrazione del Consorzio di Bonifica Renana. Dal 26/05/2014 è Sindaco di San Benedetto Val di Sambro, i suoi mandati si distinguono per l'attenzione verso lo sviluppo locale, la rigenerazione urbana e la valorizzazione immobiliare, con un focus sulle politiche abitative, sostegno alle famiglie e attrazione di nuovi residenti come gli studenti universitari. Santoni sottolinea il lavoro di squadra e la trasparenza come chiavi del suo successo amministrativo.

**È Sindaco di San Benedetto Val di Sambro per la terza volta, con un ampio consenso, come si arriva a questo risultato?**

«Come ripeto spesso, i risultati raggiunti da un'amministrazione comunale sono sempre il frutto di un lavoro di squadra, costituita da amministratori e collaboratori dipendenti dell'Ente. I successi si ottengono grazie a impegno costante, grande passione e presenza al fianco delle persone, ascoltando le loro esigenze. Ma, soprattutto, si ottengono dimostrando con i fatti e i risultati concreti che ciò che promettiamo viene mantenuto».

**Quali sono le principali iniziative che intende portare avanti per incentivare la popolazione a stabilirsi o rimanere in Appennino, soprattutto in termini di politiche abitative?**

«San Benedetto negli ultimi anni ha implementato i servizi offerti, che sono stati molto apprezzati dai cittadini. Molti di questi sono innovativi e sono stati presi come esempio anche da altre realtà. Le politiche abitative sono un tema cruciale per l'Appennino e, più in generale, per un territorio che vuole crescere, offrendo nuove opportunità.

Spero che le politiche della città metropolitana di Bologna cambino direzione, soprattutto per quanto riguarda la mobilità, sia nel trasporto pubblico che nelle infrastrutture. L'offerta di servizi di mobilità stimola la domanda, e migliorare questo settore aggiungerebbe un grande valore. Abbiamo avviato collaborazioni significative, tra cui quella con Confabitare, per valorizzare e rivitalizzare la proprietà immobiliare, queste iniziative offrono consulenza e assistenza ai proprietari e potenziali affittuari, diffondendo una cultura della valorizzazione della proprietà che include diritti, gestione economica, affitti e compravendite. Inoltre, abbiamo reso disponibili alloggi comunali a condizioni agevolate per famiglie che si trasferiscono nella zona. Abbiamo messo in atto politiche a sostegno di giovani, famiglie e anziani che, insieme a nuovi servizi e prospettive molto positive in ambito turistico, rappresentano sicuramente i pilastri su cui continuare a lavorare, e che già oggi stanno dando risultati molto positivi e incoraggianti».

**In che modo l'apertura della sede Confabitare a San Benedetto Val di Sambro può giovare al territorio?**

«L'apertura della sede Confabitare, per la quale ringrazio Stefa-



↑ Una suggestiva veduta di San Benedetto Val di Sambro, Comune dell'alta valle di Setta

nia Faldini e il presidente Alberto Zanni, rafforza i servizi immobiliari nel nostro Comune e per l'intera valle del Setta. La sua posizione strategica, con ottimi collegamenti e centralità rispetto ai Comuni dell'alta valle, la rende un punto di riferimento importante per il nostro territorio in crescita. Sempre con Confabitare abbiamo ripreso l'iniziativa per attrarre gli studenti universitari in Appennino e avviato un progetto di riqualificazione urbana e di rigenerazione sociale attraverso il metodo del "cohousing".

**Quali risultati avete ottenuto con**

**le iniziative per attrarre studenti dell'Università di Bologna?**

«L'idea è nata dall'esigenza di trovare alloggi per gli studenti, un problema che la città di Bologna da sola non può più risolvere. L'opportunità sta nel valorizzare il patrimonio pubblico e privato inutilizzato dei nostri Comuni, offrendo ospitalità a questi giovani che, con la loro presenza, arricchiscono la vita comunitaria. In collaborazione con l'Università e ER.GO, abbiamo creato opportunità per gli studenti di vivere e studiare in Appennino, offrendo un ambiente rilassato e ben collegato a Bologna. Questo non solo arricchisce la vita comunitaria, ma ha anche effetti positivi sulla demografia e sulla rigenerazione del territorio».

**Avete avviato il progetto "Comune Family" per il ripopolamento demografico ed economico del territorio. Un feedback, a distanza di tempo?**

«Lo spopolamento è una tendenza nazionale che richiede politiche comunali e metropolitane per migliorare la distribuzione dei servizi e offrire agevolazioni fiscali. Le politiche del nostro Comune hanno mostrato risultati positivi, in controtendenza con la media nazionale, grazie al sostegno alle famiglie. Ci siamo adoperati per offrire tanto negli ultimi dieci anni e abbiamo visto un aumento dei nuclei familiari, ciò dimostra che

una qualità della vita superiore può contribuire al successo delle politiche adottate».

**Pensa che i lavori di recupero dell'antico Palazzo Ranuzzi De Bianchi possano influenzare il mercato immobiliare e il ripopolamento?**

«È molto probabile perché questo progetto di rigenerazione urbana punta a riqualificare aree dismesse con un approccio sostenibile e inclusivo, migliorando il valore ambientale, economico e sociale. Il nuovo "Polo Territoriale per Servizi" offrirà spazi per servizi diurni e residenziali, cerimonie e convegni, nonché appartamenti per soggiorni turistici, contribuendo così a rendere il territorio più competitivo e vivibile, recuperando un importante patrimonio culturale».

**Quali sono i piani per migliorare sicurezza e la stabilità del territorio, e come possono influenzare il valore immobiliare?**

«Continueremo a concentrarci sulla difesa del suolo e sulla prevenzione del dissesto idrogeologico, con programmi annuali di intervento e lavori di messa in sicurezza, come quelli attuati dopo l'alluvione del maggio 2023. Un esempio è Ripoli, dove interventi cruciali hanno risolto problemi di frana e portato a un recupero dei valori immobiliari e nuovi investimenti, dimostrando come la sicurezza del territorio possa aumentare il valore degli immobili e rendere più attrattivo il territorio».



↑ Alessandro Santoni, Sindaco di San Benedetto Val di Sambro

**RICETTA VINCENTE**

**«Servizi e politiche a sostegno di famiglie, giovani e anziani»**

**GLI STUDENTI DI BOLOGNA**

**«Ambiente rilassato e ben collegato per chi decide di vivere qui»**

Eleonora Carboni  
Ufficio Stampa  
Confabitare



# NOVITÀ PER L'UDITO A BOLOGNA

Riscopri  
i veri suoni  
della vita

PROVALI  
GRATIS  
**30**  
GIORNI



È arrivato il nuovo apparecchio  
acustico con tecnologia RealSound Technology



- ▶ Intelligenza artificiale con Rete Neurale Profonda
- ▶ Progettati per il tuo comfort, anche in ambienti rumorosi e ventosi
- ▶ Eccezionale chiarezza del parlato con minor sforzo di ascolto del 22%\*
- ▶ Ricarica completa in sole 3 ore

\* rispetto alla tecnologia precedente

SCOPRI ANCHE GLI APPARECCHI  
ACUSTICI CON TECNOLOGIA  
POLARIS. UN'ESPERIENZA SONORA  
STRAORDINARIA,  
DISEGNATA SU MISURA PER TE.



**FESTEGGIA CON NOI I 41 ANNI DI ATTIVITÀ!  
CHIAMA E SCOPRI LO SCONTO CHE TI ABBIAMO RISERVATO**

**CENTRO  
ACUSTICO  
ITALIANO**

Bologna

STRUMENTI E TECNOLOGIE PER L'UDITO



## BOLOGNA

Via Galliera, 33/A - Tel. 051 236449

Via Sardegna, 17/b - Tel. 051 6240399

Via Ercole Nani, 3 A/B (di fronte ASL Borgo Panigale) - Tel. 051 4681903

## NUOVA APERTURA ZOLA PREDOSA

Via Risorgimento, 111/B - Tel. 051 4114233

Siamo presenti anche a: ALTEDO, GALLIERA, CASTEL MAGGIORE,  
SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CREVALCORE, MEDICINA, SASSO MARCONI.

[www.apparecchiacusticibologna.com](http://www.apparecchiacusticibologna.com) - [www.centroacusticoitaliano.com](http://www.centroacusticoitaliano.com)





## SPECIALE CONFABITARE

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

## Cohousing Belvedere: la nuova riqualificazione abitativa al via a San Benedetto Val di Sambro

**Progetto /** L'iniziativa incrementa l'economia di montagna con una sorta di albergo/B&B diffuso sfruttando camere e appartamenti sfitti esistenti

Nei giorni scorsi, alla presenza di Alessandro Santoni, Sindaco di San Benedetto Val di Sambro e di Riccardo Fioravanti, Responsabile Nazionale Cohousing di Confabitare, presso i locali della Discoteca Rendez-Vous nel Comune di San Benedetto Val di Sambro, si sono radunati i proprietari e residenti del condominio Belvedere, allo scopo di fare partire un importante nuovo progetto di riqualificazione abitativa e rigenerazione sociale attraverso il modello del "cohousing".

