

SPECIALE

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

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

EDIZIONE 2024

La Convention Nazionale di Confabitare

Il tema della rigenerazione urbana al centro del grande evento

[INTERVISTA AL SINDACO](#)

Sviluppo abitativo e Città Metropolitana:

[RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA](#)

Una nuova strategia per poter rilanciare

[MALTEMPO IN REGIONE](#)

Emergenza alluvioni: accolta la proposta

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

Il 2024 di Confabitare Le vittorie già ottenute e le sfide da affrontare

Il 2024 presto se ne andrà in soffitta e per noi di Confabitare questa è la stagione dei bilanci.

Uno dei temi cui abbiamo dedicato più impegno è certamente quello della lotta alle occupazioni abusive, una battaglia storica della nostra associazione, che quest'anno ha registrato un deciso cambio di passo con l'adozione delle nuove norme contenute nel ddl Sicurezza approvato dalla Camera in settembre. L'art. 10 del disegno di legge introduce nel nostro ordinamento il reato di "occupazione arbitraria di un immobile destinato a domicilio altrui" con una pena prevista tra i 2 e 7 anni di carcere. Si stabilisce inoltre che lo sgombero degli immobili occupati vengano eseguiti in tempi brevi - massimo 10 giorni - dalle forze dell'ordine su mandato del Giudice.

Si tratta di misure che Confabitare saluta con soddisfazione e, consentecelo, con un pizzico di orgoglio, perché recepiscono sostanzialmente le nostre richieste e i suggerimenti che abbiamo presentato a più riprese al Ministro della Giustizia Carlo Nordio e ai rappresentanti delle forze politiche. Una battaglia, la nostra, coronata dal successo, il che non significa ora abbassare la guardia. Sarebbe un errore imperdonabile: quelle delle occupazioni abusive è una piaga sociale che si è diffusa a macchia d'olio nelle nostre città, dietro la quale si celano spesso interessi politici ed economici, racket e malavita. Per debellarla la strada è lunga, ma Confabitare sarà sempre sulla trincea della legalità a difesa dei proprietari e dei loro sacrosanti diritti. Un altro fronte caldo ci ha visto costantemente "sul pezzo" nel corso del 2024: parliamo della Direttiva UE sulle case green, approvata in via definitiva dal Consiglio dei Ministri europei dell'Economia e delle Finanze in aprile. L'obiettivo è noto: ridurre in maniera drastica i consumi energetici e le emissioni di gas inquinanti degli edifici residenziali entro il 2035, per poi puntare alla realizzazione di case e palazzi ad emissione zero entro il 2050. Un'operazione gigantesca che in Italia coinvolgerà nel giro di pochi anni gli immobili e i proprietari, costretti a rimborsare cifre considerevoli per adeguare i consumi energetici delle loro abitazioni ai parametri fissati dall'Europa. La posizione di Confabitare a riguardo è netta: sì alla transizione ecologica, sia pure con altre modalità e tempistiche, ma guai a far sì che si trasformi nell'ennesimo, pe-



↑ Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare

santissimo balzello per i proprietari. Un altro tema che quest'anno ci ha visto particolarmente attivi è quello relativo al nuovo Piano casa nazionale che dovrebbe essere varato entro giugno 2025. Il Piano Casa Italia, questa la definizione esatta, per l'edilizia residenziale e pubblica vuol essere una risposta innovativa e ambiziosa all'emergenza abitativa e al disagio sociale legato alla mancanza di alloggi, definendo le strategie di medio lungo termine finalizzate ad una riorganizzazione del sistema casa. Durante le varie riunioni svoltesi al MIT, alla presenza del Ministro Matteo Salvini, Confabitare ha portato un prezioso contributo di proposte e suggerimenti, frutto del lavoro di un qualificato pool di esperti in materia urbanistica. Proposte che si sono focalizzate in particolare sul recupero del patrimonio immobiliare esistente e la riconversione di edifici pubblici in disuso come ex ospedali e caserme. Avviandoci alla conclusione, ci piace sottolineare un paio di iniziative che Confabitare ha realizzato nel 2024. La prima è l'accordo nazionale firmato in aprile con il Gruppo Gabetti, che prevede nuovi servizi per i nostri associati, nuove opportunità per gli amministratori di condomini e per la riqualificazione degli immobili. Per concludere vi segnaliamo la nostra convention nazionale del 29 novembre all'Hotel Savoia Regency di Bologna. Titolo del meeting "Rigeneriamo - Quale futuro per le nostre città".