Fioravanti ha illustrato nel progetto gli spazi comuni che potranno essere creati: una cucina e una sala da pranzo collettiva, una sala tv, un salone per le feste da usare anche per conferenze, corsi e altri eventi in cui aprire la porta anche a persone esterne, una ludoteca che funga da mini asilo per i bambini residenti, una piccola palestra, un laboratorio per il bricolage, per

piccole riparazioni e per l'hobby del fai-da-te, una lavanderia, un giardino e un orto condiviso, una comunità solare per autoprodurre la propria energia elettrica. Ma oltre all'aspetto fondamentale della socializzazione, il progetto offre anche la possibilità di incrementare un'economia di montagna, sfruttando alcuni punti forti del condominio: parliamo di un albergo/B&B diffuso sfruttando le diverse camere e gli appartamenti sfitti esistenti, oppure di creare un Home Restaurant con le massie residenti che a rotazione gestiranno la cucina. Entrambi i progetti adattissimi in un luogo a pochi passi dalla Via degli Dei, uno dei sentieri turistici più gettonati

**SOCIALIZZAZIONE****Cucina, sala tv, salone per le feste e non solo: tanti spazi in comune**

↑ Il Cohousing Belvedere è anche un grande progetto di rigenerazione sociale

d'Italia con oltre 22.000 presenze nel 2023. Un'altra opportunità per il "Belvedere" è quella di dedicare una sezione del complesso a un cohousing senior con la creazione di tutta una serie di servizi per gli anziani, molti dei quali possono essere svolti proprio da alcuni residenti. Stessa cosa per i bam-

bini; la realizzazione di una piccola ludoteca per creare un mini asilo può ben coesistere proprio con la presenza di una parte di popolazione anziana che può quindi trovare la sua giusta collocazione come "nonni di condominio". E poi c'è la stessa discoteca dove si è svolta questo incontro che

ben si presta come spazio di socializzazione, conferenze, eventi, progetti, in cui non solo coinvolgere la creatività e le esigenze dei residenti, ma anche come catalizzatore e laboratorio di iniziative della zona.

Da un semplice agglomerato urbano, il Belvedere può trasformarsi in uno splendido residence di montagna, con una comunità unita e creativa, un luogo dove si sviluppano progetti collettivi che siano d'esempio al territorio.

E proprio per questo, mossi dall'entusiasmo per questa nuova iniziativa, i partecipanti all'incontro, allo scopo di favorire la conoscenza tra loro e di cercare di coinvolgere altri condomini, hanno deciso di organizzare la "Prima Festa del Cohousing Belvedere" per iniziare a creare insieme qualcosa di più grande che da soli non si sarebbe mai in grado di costruire.

Certo, la strada da compiere non è breve, né facile, ma come dice il saggio, "un grande cammino inizia sempre con un unico passo deciso", e il popolo del Belvedere quel passo lo ha fatto.

## Un'opportunità per studiare a Bologna, vivere in pieno l'Appennino e risparmiare

**Vantaggi /** Ecco perché conviene cercare alloggio a S. Benedetto

Confabitare e il Comune di San Benedetto Val di Sambro hanno siglato un importante accordo per facilitare l'accesso degli studenti universitari a soluzioni abitative a prezzi contenuti. Il protocollo prevede l'utilizzo di alloggi pubblici e privati disponibili nel Comune appenninico per gli stu-

denti universitari, offrendo una valida alternativa alle crescenti difficoltà di trovare un alloggio a Bologna. «Con le difficoltà che gli studenti incontrano nella ricerca di una casa, è fondamentale dare visibilità all'opportunità unica che offre San Benedetto Val di Sambro, dove gli studenti possono avere alloggi pubblici e privati a prezzi calmierati. Una soluzione che deve essere conosciuta e valorizzata soprattutto ora che Bologna è congestionata dai cantieri del tram, con tempi di percorrenza degli autobus da un lato

all'altro della città, che eguagliano quelli del treno che scende dall'appennino», dichiara Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare. Il Sindaco di San Benedetto Val di Sambro, Alessandro Santoni, sottolinea che grazie ai frequenti collegamenti ferroviari, gli studenti possono raggiungere Bologna in circa 30 minuti: «Molti degli studenti che hanno aderito al progetto, avviato nel 2018 in collaborazione con ER, GO e l'Università di Bologna, vivono qui da anni, perché è perfettamente sostenibile per tutta la durata degli



↑ Il treno impiega soltanto trenta minuti per giungere a Bologna

studi: puoi prendere il treno al mattino, arrivare in centro a Bologna, seguire le lezioni e studiare in città. C'è il tempo per attività sociali, palestra e tempo libero anche in città, perché in mezz'ora sei a casa. L'ostacolo principale è far capire che si tratta di un'opportunità concreta e vantaggiosa», spiega Santoni. Grazie al protocollo d'intesa firmato dal Comune con Confabitare, gli studenti possono contare su un supporto concreto nella ricerca di un alloggio. «Il Comune di San Benedetto farà tutto il possibile per facilitare questo percorso, garantendo un'accoglienza efficiente e soluzioni flessibili», conclude il Sindaco Santoni.

**Eleonora Carboni**  
Ufficio Stampa Confabitare

## Monghidoro si fa bella con il concorso dei balconi e dei giardini fioriti

**Flora /** L'edizione 2024 è terminata con grande successo: i vincitori

L'edizione 2024 del concorso "Balconi Fioriti", organizzato da Confabitare in collaborazione con l'associazione Oltr'Alpe e con il patrocinio del Comune di Monghidoro, si è conclusa con grande successo. L'evento ha visto una vivace partecipa-

zione dei cittadini e ha valorizzato la cittadina dell'Appennino attraverso la bellezza dei balconi e dei giardini. Il concorso, aperto gratuitamente a tutti i residenti di Monghidoro, ha premiato i migliori allestimenti con una cerimonia tenutasi il 9 agosto 2024. Il Sindaco Barbara Panzacchi ha espresso la sua gratitudine verso Confabitare e l'associazione Oltr'Alpe sottolineando come iniziative di questo genere contribuiscano a migliorare l'aspetto del paese e delle

sue frazioni, rendendolo più accogliente e valorizzando le caratteristiche del paesaggio. Nella Sezione Balconi, Mariena Menetti ha vinto il primo premio per il suo balcone, seguita da Gianna Gallerani e Enrico Ghini. Nella Sezione Giardini, il primo premio è andato a Silvano Monducci per il suo giardino, con Loretta Scala e Nadia Rocca rispettivamente al secondo e terzo posto. Alberto Zanni, Presidente di Confabitare, ha dichiarato come il con-

corso non solo abbellisca la città, ma anche migliori la qualità della vita dei residenti: «Il concorso Balconi Fioriti dimostra come ognuno di noi possa contribuire positivamente alla bellezza e all'identità della propria zona». La manifestazione si è conclusa con la promessa di nuove edizioni, pronte a coinvolgere sempre più cittadini nella cura e nella valorizzazione del territorio di Monghidoro, attraverso l'amore per il verde e la natura.



# ALLA TUA CASA CI PENSIAMO NOI

*Iscriviti a*

## *Confabitare*

Associazione Proprietari Immobiliari



**RINNOVO ISCRIZIONI 2025**

Per informazioni contattateci:

Via Marconi, 6/2 Bologna Tel. 051.270 444 [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)



# Decreto Sicurezza: per Confabitare è un passo in avanti nella tutela della proprietà privata

**Il Decreto Sicurezza** e le disposizioni introdotte contro le occupazioni abusive rappresentano un intervento normativo cruciale e molto atteso da Confabitare, associazione proprietari immobiliari. L'approvazione dell'articolo 10 del disegno di legge sulla sicurezza è in linea con la proposta fatta da Confabitare al Ministro della Giustizia Nordio e segna un punto di svolta nella protezione del diritto di proprietà, un principio fondamentale della nostra società che, negli ultimi anni, è stato spesso violato con conseguenze pesanti per i proprietari di immobili.

«Che si tratti della casa principale, di un bene a disposizione o di una fonte di reddito per il proprietario, chi si trova vittima di un'occupazione abusiva è spesso costretto ad affrontare un percorso legale lungo e di-

**Provvedimento / Una norma giudicata idonea a combattere il fenomeno dell'occupazione abusiva**



↑ Un Paese civile come l'Italia doveva redigere una legge di questo tipo

spendioso, durante il quale vede la propria casa occupata senza la possibilità di ottenere una restituzione tempestiva, questo genera frustrazione e incer-

tezza, non solo economica, ma anche emotiva. L'introduzione dell'articolo 321-bis del codice di procedura penale, che prevede un intervento rapido delle

forze dell'ordine per liberare gli immobili occupati illegalmente, risponde a una richiesta che avevamo fatto da tempo - dichiara Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare -, si tratta di un traguardo per i proprietari immobiliari, che vedono tutelato il loro diritto alla proprietà».

Eugenio Romey, segretario nazionale di Confabitare, ha dichiarato: «Siamo estremamente soddisfatti per la direzione che ha preso il dibattito legislativo. Con queste novità legislative, l'Italia si allinea finalmente agli standard dei Paesi civili, dove il diritto di proprietà è adeguatamente tutelato. Fino ad ora, il nostro Paese non garantiva una protezione sufficiente in tal senso, un'anomalia per una nazione che vuole definirsi civile. Anche se c'è ancora spazio per qualche ulteriore miglioramento, consideriamo questo un passo fondamentale nella giusta direzione». La norma ha anche il merito di riconoscere la vulnerabilità di alcune categorie di cittadini, come gli anziani e le persone con disabilità, che spesso non di-

spongono dei mezzi o delle risorse per difendere i propri diritti in tempi brevi. «L'impatto delle occupazioni abusive su queste persone può essere devastante - aggiunge Zanni - e la nuova legge permette di evitare che subiscano un danno ingiusto e prolungato».