Alberto Zanni
Presidente nazionale
Confabitare



"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

Sommario

- 4** La Convention
Appuntamento domani a Bologna
- 5** Energia
La transizione e l'inclusione
- 9** L'intervista
Giuseppe Argentieri
Sindaco di Vergato
- 11** L'esperto risponde
I dubbi di coloro che affittano casa
- 14** Buon compleanno!
Le 15 candeline di Confabitare
- 15** Edilizia
Le strategie per la riqualificazione



- 16** I diritti del locatore
Visionare l'immobile
- 17** Procedimento di sfratto
Mancati pagamenti, canoni e contratti
- 19** Aree montane
Approvato un nuovo disegno di legge
- 20** Via Alfieri Maserati
Occupazione abusiva danno per la comunità
- 21** Negozi di quartiere
Rivitalizzare il commercio
- 22** Alluvioni
Un tavolo di crisi per l'emergenza

La Convention Nazionale di Confabitare 2024

Bologna / Domani dalle 14 alle 19 presso l'Hotel Savoia Regency un incontro aperto al pubblico dove si discuterà della rigenerazione urbana

Il tema della **rigenerazione urbana** torna al centro del dibattito con la Convention Nazionale di Confabitare, dal titolo "Rigeneriamo. Quale futuro per le nostre città", che si terrà il 29 novembre 2024, dalle ore 14 alle 19, presso il Centro Congressi dell'Hotel Savoia Regency, via del Pilastro 2, Bologna. Questo importante incontro, aperto al pubblico, è organizzato per promuovere un confronto tra esperti e rappresentanti del settore tecnico, sociale e politico, con l'obiettivo di delineare un futuro sostenibile per il patrimonio abitativo e urbano italiano. Il programma della giornata prevede due tavole rotonde in cui saranno presenti politici, docenti universitari, rappresentanti istituzionali, tecnici e altri esperti del settore. La discussione si concentrerà sulla necessità di rigenerare il patrimonio edilizio italiano, caratterizzato da edifici spesso datati, inefficienti dal punto di vista energetico e poco sicuri. In un

mercato che chiede sempre più abitazioni moderne, efficienti e sostenibili, e in un contesto in cui la sostenibilità è un valore irrinunciabile per le nuove generazioni, il miglioramento delle abitazioni è una priorità nazionale. Il dibattito analizzerà i problemi legati all'espansione urbana incontrollata e all'esigenza di un nuovo modello di sviluppo che risponda alla domanda di città più vivibili, inclusivi e adatte alla mobilità moderna, soprattutto nelle aree periferiche. La transizione verde, richiesta dall'Europa, non può prescindere da una ristrutturazione su vasta scala degli immobili, che ad oggi riguarda ancora oltre 2 milioni di edifici energivori in Italia, mentre solo 430mila unità sono sta-

PROTAGONISTI
Esperti e rappresentanti del settore tecnico, sociale e anche politico



↑ Tra i relatori, Galeazzo Bignami, viceministro delle infrastrutture e dei trasporti

te riqualificate tramite il Superbonus. La rigenerazione urbana viene quindi presentata come un approccio in grado di contrastare il consumo di suolo e valorizzare le aree già urbanizzate, con l'obiettivo di trasformare le città italiane in luoghi sostenibili e a misura d'uomo.