Pur approvando con favore la tutela della proprietà privata e la severità con cui vengono colpiti coloro che, con arroganza, violano questo diritto, è inevitabile riconoscere che il problema delle occupazioni spesso ha radici nelle difficoltà economiche e nella carenza di soluzioni abitative accessibili. «È fondamentale che, accanto alle misure repressive, vengano promosse politiche abitative efficaci, in grado di offrire alternative legali e dignitose a chi si trova in condizioni di difficoltà», conclude Zanni.

## SODDISFAZIONE

**Il giudizio è in linea con la proposta fatta al Ministro Nordio**

## PROCEDURA

**Risulta fondamentale l'intervento rapido delle forze dell'ordine**

# Affitti turistici: Confabitare chiede la convocazione di un tavolo

**Negli ultimi anni**, Bologna è diventata una delle mete turistiche più popolari in Italia, ma l'aumento del turismo ha creato nuove sfide, soprattutto per la gestione delle politiche abitative. Confabitare ha chiesto al Comune di convocare un tavolo di confronto con le associazioni dei proprietari per affrontare il tema degli alloggi transitori sottolineando l'urgenza di risolvere la mancanza di case per i residenti e ricordando che la promessa di 10.000 nuovi alloggi del Comune non è stata mantenuta. «I proprietari che affittano a turisti contribuiscono all'economia cittadina e non dovrebbero essere

**Abitare / Obiettivo è affrontare l'esigenza abitativa transitoria come parte delle politiche abitative**

visti come un problema - sostiene Zanni -. La collaborazione tra Comune, residenti e proprietari potrebbe portare a un equilibrio tra turismo e esigenze abitative».

Il TAR della Toscana - Sezione Prima, emessa il 10 luglio 2024, ha emesso una sentenza significativa nel contesto del lungo dibattito sulle locazioni brevi che sottolinea l'importanza di bilanciare le esigenze dei proprietari con quelle della

comunità. Inoltre, è importante che il Comune sviluppi politiche abitative che non solo rispondano alla domanda immediata, ma che siano sostenibili a lungo termine.

«Il Comune sembra adottare politiche che ostacolano chi desidera destinare i propri immobili a questa forma di locazione. Questa situazione non solo limita le opportunità di reddito per i proprietari di immobili, ma impedisce anche alla città di



↑ Le locazioni brevi sono perlopiù utilizzate per motivi turistici

accogliere adeguatamente i visitatori, potenzialmente danneggiando il settore turistico locale. Le locazioni brevi, infatti, sono utilizzate per il turismo, e anche per motivi lavorativi, rispondendo a una domanda flessibile e temporanea che è fondamentale in una città dinamica come Bologna per questo si auspica di raggiungere un protocollo d'intesa che permetta una gestione adeguata dei flussi turistici e lavorativi, garantendo al contempo il rispetto della proprietà privata e il diritto dei proprietari a trarre un reddito dai propri immobili», commenta Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare.

# Tram a Bologna: la maggioranza degli associati è contraria

**Indagine / Il 92% si dice preoccupato riguardo l'iniziativa: ecco i motivi**

**Confabitare ha condotto un'indagine** interna per raccogliere l'opinione dei propri associati riguardo alla realizzazione del tram a Bologna. Il 92% si è dichiarato contrario al tram, esprimendo preoccupazione, riguardo ai po-

tenziali effetti negativi di tale iniziativa, tra queste spiccano l'inutilità dell'opera, perché non porterà vantaggi ai passeggeri e ai cittadini che viaggiano con i mezzi pubblici; le restrizioni alla circolazione stradale e la potenziale redistribuzione del flusso di traffico, che potrebbe penalizzare anche le vie alternative; la svalutazione degli immobili posizionati nella zona di passaggio del tram, in particolare nel centro storico

e un'altra grave preoccupazione è che il passaggio del tram, con le sue vibrazioni ed il suo peso, possa lesionare le fondamenta dei palazzi storici nel centro della nostra città. Il presidente Alberto Zanni, ha commentato i risultati sottolineando l'importanza di ascoltare le preoccupazioni dei cittadini e delle associazioni e di coinvolgerli attivamente nel processo decisionale: «Confabitare rappresenta un vasto numero di

associati a Bologna, e l'indagine condotta ha chiaramente evidenziato il loro dissenso nei confronti del tram. Il Comune avrebbe fatto meglio a consultare tutti i cittadini bolognesi con un referendum. Riteniamo che sia fondamentale coinvolgere cittadini e organizzazioni rappresentative nel processo decisionale, per garantire che le scelte in materia di mobilità siano prese in modo oculato e sostenibile per l'intera comunità».





## 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 scrivi a [spe.bologna@speweb.it](mailto:spe.bologna@speweb.it)  
Visita gli speciali on line su: [ilrestodelcarlino.it](http://ilrestodelcarlino.it)

# Non confondiamo degrado con arredo urbano

**Problematica / Sporcizia, consumo di droga, prostitute: difficili realtà sotto gli occhi di tutti**

**A Bologna** il degrado urbano è un problema molto serio, per questo Confabitare ha raccolto 15.000 firme per fermare il deterioramento della città, segnato da sporcizia, scritte sui muri, consumo di droga e prostituzione. Questo degrado non riguarda solo l'estetica, ma ha anche conseguenze profonde sulla vita quotidiana dei cittadini e sulla percezione dei turisti.

Le segnalazioni provengono principalmente dal centro storico e dalle periferie, con la zona universitaria, il quartiere Savena e via del Pratello particolarmente colpiti.

«Questi problemi non sono semplicemente delle macchie sullo sfondo di Bologna, ma rappresentano delle ferite aperte che colpiscono la dignità dei residenti e l'immagine della città», ha commentato Alberto Zanni, che ha messo in guardia contro la normalizzazione di questi fenomeni, evidenziando il rischio che le nuove generazioni possano crescere pensando che sia normale convivere con il degrado: «Non possiamo permettere che i giovani crescano con questa visione distorta della realtà».

Il 42,93% (6.921 segnalazioni) riguarda scritte sui muri e sporcizia, con

picchi nella zona universitaria e nel quartiere Savena. Il 30,61% (4.935 segnalazioni) denuncia bivacchi e schiamazzi notturni, concentrati in via del Pratello, Piazza Santo Stefano, Piazza San Francesco e Piazza Verdi. Infine, il 26,45% (4.265 segnalazioni) riguarda spaccio di droga e prostituzione, con le aree più colpite nel quartiere Bolognina e Borgo Panigale. «Diverse persone hanno segnalato episodi di consumo di droga per via endovenosa nelle strade del centro, in particolare nella zona universitaria, e la presenza di prostitute seminude, soprattutto a Borgo Panigale. Queste difficili realtà sono sotto gli occhi di tutti e coinvolgono persone in situazioni di profonda sofferenza e oppressione, che finiscono col confondersi giorno dopo giorno con la vita urbana. Per noi, questo è più che degrado: attraversando quelle strade, siamo costretti a convivere con tutto ciò, ma per i ragazzi è molto peggio, rischiano di assuefarsi a tutto questo, abbiamo la responsabilità di far capire loro che questo non è normale», aggiunge Zanni.

Nel centro storico, le principali lamentele si concentrano in via Indipendenza e nell'area della stazio-



ne, con 982 segnalazioni, seguite dal Pratello e dintorni con 854 segnalazioni. Tuttavia, la zona universitaria è quella che emerge come la più problematica, con 1.032 segnalazioni. Nelle periferie, San Vitale mostra molti problemi: 2.846 firme, seguito dal quartiere Navile con 2.545 e dal quartiere Savena con 2.312 firme. Anche qui, i problemi principali riguardano sporcizia e degrado, con particolare insofferenza nei confronti della presenza di nomadi, spesso ritenuti responsabili di furti e rapine.

## Confabitare risponde al New York Times

**Articolo / Non è compito dei proprietari immobiliari riequilibrare le politiche abitative di Bologna**

**Di recente** ha suscitato ampie discussioni l'articolo pubblicato sul New York Times che parla della trasformazione di Bologna sotto l'impatto del turismo di massa negli ultimi dieci anni. Alberto Zanni si è espresso sulla questione: «Lo squilibrio creato dall'incremento dei voli low cost, dal turismo di massa e dalla proliferazione degli affitti brevi, va gestito con attenzione, i proprietari immobiliari che destinano i loro appartamenti agli affitti turistici e B&B stanno semplicemente rispondendo a una crescente domanda di alloggi temporanei e non sono loro che devono riequilibrare le politiche abitative della città».

L'articolo imputa all'aumento del turismo l'impennata dei canoni di locazione che costringe molti studenti a spostarsi fuori dal centro storico. A questo proposito Zanni commenta: «Il vero problema per gli studenti, come anche per i lavoratori fuori sede e per le famiglie che cercano casa, non è il turismo, ma le politiche abitative del Comune, che non

sono riuscite a gestire efficacemente e per tempo l'aumento della domanda di alloggi. Quella dei 10.000 alloggi per i richiedenti è ancora una promessa. Non possiamo permettere che studenti, lavoratori e famiglie in cerca di alloggio vengano ignorati e che la responsabilità ricada sui proprietari immobiliari, che operano nel rispetto delle regole del mercato. La responsabilità è dell'amministrazione comunale, che avrebbe dovuto agire tempestivamente, evitando interventi drastici come il divieto di B&B o affitti turistici. È necessaria una programmazione che consideri l'aumento della domanda di alloggi dignitosi per studenti e famiglie, poiché il turismo continuerà a crescere, aggravando il problema attuale». Confabitare propone l'istituzione di un tavolo di confronto con il Comune di Bologna per garantire il diritto dei proprietari a trarre reddito dai loro immobili, assicurando al contempo un'adeguata offerta di alloggi in risposta alla crescente domanda abitativa.