L'evento si aprirà alle ore 14 con i saluti istituzionali, un momento dedicato alle introduzioni ufficiali e alle prime riflessioni condivise da figure di rilievo del settore immobiliare e politico. Alle 15 inizierà la prima tavola rotonda, che proseguirà fino alle 17, dal titolo "Riqualifichiamo. Competen-

ze, priorità e indirizzi per l'abitare futuro" durante la quale verranno esplorate le competenze necessarie e le priorità per un futuro abitativo sostenibile e innovativo. La seconda tavola rotonda si terrà dalle 17 alle 19, con il tema "Costruiamo la casa del presente. Politiche e progetti" si discuterà di politiche abitative concrete e progetti per affrontare le sfide dell'abitare contemporaneo. La Convention Nazionale di Confabitare si propone di contribuire a una visione condivisa per l'abitare del futuro considerando la nuova normativa europea sulle case green e un contesto segnato da sfide climatiche e sociali. Sostenibilità, innovazione e inclusione sono i cardini su cui costruire città più vivibili e resilienti. Questo incontro rappresenta un passo fondamentale per immaginare e progettare il futuro delle nostre città, dando spazio a un dialogo aperto e costruttivo su soluzioni concrete e sostenibili.

DIBATTITO
Due tavole rotonde per comprendere il futuro delle città

Efficientamento Energetico e Comunità Energetiche Rinnovabili

Opportunità / Le sfide sul tema dell'innovazione insieme alla sostenibilità

Le **direttive europee**, come il Decreto "Case Green", impongono obiettivi ambiziosi per la riduzione delle emissioni e l'aumento dell'efficienza energetica degli edifici, in particolare attraverso l'attuazione di progetti

di efficientamento energetico. L'adozione di tecnologie rinnovabili e nuove strutture sociali, tra queste, le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) offrono una possibile soluzione per ridurre la dipendenza dalle fonti fossili, migliorando l'autosufficienza energetica a livello locale. Le CER possono essere considerate strutture sociali, poiché non si limitano a fornire benefici energetici ed eco-

nomici, ma promuovono anche la collaborazione e la partecipazione tra cittadini, enti locali, e imprese. Tra il 2020 e il 2023, l'area Metropolitana di Bologna ha investito in modo significativo su progetti di efficientamento energetico, sostenuti dal Superbonus, per ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO2. Questa iniziativa, promossa a livello nazionale, ha visto a Bologna interventi mirati e, su un

campione di 132 condomini pari a 2.725 appartamenti, con risultati misurati: un risparmio annuo di 19,8 GWh di energia primaria e una riduzione di circa 3,21 milioni di kg di CO2. Gli interventi realizzati hanno riguardato principalmente l'isolamento termico, la sostituzione di impianti di riscaldamento obsoleti, e l'installazione di sistemi più efficienti, come le pompe di calore e i pannelli solari.



↑ Tra i relatori, Leonardo Setti, professore dell'Università di Bologna

Un confronto strategico per il futuro del patrimonio edilizio italiano

Soluzioni / Necessario intervenire e garantire sicurezza e comfort

«La **rigenerazione** urbana è oggi una sfida imprescindibile per il nostro Paese - commenta Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare -. L'Italia conta un patrimonio immobiliare che, in media, supera i 40 anni di età, soglia oltre la quale è necessario intervenire per garantire sicurezza, comfort e sostenibilità». L'obiettivo è ridurre la dipendenza

energetica della città da fonti fossili e migliorando la qualità dell'aria e l'impronta ambientale complessiva. Tali misure sono tra le più efficaci per ottenere un risparmio energetico, specie in edifici di vecchia costruzione che altrimenti disperdono grandi quantità di energia. Tuttavia, l'età avanzata e le caratteristiche strutturali del patrimonio edilizio italiano comportano interventi complessi e costosi, spesso non fattibili senza incentivi statali. A Bologna, gran parte del costruito risale agli anni '50-'60, e per ov-

vie ragioni non era pensato per rispondere agli attuali standard di efficienza energetica. Questo ha reso particolarmente oneroso l'adeguamento degli edifici e ha portato a tempi di rientro degli investimenti che, per molti interventi, superano anche gli 80 anni, ben oltre la soglia della sostenibilità economica. Il lungo tempo di ritorno economico evidenzia come la sostenibilità finanziaria dei progetti di efficientamento rimanga una questione critica: sebbene il Superbonus abbia coperto gran parte dei costi iniziali, il futuro di ta-



↑ Tra i relatori, Luca Dondi dell'azienda Nomisma

li interventi senza un supporto fiscale altrettanto generoso appare incerto. In mancanza di incentivi, molti proprietari e condomini potrebbero scoraggiarsi dall'intraprendere nuove ristrutturazioni, nonostante i benefici ambientali e di riduzione dei costi energetici a lungo termine. Il Superbonus è stato un provvedimento complesso e sfidante, ma l'efficientamento energetico sostenuto dal Superbonus ha sensibilizzato la cittadinanza sull'importanza dell'efficienza e ha promosso un cambiamento culturale verso la sostenibilità.



↑ Tra i relatori, Paolo Migliavacca, amministratore delegato di Rockwool Italia

Una sfida epocale verso la sostenibilità ambientale

Riflessione / Obiettivo ridurre emissioni nocive e abbassare le bollette

La Convention Nazionale di Confabitare sarà un momento di riflessione cruciale per chiunque voglia partecipare al rinnovamento delle nostre città e contribuire a una visione condivisa del futuro urbano, in cui la qualità della vita, l'efficienza energetica e la sostenibilità siano al centro delle politiche di sviluppo. Come sottolineato da Alberto Zanni, «la normativa europea impone obiettivi ambiziosi, ma la transizione energetica in Italia rappresenta una sfida storica e complessa, con ostacoli che sono tecnici, economici e sociali, l'adeguamento del nostro patrimonio edilizio richiede investimenti enormi e senza un sostegno fiscale strutturato, molti interventi ri-

schiano di restare inaccessibili alla maggioranza dei cittadini. Confabitare sarà sempre in prima linea perché i proprietari siano informati, per tutelare i loro diritti e perché nessuno resti indietro». Questo cambiamento rappresenta una grande opportunità per creare città dove le risorse vengono usate in modo efficiente e la qualità della vita delle persone è al centro. Tecnologie come cappotti termici e impianti ad alta efficienza energetica riducono i consumi e le emissioni di CO₂, migliorando anche il comfort abitativo. Oltre ai benefici ambientali, questi interventi abbassano le bollette e rendono gli edifici più appetibili sul mercato. Il lato sociale della rigenerazione è altrettanto importante: il miglioramento degli spazi abitativi non solo riduce l'impatto ambientale, ma può diventare un motore di coesione sociale e inclusione.

Transizione energetica e inclusione economica

Bonus / Serve estendere gli incentivi a coloro che sono più vulnerabili

Considerando la situazione attuale, l'efficientamento energetico su larga scala, seppur indispensabile per il raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione, rischia di non essere accessibile alla maggioranza dei cittadini senza adeguate agevolazioni. Il rischio di esclusione economica è reale: i benefici del Superbonus sono stati maggiormente percepiti da chi poteva già contare su una certa disponibilità finanziaria per coprire eventuali costi non finanziati dagli incentivi, lasciando fuori una parte della popolazione più vulnerabile economicamente. C'è anche da considerare che l'accesso ai bonus è stato complesso, specialmente per le fasce di popolazione meno informate o con scarse risorse amministrative, creando disuguaglianze nell'accesso ai miglioramenti energetici e abitativi. È evidente come una delle sfide più rilevanti per la transizione energetica in Italia sia legata a combinare la necessità di riduzione delle emissioni e dei consumi con la sostenibilità economica degli interventi. Per superare questa criticità, è necessario rafforzare le politiche nazionali di incentivazione e agevolazione, estendendo gli aiuti anche a coloro che, per ragioni economiche, non possono permettersi inve-

RIQUALIFICAZIONE
Gli interventi sono complessi e costosi a volte anche strutturali