# 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 - [fredil@gmail.com](mailto:fredil@gmail.com) - [www.fcredil.com](http://www.fcredil.com)



## SPECIALE CONFABITARE

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

## Confabitare in televisione: la seconda stagione di "Abitare Oggi" torna su èTV

Ogni mercoledì sera alle 20.50, a partire da mercoledì 9 ottobre, torna su èTV, Abitare Oggi, il programma TV di Confabitare condotto da Simona Iannessa con la partecipazione del presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni.

«Siamo consapevoli delle sfide che molte persone affrontano di fronte alle complesse normative del settore immobiliare. Con Abitare Oggi, Confabitare intende fornire un supporto utile per chiarire e semplificare la gestione delle proprietà e la vita nei condomini», commenta Alberto Zanni.

Il programma, della durata di 25 minuti, affronta temi centrali per la gestione condominiale e della proprietà immobiliare. Si concentra sulla gestione trasparente delle spese, il miglioramento della convivenza tra residenti e fornisce consigli utili per orientarsi nel complesso mercato immobiliare. Pur trattando argomenti validi su tutto il territorio nazionale, il programma dedica particolare attenzione alle problematiche specifiche di Bologna, analizzando

## Programma / Dal 9 ottobre, ogni mercoledì sera

le sfide locali e fornendo soluzioni adatte al contesto urbano. Un focus importante è dedicato alle agevolazioni per le case green: verrà spiegato in modo dettagliato come accedere agli incentivi e ai benefici fiscali per rendere le abitazioni più sostenibili, con l'obiettivo di aiutare i proprietari a trasformare le loro case in spazi più efficienti dal punto di vista energetico, tenendo però conto delle particolarità del patrimonio immobiliare italiano.

«Sono entusiasta di riprendere il percorso di "Abitare Oggi" insieme a Confabitare - ha detto Simona Iannessa, giornalista di èTV e conduttrice della trasmissione - nel corso della passata edizione, lo scorso anno, abbiamo avuto modo e occasione di affrontare temi e problematiche connessi con il mondo dell'abitare, approfondendo gli aspetti più complessi con l'aiuto degli esperti e con la sapiente mediazione ed esperienza del presidente Alberto Zanni.

Il tutto, senza mai perdere di vista, anzi, con un occhio attento e vigile sui problemi della città e sulle emergenze legate all'attualità, come ad esempio le criticità connesse ai cantieri per la realizzazione del tram, la chiusura di via San Vitale a seguito delle oscillazioni della Garisenda o



↑ La trasmissione inizia alle 20.50

l'introduzione del limite di velocità a 30 in città. Quindi, siamo pronti a riprendere il nostro viaggio, sicuri del nostro massimo impegno e nella speranza di essere così sempre più vicini alle esigenze e alle istanze proprietari immobiliari.

Le puntate saranno disponibili per la visione on-demand sul sito di èTV e su quello di Confabitare. Per rivedere le puntate della stagione precedente o per ulteriori informazioni, è possibile visitare il sito ufficiale di Confabitare [www.confabitare.it](http://www.confabitare.it) e la pagina Facebook dedicata Abitare Oggi Confabitare.

**Eleonora Carboni**  
Ufficio Stampa Confabitare

Quartiere Porto Saragozza  
Va riconosciuto un "ristoro"

Nel giugno 2024, stante i gravi disagi che subivano i residenti del Porto Saragozza in zona Cantierone Riva Reno, proposti al Consiglio di quartiere Porto Saragozza un ODG in loro favore. Più precisamente domandavo al Consiglio di approvare un testo in forza del quale Comune e Giunta autorizzassero l'esenzione della Tari - possibilità prevista ai sensi dell'art. 1, comma 660, della legge n. 147 del 2013 - dal giugno 2024 e sino alla fine del 2026 per tutti i cittadini residenti nei pressi del Cantierone, che subiscono - e subiranno per molto - disagi collegati al traffico, disagi conseguenti a immissioni acustiche e di polveri oltre la normale soglia, etc.; parliamo infatti di un cantiere che ha una deroga circa gli orari di lavoro - 6/22, anziché 8/19 - e che pertanto comporterà ai residenti un disagio in termini di polveri e rumori per quasi tutta la giornata per molto tempo, di fatto stravolgendo le abitudini di vita. Questo

## Lavori / Stravolta la vita dei cittadini: esigenze che devono essere risolte

ODG, oltre a mirare ad un giusto e doveroso ristoro per i cittadini, era anche finalizzato a far ricomporre quella evidente crepa che si è creata tra pubblica amministrazione e cittadino bolognese, ormai vessato da troppi cantieri, da una viabilità in tilt ovunque, da totale assenza di ascolto e partecipazione nella progettualità cittadina, degrado, eliminazione di posti auto ovunque, etc. Purtroppo la maggioranza del consiglio del Porto-Saragozza non ha colto la bontà della proposta e ha perso a mio avviso un'occasione per dimostrarsi - almeno una volta in questo mandato - vicina ai cittadini, e il 12.06.24 ha bocciato l'ODG liquidandolo in pochi minuti. Lo ripresenterò, perché in una società civile non è pensabile che venga stravolta la vita dei cittadini e non gli sia dovuto un benché minimo "ristoro". Le elezioni regionali sono imminenti e questo accadimento dà la misura di quanto questa sinistra sia lontana dalle esigenze concrete del cittadino bolognese.

**Avv. Anna Maria Cesari**  
Consigliere Quartiere  
Porto Saragozza



NUOVA MERIDIANA

prestige

BOLOGNA LIVING BETTER



**Nuova Meridiana Prestige** fa corrispondere una nuova idea di benessere

Spazi luminosi con ampi terrazzi e giardini esclusivi

APPARTAMENTI di VARIE TIPOLOGIE E DIMENSIONI

Consegna ESTATE 2024

Via Isonzo - 40033 Casalecchio di Reno (BO)  
tel. 051.4086564 - [info@meridianaprestige.it](mailto:info@meridianaprestige.it)  
[www.meridianaprestige.it](http://www.meridianaprestige.it)



## SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED  
Società Pubblicità Editoriale e DigitalePer aderire alle nostre iniziative e comunicare sui nostri speciali  
contatta il numero 051 6033848 o scrivi a [spe.bologna@speweb.it](mailto:spe.bologna@speweb.it)  
Visita gli speciali on line su: [ilrestodelcarlino.it](http://ilrestodelcarlino.it)

# Assemblea Nazionale di Formazione: un'occasione di confronto e dibattito sulle tematiche più attuali

**Evento** / Dirigenti e figure altamente specializzate riuniti per garantire un'efficace gestione immobiliare

Si è tenuta a Bologna dal 20 al 22 settembre l'Assemblea Nazionale di Formazione di Confabitare, un evento che ha riunito i dirigenti nazionali dell'associazione provenienti da tutta Italia. Questo incontro annuale rappresenta un'importante occasione di confronto e approfondimento in cui i presidenti si incontrano per esaminare le tematiche cruciali e le nuove normative che regolano il settore. «L'obiettivo è ottimizzare la gestione della proprietà e fornire il miglior supporto possibile agli iscritti - commenta Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare

- rafforzando così le competenze e le strategie a beneficio di tutti». L'Assemblea si è aperta con i saluti del presidente Alberto Zanni e si è concentrata su argomenti di grande rilevanza per i proprietari. Tra i principali temi in discussione il Decreto Sicurezza, con le sue disposizioni contro le occupazioni abusive e l'applicazione delle normative del Decreto Salva Casa. Si è discusso di come questi strumenti legislativi possano influenzare positivamente il mercato immobiliare agevolando la gestione della proprietà. «In un contesto dinamico e in continua trasfor-



↑ L'Assemblea di Formazione si è tenuta a Bologna dal 20 al 22 settembre

mazione, è essenziale mantenere competenze aggiornate e una conoscenza dettagliata delle normative - commenta Alberto Zanni -, la capacità di affrontare le dinamiche del mercato immobiliare richiede una preparazione costante e una comprensione approfondita delle novità legislative e tecniche. L'Assemblea di Confabitare è un appuntamento indispensabile di confronto fra dirigenti e figure altamente specializzate per garantire su tutto il territorio nazionale una gestione immobiliare efficace e competente».

## OBBIETTIVO

**Nel capoluogo emiliano per rafforzare strategie e competenze per tutti**

COME  
VENDERE CASA  
IN MODO SICURO  
E AL MASSIMO  
PREZZO

**17**  
CONSIGLI

per scoprire i segreti delle  
agenzie immobiliari

Confabitare

DOTT. GIANLUCA RUCCI  
Pretore di ALBERTO ZANNI  
Presidente Nazionale Confabitare

↑ La copertina del volumetto  
scritto da Gianluca Rucci

## Il libro per chi vuole vendere il proprio appartamento

**Letture** / "Come vendere casa in modo sicuro e al massimo prezzo"

In una società freneticamente consumistica come la nostra siamo quotidianamente bombardati da un'infinità di messaggi, immagini e slogan che ci invitano ad acquistare prodotti di ogni genere e prezzo, dall'auto di lusso alla scatoletta di tonno. Viviamo, noi comuni cittadini consumatori, in una sorta di ipermercato globale dove,

tra novità imperdibili e super offerte, l'integrità del nostro portafoglio è costantemente a rischio. Ma, per fortuna, non esistono soltanto gli inflazionati "consigli per gli acquisti". C'è pure qualcuno che, magari con minor clamore mediatico, si prende la briga di fornirci consigli utili, sì, ma per aiutarci a vendere, non a comprare. È il caso dell'autore di questo prezioso libretto che ha un titolo quantomai esplicativo: "Come vendere casa in modo sicuro e al massimo prezzo". L'autore in questione, Gianluca Rucci, è un agente immobiliare con esperienza ultraventennale,

dirigente abruzzese di Confabitare. Il volumetto, agile e di facile lettura, si rivolge alla vastissima platea di proprietari di casa (in Italia oltre l'80% della popolazione) e in particolare a coloro che, per qualche ragione, intendono vendere il proprio appartamento. Un percorso che non si presenta affatto semplice, costellato com'è di insidie e trabocchetti, per lo più di natura legale e burocratica ma non solo, che rischiano di farti perdere la trebisonda quando l'agognato striscione del traguardo, ovvero il rogito davanti al notaio, è ancora lonta-

no. Che fare dunque per vendere casa in modo sicuro evitando trappole ed errori lungo il cammino e ottenere il miglior prezzo possibile? Qui interviene l'autore che, forte di una collaudata esperienza professionale, dispensa, pagina dopo pagina, una serie di consigli preziosi per far sì che tutto fili liscio, in tempi ragionevolmente brevi e con un cospicuo assegno in tasca all'atto finale. Ne vien fuori un vero e proprio manuale ad uso e consumo dei tanti proprietari che, per scelta o per necessità, si trovano a vendere il loro appartamento.

**Marzocchini**  
*Noleggio... e Vende*

IN COLLABORAZIONE CON: **RHOFA**  
ENERGY

È il momento di salpare verso il  
**MONDO DEL FOTOVOLTAICO**  
insieme a **RHOFA**  
ENERGY

IN COLLABORAZIONE CON:

**Makita** **STANLEY** **Bobcat** **fischer**

PER MAGGIORI  
INFO VISITA  
IL SITO

CONTATTI

✉ [commerciale@marzocchini.it](mailto:commerciale@marzocchini.it)  
📍 Via Panigale 39 - 40132 Bologna



## 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 scrivi a spe.bologna@speweb.it  
Visita gli speciali on line su: ilrestodelcarlino.it

# Si può posizionare il motore del condizionatore nel cortile condominiale? Ecco la risposta

**Sentenza /** Al riguardo si è pronunciata la Corte di Cassazione: ecco cosa ha stabilito e cosa invece occorrerà verificare all'interno del condominio

**Posso posizionare** il motore del mio condizionatore nel cortile condominiale? Il nostro amministratore sostiene di no. Secondo una recente sentenza della Corte di Cassazione, la numero 17975 del 1° luglio 2024 ha sancito che "l'installazione sulle parti comuni di un impianto per il condizionamento d'aria al servizio di una sola unità immobiliare, che non presupponga la modificazione delle parti comuni stesse, può essere compiuta dal singolo Condòmino per conto proprio in via di principio senza richiedere al Condominio alcuna autorizzazione; il Condominio potrà tutt'al più eccepire, o meno, l'e-

sistenza di un interesse in tal senso anche da parte degli altri Condòmini a fare uso delle parti comuni in modo pari a quello del primo Condòmino, determinatosi con la stessa installazione e provare che il parimenti uso non possa essere possibile per gli stessi altri che ne avessero l'esigenza". Occorrerà quindi verificare caso per caso l'impossibilità o meno degli altri Condòmini che possano poter necessitare della stessa evenienza e di poter usare lo stesso piano cortile (si presume coloro proprietari del piano terreno o al massimo del primo piano), se ciò, per questione di spazio risulti possibile, il Condòmino



↑ Franco Pani, presidente del Centro Studi condominiale di Confabitare

non potrà porre eccezioni al tuo posizionamento, mentre se vero il contrario allora l'eccezione potrà essere posta. Eventualmente (anche questo è stato sostenuto dalla sentenza della Cassazione richiamata) occorrerà verificare se l'installazione stessa possa condurre ad un apprezzabile, o meno, deterioramento del decoro architettonico, importante sarà quindi verificare anche se tale posizionamento sia previsto sulla facciata principale o se su una "facciata di servizio".

**Franco Pani**  
Presidente centro studi  
condominiale Confabitare

**SU QUALE FACCIATA**  
**Importante anche**  
**la questione relativa**  
**al posizionamento**



↑ L'Avvocato Roberta Tonelli,  
consulente legale di Confabitare

## La sanatoria di un immobile con difformità edilizie

**Tema /** Prescrizione, diritti e risarcimento: tutte le informazioni

**Può purtroppo accadere** di accorgersi, solo al momento della vendita, che l'immobile di cui si è proprietari presenta difformità edilizie, rispetto alla concessione o al permesso di costruire, in alcuni casi anche molto gravi, specialmente quando si tratta di immobili acquistati in anni meno recenti. Si è posto quindi il tema

della prescrizione del diritto di richiedere il risarcimento del danno al dante causa, ovvero a colui che aveva a suo tempo ceduto un immobile non conforme, oltre che al Notaio rogante. Il codice civile prevede, infatti, che i diritti siano soggetti ad un termine oltre il quale, se non esercitati, si estinguono. Il termine ordinario, che decorre dal momento in cui il diritto può essere fatto valere, è di dieci anni. Alcune interessanti pronunce della Corte di Cassazione (tra le quali la n. 1547/2004 - la n. 6747/2016 e

la n. 23236/2016) hanno stabilito che, sia nei confronti del venditore che nei confronti del Notaio, la prescrizione del diritto al risarcimento del danno comincia a decorrere "(...) non già dal momento in cui la condotta del professionista determina l'evento dannoso, bensì da quello in cui la produzione del danno si manifesta all'esterno, diventando oggettivamente percepibile". Pertanto "(...) è alla data di manifestazione oggettiva del danno e non a quella di stipula del contratto che deve essere fatta risalire la de-

correnza del termine di prescrizione entro cui esercitare il credito risarcitorio poiché solo da tale momento il danneggiato può conoscerne l'esistenza e le cause". La manifestazione del danno può anche essere coeva al contratto di compravendita ma non necessariamente o automaticamente, con l'effetto di poter richiedere il risarcimento del danno, corrispondente ad esempio ai costi di una sanatoria, anche dopo molti anni dall'acquisto del bene.

**Avv. Roberta Tonelli**  
Consulente Confabitare

**BM**  
COSTRUZIONI EDILI  
**60**  
1963  
2023



**15 APPARTAMENTI**  
**DI VARIE TIPOLOGIE E DIMENSIONI**  
**AD OSTERIA NUOVA DI SALA BOLOGNESE**  
**BILOCALI, TRILOCALI, QUADRILOCALI E ATTICI**

Sala Bolognese (Bo)  
Tel. 051/681.4119  
info@bmedile.com  
www.bmedile.com



**ULTIMA PORZIONE DI**  
**BIFAMILIARE DISPONIBILE**  
**AD OSTERIA NUOVA DI SALA BOLOGNESE**  
**PRONTA A DICEMBRE 2024**



# Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

*Per le tue problematiche*

**LEGALI, FISCALI,  
TECNICHE E CONDOMINIALI  
LEGATE ALLA CASA**

**ISCRIVITI A  
CONFABITARE**

**ASSOCIAZIONE**

**SEMPRE A FIANCO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI CON**

**80 sedi in tutta Italia**

Via Marconi 6/2 – Bologna – Tel 051.270444  
[www.confabitare.it](http://www.confabitare.it) – [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)



# Il centro di Bologna si spopola in favore dei B&B Troviamo una soluzione o non la cerchiamo?

**Si demonizza il proprietario immobiliare** che decide di fare un B&B o comunque affitti brevi con il proprio immobile. Il Comune sta infatti varando normative ad hoc (quale l'oneroso obbligo di variare la destinazione d'uso della casa da categoria A a B, le nuove metrature imposte, etc.) per scoraggiare questo tipo di locazione breve. Pare che nessuno abbia analizzato le ragioni di questa nuova rotta e alcuna proposta risolutiva sia emersa. Se si loca un immobile a un soggetto che poi smette di versare il dovuto, al proprietario resteranno da pagare le tasse sulla casa, le spese condominiali anche del conduttore, l'utenza dell'acqua domestica, eventuali lavori di manutenzione straordinaria, etc. Questo rischio è conosciuto dal locatore, ma se tra la procedura di sfratto e la liberazio-