↑ Marco Bertuzzi, presidente di ACER Bologna

stimenti in efficienza energetica. L'Italia è chiamata ad affrontare una sfida di portata storica per adeguare il proprio patrimonio edilizio, di cui circa il 63% è in classi energetiche F e G, ovvero tra le più obsolete in termini di efficienza energetica, questo dato rappresenta un ostacolo significativo per raggiungere gli obiettivi della direttiva europea, che impone che tutti gli edifici siano a emissioni quasi zero (NZEB) entro il 2050. La roadmap delineata richiede una progressione costante, con tappe intermedie che prevedono una riduzione del 16% dei consumi energetici entro il 2030 e del 22% entro il 2035. Tuttavia, il conseguimento di questi traguardi implica sforzi economici ingenti: il Politecnico di Milano stima che saranno necessari circa 180

ROADMAP
L'obiettivo è ridurre i consumi energetici del 16% entro 6 anni

miliardi di euro per il solo raggiungimento degli obiettivi al 2030, con l'avvio di circa 800.000 cantieri nei prossimi dieci anni. La ristrutturazione di edifici in classi energetiche basse comporta interventi complessi e costosi, che vanno ben oltre le semplici sostituzioni di impianti di riscaldamento: parliamo di interventi strutturali come il miglioramento dell'isolamento termico, la sostituzione degli infissi, l'installazione di pannelli solari e di pompe di calore, e l'aggiornamento degli impianti elettrici per supportare un consumo energetico più sostenibile. Ma il patrimonio edilizio italiano è composto per larga parte da edifici storici molti anche vincolati e ciò rende tali interventi difficili e costosi. Nei centri storici, ad esempio, le normative di conservazione architettonica limitano l'adozione di alcune soluzioni energetiche, richiedendo tecnologie specifiche e progettazioni più elaborate, con un conseguente aumento dei costi.

Il futuro delle città tra efficienza energetica, inclusione e innovazione

Insieme / Le istituzioni, le imprese e i cittadini verso la transizione

La collaborazione tra cittadini, imprese e istituzioni è fondamentale per guidare una transizione che coniughi cambiamento sociale e industriale, ponendo l'efficienza energetica e l'inclusione al centro di una nuova visione urbana. In quest'ottica la rigenerazione urbana si configura come un'opportunità crucia-

le per affrontare le sfide ambientali, sociali ed economiche delle città moderne. Il cuore di questa trasformazione risiede nella riqualificazione energetica degli edifici, un intervento che va oltre l'efficienza termica, abbracciando aspetti di sostenibilità e inclusione. Tecnologie come cappotti termici e impianti energetici avanzati non solo riducono consumi e costi, ma migliorano anche il valore degli immobili e il benessere abitativo. Il processo di rigenerazione non si limita all'ambito tecnico, in-

terventi mirati possono trasformare i quartieri in ecosistemi più coesi, con spazi pubblici accoglienti, orti urbani e aree sociali che favoriscono partecipazione e inclusione. In questa prospettiva, le città possono evolvere in centri di innovazione energetica e sociale, con i cittadini attivi sia come consumatori sia come produttori di energia rinnovabile. Un aspetto centrale è il ruolo delle comunità energetiche, che democratizzano l'accesso all'energia rinnovabile attraverso modelli

partecipativi. Questi progetti promuovono l'indipendenza energetica, abbattendo i costi e riducendo l'impatto ambientale, con benefici diretti anche per i condomini e le fasce di popolazione meno abbienti. Le città devono però superare la frammentazione urbana attraverso una pianificazione strategica che integri produttività, cultura e ricerca. Modelli innovativi di sviluppo urbano, come poli tematici di eccellenza, possono trasformare le città in attrattori di innovazione, rendendole più competitive e sostenibili. È necessario inoltre incentivare fiscalmente gli interventi di riqualificazione e disincentivare il consumo di suolo, promuovendo un uso più efficiente delle risorse esistenti.