**Problematica / Servirebbe varare incentivi fiscali per indurre il locatore a stilare contratti più lunghi**



↑ I proprietari immobiliari decidono spesso di fare del proprio immobile un B&B

**RESPONSABILITÀ**  
**È il Comune che deve supportare in tempo il privato cittadino**

ne effettiva della casa passano 8/9 mesi, non tutti i proprietari saranno in grado di sostenere economicamente questa "falla"; servirebbe quindi accor-

ciare i tempi della fase esecutiva e varare incentivi fiscali per far rinamorare il locatore di un contratto di lunga durata (4 anni +4, 3+2). Oggi i tempi del ri-

lascio dell'immobile si allungano in particolare quando il conduttore è persona affetta da fragilità, ovvero quando l'ufficiale giudiziario è impedito dall'eseguire il rilascio per la presenza di persone che nel giorno stabilito per la riconsegna di casa creano problemi di ordine pubblico, obbligando di fatto a rinviare il tutto. Nel primo caso è il Comune che deve supportare tempestivamente il cittadino con fragilità, evitando che il locatore sia costretto a sostituirsi al welfare dello stato; nel secondo caso l'unica soluzione sarebbe quella di prevedere sanzioni economiche rilevanti o pene più gravi per chi ostacola l'ufficiale giudiziario nel suo operato. Il locatore necessita di maggiori garanzie quanto alle tempistiche del rilascio, ma soprattutto servono nuovi "sgravi" fiscali in suo soccorso; alcune soluzioni potrebbero essere l'esenzione proporzionale dall'IMU per l'anno di cui alla morosità, detraibilità dei costi sostenuti per eseguire lo sfratto e non recuperati, agevolazioni fiscali sui lavori di ripristino dell'apparta-

mento post rilascio, ovvero loro detraibilità, esenzione dalla Tari per l'immobile ove risiede il locatore che abbia subito una morosità dell'inquilino elevata non recuperabile, etc. Se si vuole davvero ripopolare il centro anche di "conduttori residenti" di lunga durata occorre agevolare chi gli fornisce la casa, rinunciando ad esempio ad alcuni incassi comunali, e desistere dal vessare il proprietario; diversamente ogni nuova regola finalizzata a disincentivare le locazioni brevi - come la recente variante al PUG di Bologna - sarà vista come una lotta di classe fine a se stessa, utile forse per la propaganda elettorale, ma del tutto inutile nella sostanza e dannosa nel lungo periodo. Il problema c'è, va risolto, basta fare gli... struzzi.

**Avv. Anna Maria Cesari**  
Consulente Confabitare

**RIPOPOLAZIONE**  
**Più "conduttori residenti" agevolando chi gli fornisce la casa**

## Utilizzo delle parti comuni in condominio: un argomento peculiare

**Ogni condomino** ha il diritto di utilizzare le parti e gli impianti comuni (art. 1102 c.c. in combinato disposto con l'art. 1139 c.c.3). Occorre specificare che si tratta di un diritto soggettivo che non si può comprimere o modificare in assenza del consenso del titolare. Inoltre, in quanto "soggettivo" tale diritto può essere esercitato senza che sia necessaria una preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Riguardo al diritto d'uso o di godimento della parte comune è opportuno sottolineare che non sono consentiti abusi o appropriazioni da parte dei condomini, poiché il diritto d'uso de-

**Dritti / Necessario avere rispetto della funzione oggettiva del condominio ma anche soggettiva**

ve essere esercitato in modo paritario. La parte condominiale dev'essere usata nel rispetto della funzione oggettiva che svolge e non in modo diverso. Ad es. il condomino, non può allacciare un impianto di scarico delle "acque nere" a quello delle "acque bianche", ovvero sulle aree destinate a verde non può parcheggiare l'automobile, oppure non può posizionare oggetti o mobili sul pianerottolo, essendo questi tutti usi difforni rispetto

alla funzione oggettiva delle menzionate "cose comuni".

La giurisprudenza ritiene che il diritto di uso delle parti comuni deve rimanere all'interno di alcuni parametri, che individua facendo ricorso sia al disposto dell'art. 1102 cod. civ. che alla previsione dell'art. 1120 ultimo comma cod. civ.

I parametri da rispettare sono:  
- la conformità alla destinazione della "parte comune" (art. 1102 c.c.)



↑ È consigliato consultare un legale esperto nella materia specifica

- la conservazione del pari uso (potenziale ed oggettivo) (art. 1102 c.c.);
- il divieto di alterazione della stabilità dell'edificio (art. 1120 c.c.);
- il divieto di alterazione della sicurezza dell'edificio (art. 1120 c.c.);
- il divieto di alterazione del decoro dell'edificio (art. 1120 c.c.)

Trattandosi di un argomento molto tecnico e peculiare, vale sempre il consiglio di consultare un Legale esperto nella materia per non incorrere in violazioni che potrebbero avere conseguenze pregiudizievoli benché poste in essere in buona fede.

**Avv. Lucia Caneve**  
Consulente Confabitare

## Danni alla casa da parte dell'inquilino e il tema dei ristori

**L'importante** per una buona locazione è "patti chiari amicizia lunga". Un a) contratto ben fatto, un b) verbale di consegna preciso (e firmato) e le c) fotografie (stampate e firmate) dell'arredo sono l'ABC per poter ipotizzare un rilascio facile alla fine della locazione. Il deposito cauzionale previsto in contratto si consiglia (per i contratti a canone libero) sia di tre mensilità così da essere abbastanza capiente in caso di danni o morosità; il testo di contratto dovrà prevedere

**Accortezze / Come può "tranquillizzarsi" il locatore in questi casi**

clausole chiare circa lo stato dell'appartamento e come dovrà essere riconsegnato alla fine della locazione. Di fatto il locatore deve essere certo di avere gli elementi necessari per poter provare in un giudizio di avere consegnato un bene privo dei dan-

ni che quelli eventualmente presenti li ha causati il conduttore durante il corso della locazione; si badi, danni, non semplice usura da vetustà o comunque diligente uso del bene. Il verbale di consegna dell'immobile dovrà essere preciso nella descrizione dello stato dei luoghi (ad esempio indicare se l'appartamento è perfettamente imbiancato e pulito). I pavimenti in parquet sono integri? Gli infissi, vetri, maniglie e cardini integri? Le serrature sono complete di

chiavi e funzionano? Elettrodomestici funzionanti? Etc. Il verbale dovrebbe contenere anche le letture dei contatori delle utenze, in particolare dell'utenza acqua domestica (fonte di obbligazione solidale in capo a locatore e conduttore per il suo pagamento). Inoltre è assolutamente consigliabile avere le fotografie dell'arredo fornito all'inquilino sottoscritte da questi.

**Avv. Anna Maria Cesari**  
Consulente 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@speweb.it](mailto:spe.bologna@speweb.it)  
Visita gli speciali on line su: [ilrestodelcarlino.it](http://ilrestodelcarlino.it)

# Telecamere che riprendono parti comuni: tutti i quesiti

**Segnalazioni** / Normalmente è possibile filmare solo la parte antistante la porta e le finestre che fungono da accesso alla proprietà privata

**Avendo subito delle minacce**, posso posizionare una telecamera che riprenda parzialmente anche le parti comuni, dove spesso parcheggia l'auto? Il nostro amministratore sostiene di no. Normalmente il posizionamento di una telecamera ad uso personale deve prevedere di riprendere solo la zona prettamente antistante la porta e le finestre che possano fungere da accesso alla stessa proprietà privata; ma in caso di pericoli reali e documentati, come ci segnala uno dei maggiori esperti nel campo della Privacy in Condominio, il pregiatissimo Avv. Carlo Pikler, un recentissimo provvedimento del Garante per la pro-

tezione dei dati personali, emesso solo il 6 giugno 2024, prevede che il privato possa installare telecamere che riprendono anche le aree comuni in presenza di un rischio reale e documentato, penalmente rilevante e formalmente denunciato in precedenza alle forze dell'ordine. In questi casi, il trattamento dei dati deve rispettare i principi di proporzionalità e minimizzazione, garantendo che le riprese siano limitate alle finalità di sicurezza e che le immagini siano conservate solo per il tempo necessario. Quella che emerge dal provvedimento è un'apertura importante da parte del Garante, che va a ridimensio-

nare il divieto espresso nelle FAQ, secondo cui sarebbe vietato per il privato riprendere aree o spazi comuni (come giustamente sostenuto dal suo amministratore); ma in presenza di una denuncia specifica, tutto cambia.

**Franco Pani**  
Presidente centro studi  
condominiale Confabitare



## "Documentazioni" e dubbi

**Registro / Cosa fare nel caso di convocazione "rispedita" indietro**

**Sono un amministratore**, ho inviato raccomandata di convocazione ad uno dei Condomini, ma mi è tornata indietro perché "sconosciuto", l'indirizzo mi è stato fornito direttamente dal proprietario via mail e ribadito via WhatsApp (sono nuovo nell'amministrazione dell'edificio e il precedente amministratore, anziano, non aveva disposto il Registro Anagrafico), posso mettere tale "documentazione" agli atti e ritenere comunque valida l'Assemblea già tenutasi? Servirebbe l'autocertificazione, regolarmente sottoscritta, nel modello necessario per la compilazione del Registro da te stesso menzionato, in mancanza di essa spetterebbe all'amministratore rintracciare elementi riguardanti i

dati identificanti i Proprietari ( con addebito dei relativi costi all'interessato, come sappiamo fissato dal Codice Civile ); in mancanza, mancando appunto l'Anagrafica e, crediamo, per comprensibile una questione di tempistiche (prima di poter procedere con il reperimento dei dati tramite uffici pubblici, come sappiamo, occorre "mettere in mora" l'inadempiente) immaginando trattarsi della prima Assemblea post passaggio delle consegne, allora sì, in via eccezionale potrai tenere agli atti la raccomandata "certificante" dalle Poste quale "sconosciuto" e se il resto (mail, ecc.) proverà invece che il Condomino, per un qualsiasi motivo, abbia ritenuto di "voler mentire" o, per altre questioni, di non posizionare il proprio nominativo sulla pulsantiera citofonica e sulla buca delle lettere, allora il destinatario stesso potrebbe essere ritenuto colpevole in una eventuale vertenza giudiziaria nella quale volesse impugnare le delibere assunte durante l'Assemblea; non è detto che giudizialmente possa finire veramente così, come sappiamo, ma mantenere le prove raccolte agli atti non potrà che aiutare. Dovrà comunque poi essere tua immediata cura procurare il documento anagrafico regolarmente sottoscritto e se impossibile reperirlo (mancata possibilità di consegna anche della raccomandata di messa in mora in tal senso, ad esempio), acquisire i dati tramite gli uffici pubblici competenti.