↑ Marco Filippucci, presidente dell'ordine degli architetti di Bologna

SUBISSATI®

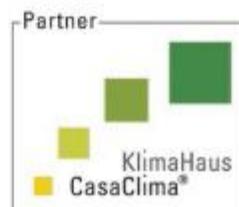
CASE E STRUTTURE IN LEGNO

Esperienza e versatilità oltre ogni limite tecnico ed estetico

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



Grandi opere



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

capolinea.it



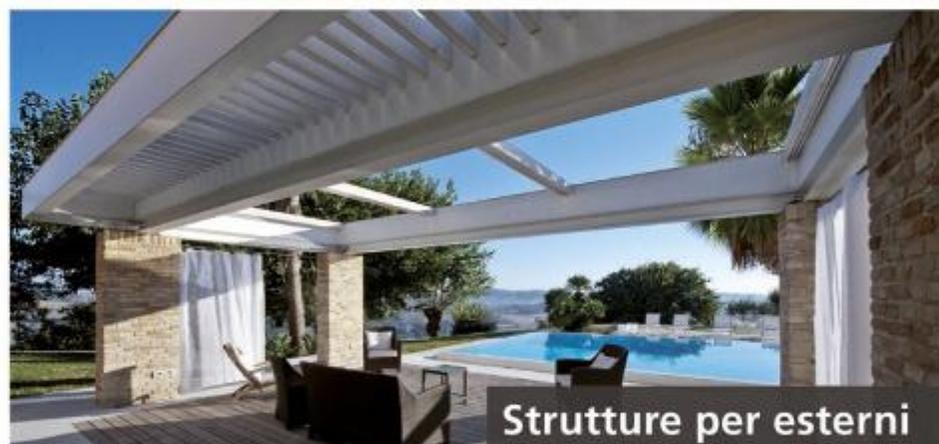
Case, ampliamenti,
sopraelevazioni



Tetti



Grandi strutture



Strutture per esterni



Edilizia Scolastica



FONDAZIONE
PER LO SVILUPPO
SOSTENIBILE

Sustainable Development Foundation

Premio per lo sviluppo sostenibile 2016

Tra le prime dieci aziende italiane nel settore

"EDILIZIA GREEN"



SISTEMA QUALITÀ
CERTIFICAZIONE
ISO 9001



SISTEMA DI GESTIONE
AMBIENTALE
CERTIFICAZIONE
ISO 14001



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



ATTESTAZIONE SOA
CATEGORIA
D552 CLASSE IV BIS
001 CLASSE III



PRODUTTORE QUALIFICATO
TRASFORMAZIONE DEL LEGNO
CERTIFICATO CE
RILASCIATO DAL
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



CARPENTERIA METALLICA
CERTIFICATO CE
DI CONFORMITÀ DEL CONTROLLO
DI PRODUZIONE IN FABBRICA
0596ICPR/IMP/14.003



JWOOD



AMPLIAMENTO
AREA UFFICI
CLASSE A

SUBISSATI®

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

www.subissati.it - download pdf case subissati





Convention Nazionale
Venerdì 29 Novembre 2024

ore 14.00 – 19.00

Centro Congressi

HOTEL SAVOIA REGENCY

Via del Pilastro, 2 - Bologna

**“RIGENERIAMO.
 QUALE FUTURO PER LE NOSTRE CITTÀ”**

Segreteria Organizzativa

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

In collaborazione con:

architettibologna 

 Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Bologna

 **ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI
DELLE PROVINCE DI BOLOGNA E FERRARA**

 **ORDINE
INGEGNERI
BOLOGNA**
OIBO

Riconoscimento crediti formativi

5 CFP Ordine Architetti Provincia di Bologna

5 CFP Collegio dei Geometri di Bologna

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

3 CFP Ordine Ingegneri Bologna

Veneta Cucine®



「
NUOVA
APERTURA
」

a Bologna
Viale Pepoli, 82

BARGELLINO Calderara di Reno - Via dell'Industria, 1
IDICE di San Lazzaro Via Emilia, 319

Giuseppe Argentieri: Vergato tra sviluppo abitativo e integrazione con la Città Metropolitana bolognese

Intervista / Il Sindaco del Comune gioiello immerso nella valle del Reno: «La rigenerazione urbana del paese è al centro dell'azione amministrativa»

Giuseppe Argentieri, Sindaco di Vergato dal 2019, ha affiancato il suo impegno politico a una carriera lavorativa da farmacista a Castel d'Aiano e a ruoli associativi e di volontariato, tra cui un'importante attività nella Croce Rossa e nella rappresentanza di categoria come presidente regionale di Ascomfarma. A Castel d'Aiano ha maturato una significativa esperienza amministrativa ricoprendo per dieci anni ruoli di consigliere e assessore (1999-2009), successivamente a seguito del matrimonio con Barbara, si è trasferito a Vergato, dove si è impegnato attivamente nella politica locale: nel 2014 si è candidato nella lista civica di Carlo Monaco ed è stato eletto come consigliere di minoranza, grazie a un alto numero di preferenze. Durante questo periodo ha svolto un'intensa attività di opposizione, lavorando per unire le forze di centrodestra e creare una proposta politica alternativa al governo tradizionale di centrosinistra di Vergato. Nel 2019, con il supporto di una lista civica coesa è stato eletto sindaco con il 59% dei voti. La sua elezione è il risultato di un percorso che unisce esperienza politica, radicamento nel territorio, e un approccio inclusivo e dinamico alla politica locale. Argentieri ha una visione ambiziosa per il futuro del Comune di Vergato, tra rigenerazione urbana, politiche per giovani e famiglie, valorizzazione turistica e il ruolo strategico dell'Appennino nel sistema della Città Metropolitana di Bologna.

Come si vive a Vergato?

«Vergato è un piccolo gioiello im-

merso nella vallata del Reno, che unisce il fascino della natura alla comodità di una posizione strategica. Dista 40 minuti da Bologna in auto e meno di un'ora in treno, la stazione è al centro del paese, offrendo così un'ottima opzione per pendolari o per chi desidera un'alternativa più serena alla vita cittadina. Offriamo percorsi storici, come quelli legati alla Linea Gotica, e sentieri naturalistici, tra cui la Piccola Cassia, che attraggono appassionati di trekking, ciclismo e storia. Lungo i percorsi abbiamo dei luoghi antichi da visitare come l'antica Pieve di San Pietro di Roffeno e moderni come il Museo Ontani dedicato a Luigi Ontani, uno dei più grandi artisti contemporanei che la storia dell'arte conosce, nato a Vergato nel '43. Il progetto di un centro documentale sulla Linea Gotica e la recente creazione



↑ Gli affreschi dell'abside all'interno della Pieve di San Pietro di Roffeno



↑ Un piccolo, magnifico, scorcio dell'antico borgo della Pieve di Roffeno

di percorsi ciclabili sono pensati per valorizzare il territorio e attirare turisti. In questo periodo abbiamo molti visitatori stranieri. Anche la gastronomia è un punto di forza. Vergato offre prodotti tipici di alta qualità che vengono celebrati in sagre e fiere locali, contribuendo a un'offerta turistica che unisce cultura e sapori. Chi vive a Vergato può godere di un ottimo stile di vita, grazie alle scuole, i servizi sanitari e una comunità dinamica che promuove eventi culturali e sociali. È un luogo perfetto per le famiglie, con spazi verdi, attività all'aria aperta e una comunità che vuole mantenere un ambiente sicuro e accogliente».