**Franco Pani**  
Presidente centro studi  
condominiale Confabitare



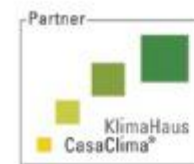
↑ La questione riguarda le assemblee di condominio e gli amministratori

# SUBISSATI®

CASE E STRUTTURE IN LEGNO

## Esperienza e versatilità oltre ogni limite tecnico ed estetico

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



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



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



**SUBISSATI®**

SUBISSATI s.r.l. S.P. Arcaviese km 16,600 - Ostia Vetere (AN), Italy  
Tel. 0039.071.96.42.00 - Fax 0039.071.96.50.01

[www.subissati.it](http://www.subissati.it) - download pdf case subissati





## 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](mailto:spe.bologna@speweb.it). Visita gli speciali on line su: [ilrestodelcarlino.it](http://ilrestodelcarlino.it)

# La restituzione dell'immobile in comodato

**Il comodato d'uso** è un contratto con cui una parte, il comodante, concede all'altra, il comodatario, l'uso gratuito di un bene, con l'obbligo per quest'ultimo di restituirlo alla scadenza del termine convenuto o al raggiungimento dello scopo per cui il comodato è stato concesso. Questo contratto è molto diffuso soprattutto per immobili, e la sua semplicità lo rende uno strumento utile sia per finalità familiari che per situazioni temporanee. Peculiarità di comodato diffuse nel mercato immobiliare sono quello precario e di casa familiare. Nel comodato precario non viene stabilito un termine preciso per la restituzione dell'immobile. In questo caso, il comodante può richiedere la restituzione del bene in qualsiasi momento, senza dover attendere una scadenza. L'unica condizione è che il comodante debba concedere al comodatario un tempo ragionevole per lasciare l'immobile. Questo tipo di comodato è caratterizzato da una maggiore flessibilità per il comodante, che può riprendere possesso dell'immobile quando lo ritiene necessario. Il

## Scadenza / Un contratto molto diffuso e utile per finalità familiari e per situazioni temporanee

comodato ad uso familiare, invece, è spesso concesso per soddisfare le esigenze abitative di un familiare (ad esempio, un figlio). In questo caso, anche se non è prevista una scadenza esatta, il comodatario ha diritto a rimanere nell'immobile fintanto che sussiste il bisogno abitativo che giustifica la concessione del bene. Il comodante, tuttavia, può esigere la restituzione anticipata del bene in presenza di una sua necessità sopravvenuta, urgente e imprevedibile. Se il comodatario si rifiuta di ottemperare alla legittima richiesta di restituzione del bene, il comodante può rivolgersi al Tribunale per tutelare i propri diritti. Il comodante dovrà dapprima tentare bonariamente la definizione della vertenza con l'ausilio di un legale, nella procedura di mediazione, da esperire obbligatoriamente. Ove la mediazione esiti negativamente, il comodante può chiedere al Tribunale una pronuncia di condanna, del comodatario,

al rilascio dell'immobile. Al comodatario può essere altresì richiesto il risarcimento del danno patito a seguito dell'inadempimento. Può essere riconosciuta, per tutto il periodo di occupazione illegittima del bene, un'indennità, solitamente parametrata al canone di locazione; inoltre, il comodante può avere diritto al risarcimento dell'ul-

teriore danno patito, come nel caso di una compravendita immobiliare ritardata, o addirittura fallita, a causa della protratta occupazione del bene. In conclusione, il comodato è uno strumento utile e flessibile per la concessione di immobili in uso gratuito. È consigliato regolare il rapporto con un contratto scritto e chiaro, che stabilisca i termini e le condizioni per evitare controversie e facilitare il rilascio dell'immobile quando necessario.

**Avv. Luigi Maccarrone**  
Consulente di Confabitare



↑ L'Avv. Luigi Maccarrone, consulente legale di Confabitare

## L'indennità di avviamento nella locazione commerciale

**L'indennità di avviamento** è un istituto previsto per tutelare il conduttore di un immobile adibito a uso commerciale, in caso di cessazione del contratto di locazione. L'obiettivo dell'indennità di avviamento è compensare il conduttore per la perdita del vantaggio economico derivante dalla clientela acquisita nel corso degli anni. Si tratta di un compenso economico che il locatore deve corrispondere al conduttore al termine del rapporto, e riguarda le attività che prevedono contatti diretti con il pubblico come il commercio al dettaglio, ristoranti, bar e alberghi, dove la clientela tende a sviluppare un legame con la sede fisica dell'impresa. L'importo dell'indennità è stabilito dalla legge (articolo 34, legge 392/1978): equivale a 18 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto per le attività commerciali, e sale a 21 mensilità nel caso di attività alberghiere o simili. Se l'indennità di avviamento è dovuta, il conduttore può ritardare il rilascio dell'immobile fino a quando il locatore non la corrisponde. Il conduttore ha altresì diritto ad un'altra indennità, di pari importo di quella di avviamento, ove l'immobile sia adibito, entro un anno, all'esercizio di una attività affine a quella esercitata dal conduttore uscente. L'indennità è dovuta se il contratto di locazione cessa per disdetta del locatore. Non è invece

## Istituto / Serve a tutelare il conduttore nel caso di cessazione contratto

dovuta quando è il conduttore a recedere oppure a inviare disdetta, in caso di risoluzione consensuale del rapporto, o ancora se esso cessa a causa di un provvedimento della pubblica amministrazione (Corte Cost., sentenza n.542/1989). Non è dovuta, infine, in caso di sfratto per morosità o, comunque, di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore.

**Avv. Luigi Maccarrone**  
Consulente di Confabitare



DA 60 ANNI  
SODDISFIAMO  
OGNI TUO  
DESIDERIO  
DI CASA

[ciicai.com](http://ciicai.com)

**SHOWROOM:**  
BOLOGNA Roveri Via dell'Industria, 56  
BAZZANO (BO) Via Muzza, 6/8  
BOLOGNA Idrokal Via P. Gamberini, 3

**CENTO (FE)** Via Boston, 25  
**IMOLA (BO)** Via Serraglio, 13/A  
**MONGHIDORO (BO)**  
Via Rimembranze, 52

**SAN PIETRO IN CASALE (BO)**  
Via Ferrara, 31  
**FAENZA (RA)** Via Emilia Ponente, 9  
**FERRARA** Via Virginia Woolf, 1

**SEDE e SHOWROOM:**  
**CALDERARA DI RENO (BO)**  
Via Gazzani, 13  
tel. 051.646 4711





## 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

# Cambiamenti climatici: nei prossimi 20 anni il 70% della popolazione mondiale è a rischio

**Pericolo** / È ormai evidente che il clima stia cambiando in modo anomalo: sono necessarie risorse economiche, piani industriali e ricerca nel nucleare

## Prima parte: le cause

Secondo il rapporto recentemente presentato dal "Centro per la Ricerca Internazionale sul Clima (CICERO)" e frutto di uno studio condotto con il supporto dell'Università pubblica britannica University of Reading, tra 20 anni addirittura il 70% della popolazione mondiale potrebbe essere a rischio di eventi estremi se non si ridurranno drasticamente le emissioni di sostanze climalteranti (gas serra). Se le emissioni non verranno ridotte a sufficienza per raggiungere gli obiettivi dell'accordo di Parigi ma si limitassero a pannicelli caldi, il rischio potrebbe interessare il 70% della popolazione.

La nuova ricerca, pubblicata sulla rivista "Nature Geoscience", illustra come il riscaldamento globale possa combinarsi con le normali variazioni climatiche, generando periodi decennali caratterizzati da cambiamenti molto rapi-

di, sia nelle temperature estreme, sia nelle precipitazioni. I maggiori problemi, secondo lo studio, sono concentrati in ampie aree dei tropici e dei sub tropici dove vivono circa 5 miliardi di persone. Al momento il nostro Paese sembra essere fuori dalla lista nera ma appare opportuno non limitarsi a tirare un sospiro di sollievo, bensì darsi tutti da fare per sentirsi veramente al sicuro.

Dobbiamo quindi allarmarci? Come tecnico energetico, direi che una certa attenzione o preoccupazione occorre metterla, in modo laico, senza ideologie dogmatiche. Che il clima stia cambiando in modo anomalo è di una evidenza abissale e solo gli opportunisti o chi sostiene che la Terra è piatta possono sostenere che stiamo al caldo d'estate o al freddo d'inverno come sempre è avvenuto: semplicemente non è vero.

Fa molto pensare ad esempio il fatto che nei primi sei mesi del

2024 si sia registrata nel mondo la massima produzione di energia da fonti rinnovabili e contemporaneamente il consumo di petrolio ha superato per la prima volta i 100 milioni di barili al giorno. Le ragioni sono tante, a partire dal rifiuto dei Paesi in via di sviluppo di limitare i loro progressi per venire incontro oggi ai Paesi sviluppati che sono i diretti responsabili di questi problemi.

Quindi lo sviluppo delle sole rinnovabili non basta per realizzare la transizione energetica e, ancora meno, una auspicata decarbonizzazione delle nostre città. Sono necessarie risorse economiche, un piano industriale per la filiera italiana, ricerca nel campo del nucleare (ricordo che in Europa ben 18 Paesi hanno in corso progetti o strategie di potenziamento dell'energia nucleare; l'Italia è come noto fuori ma acquista l'energia elettrica dalla Francia prodotta da centrali nu-



↑ Mauro Grazia, consulente di Confabitare e tecnico energetico

cleari), sviluppo tecnologico negli impianti energetici, recepire la Direttiva Europea "case Green". Quest'ultimo aspetto è oltremodo strategico: i tre partiti che compongono il governo Meloni hanno votato contro la Direttiva. Il Presidente del Consiglio, in queste ultime settimane, attacca a testa bassa i bonus edilizi con lo slogan "non butteremo i soldi degli italiani dalla finestra". In molti casi ha ragione, è successo, ma non ha ancora usato una sola parola per presentare una politica concreta sulla riqualificazione energetica. L'Europa ci ricorda che dobbiamo impostare una politica di efficienza energetica perché il nostro tasso di riqualificazione degli edifici è troppo basso, nonostante il tanto vituperato super bonus lo abbia molto alzato, al di là di ogni altra considerazione. Le rimostranze contro la Direttiva, pur legittime, non porteranno da nessuna parte. Quindi: quale politica energetica? C'è un'idea o una proposta?

La risposta nel prossimo numero.

**Mauro Grazia**

Consulente Confabitare



## Vietare agli inquilini l'animale domestico? Non è possibile

**Clausola** / Lo stabilisce la riforma del condomino entrata in vigore nel 2013

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

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

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

Sì, certamente, la locazione non è ostativa alla vendita dell'immobile. Il contratto di locazione verrà trasferito - quanto alla figura del locatore - al nuovo proprietario. L'inquilino conduttore non subirà alcuna variazione. Il valore dell'immobile locato, in caso di vendita, non necessariamente sarà inferiore al prezzo di mercato poiché chi compra potrebbe essere interessato a una "rendita" (data dal cano-

ne di locazione) e non ad abitarlo nel breve periodo, dipende dai casi.

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

Nel contratto abitativo ciò non è assolutamente consentito; per cedere il contratto serve il consenso del locatore. Nel contratto commerciale invece è possibile quando c'è la cessione del ramo di azienda.

**Avv. Anna Maria Cesari**  
Consulente Confabitare

## Compravendite multiethniche a Bologna

Nel mercato immobiliare bolognese, le comunità immigrate stanno assumendo un ruolo di crescente importanza, un fenomeno che rappresenta un'evoluzione significativa e richiede l'adozione di politiche abitative e sociali mirate. Secondo l'Osservatorio Immobiliare di Confabitare, associazione proprietari immobiliari, il 46% delle compravendite effettuate da famiglie straniere sotto le Due Torri coinvolge cittadini indiani, pakistani e bengalesi. Queste comunità non solo cercano di radicarsi nella città, ma dimostrano anche un crescente interesse per l'acquisto di immobili commerciali, contribuendo

**Tendenze** / Cresce l'interesse degli immigrati per il mercato immobiliare: analizziamo il fenomeno

significativamente all'economia locale. Se confrontiamo questo dato con il totale delle transazioni immobiliari in città, emerge che il 5,44% di tutte le compravendite, sia da parte di italiani che stranieri, è, di fatto, attribuibile a cittadini indiani, pakistani e bengalesi.

Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, riflette sulla crescente partecipazione degli immigrati nel mercato immobiliare di Bologna co-

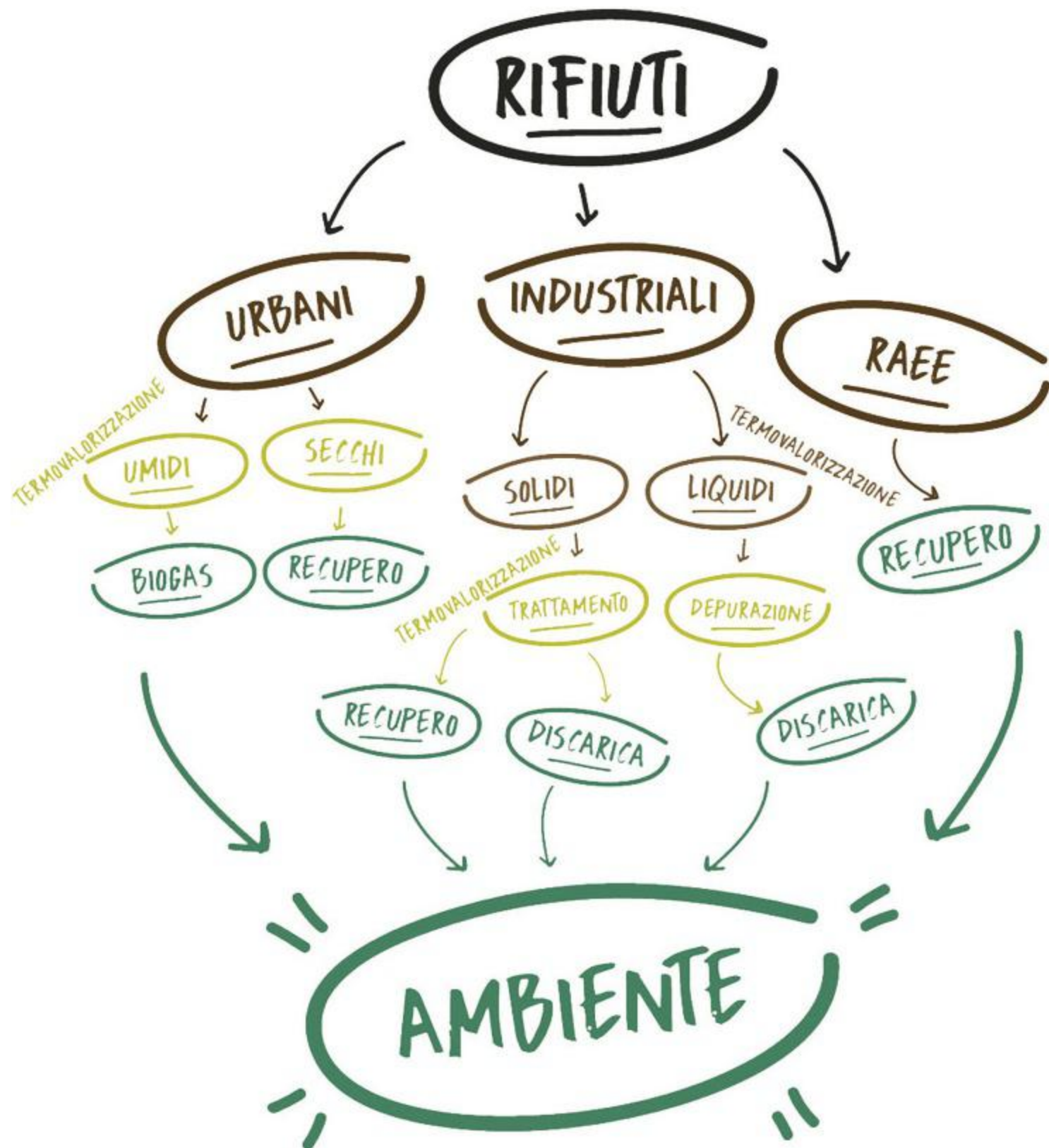
me un fenomeno sociale significativo che non può essere ignorato: «Gli stranieri che acquistano casa sono in continuo aumento, e questo dato mette in evidenza un desiderio profondo di radicarsi e di costruire un futuro stabile per le loro famiglie a Bologna, una città che hanno scelto come loro nuova casa», osserva Zanni. I pakistani, con 304 attività, sono particolarmente inclini a possedere gli immobili dei loro negozi, con 111 su

304 proprietà proprie. Gli indiani e bengalesi, pur avendo avviato numerose attività, tendono a operare in affitto. Romeni e albanesi sono ben radicati nel mercato immobiliare, con i romeni che gestiscono 318 attività e 34 di queste con proprietà, mentre gli albanesi gestiscono 251 attività e 51 sono proprietari degli immobili. La comunità cinese è particolarmente attiva, con il 27,12% delle compravendite immobiliari tra stranieri a Bologna attribuibili a cittadini cinesi; di 582 attività commerciali gestite da cinesi, 383 sono di proprietà. I marocchini mostrano anche un crescente interesse per l'acquisto di immobili commerciali, coprendo il 4,07% delle compravendite tra stranieri. La comunità filippina, al contrario, tende a preferire la locazione,

con 38 attività e nessuna proprietà. Zanni sottolinea che, nonostante il crescente investimento delle comunità immigrate, molti di loro affittano le loro proprietà a italiani, segnalando un processo di integrazione e ricerca di stabilità economica.

Nel complesso, il fenomeno delle compravendite immobiliari da parte di stranieri a Bologna è in costante crescita. Quasi 12 compravendite su 100 in città sono effettuate da cittadini stranieri, confermando Bologna come una delle province italiane più attrattive per la popolazione immigrata. Questo trend riflette un mercato immobiliare sempre più multiethnico e dinamico, in cui gli stranieri si integrano pienamente e contribuiscono significativamente allo sviluppo economico della città.





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

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



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

**Tel. 051 6014421**

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





Hai problemi  
con il tuo *inquilino*?

Devi fare un  
*contratto di affitto*?

Hai problemi con il tuo  
*amministratore di condominio*?

***Vieni a Confabitare***<sup>®</sup>  
risolveremo i tuoi problemi

LA NOSTRA ESPERIENZA AL TUO SERVIZIO

Via Marconi 6/2 | Bologna 051 270 444 | [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)  
[www.confabitare.it](http://www.confabitare.it)