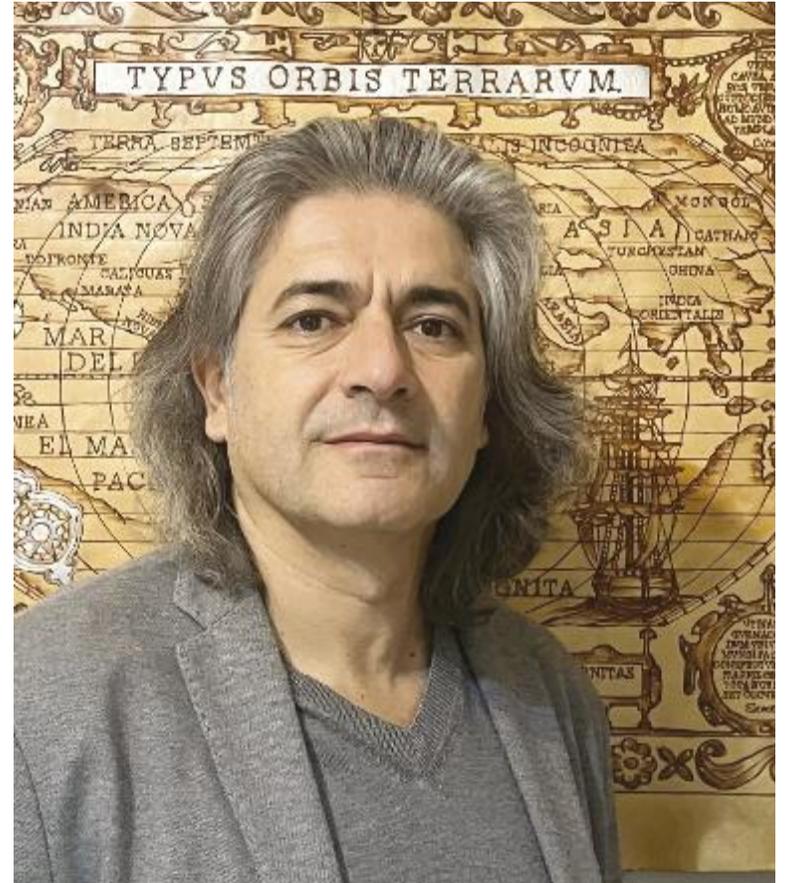
Quali strategie specifiche il Comune sta implementando per promuovere una rigenerazione urbana e abitativa?

«La situazione edilizia a Vergato, con diversi edifici datati anni '70, presenta alcune criticità legate alla vetustà degli immobili e al loro sottoutilizzo. Il Comune sta cercando di riqualificare questi appartamenti, incentivando interventi di efficienza energetica e miglioramenti estetici per renderli più attrattivi per giovani, famiglie e studenti. La rigenerazione urbana è al centro dell'azione amministrativa: sono in corso investimenti significativi per migliorare le infrastrutture fondamentali, come l'illuminazione pubblica e la viabilità, con l'obiettivo di rendere il territorio più sicuro, moderno e accogliente. Questo intervento non solo riqualifica gli spazi, ma li rende più funzionali per i residenti e più attrattivi per i potenziali nuovi abitanti. La difficoltà di accesso alle abitazioni è un tema delicato per gli immigrati, ma l'amministrazione sta cercando di favorire l'integrazione e il dialogo tra locatori e inquilini attraverso il supporto dei servizi sociali. Vergato potrebbe essere una destinazione interessante anche per gli studenti, grazie ai costi più accessibili rispetto a Bologna, la stazione al centro del paese e i progetti di co-living che coinvolgono giovani e lavoratori, favorendo una maggiore vitalità sociale ed economica.

Per affrontare la questione delle case sfitte, sono state introdotte formule di affitto a canone concordato, che puntano a calmierare i prezzi e a favorire l'accesso alla casa per chi ha redditi medi e bassi.

TERRITORIO COESO

«Includere l'Appennino nelle politiche abitative è una scelta di valore»



↑ Giuseppe Argentieri è Sindaco del Comune di Vergato dal 2019

Tuttavia, resta la sfida di superare la reticenza di alcuni proprietari a concedere immobili in locazione, un problema che il Comune sta affrontando con misure di supporto e mediazione, anche attraverso il coinvolgimento dei servizi sociali. L'amministrazione è inoltre impegnata a promuovere la fiducia tra locatori e inquilini, accompagnando i nuclei familiari in difficoltà e offrendo garanzie per favorire rapporti di locazione sereni. Per attrarre giovani e famiglie, il Comune lavora anche sulla qualità della vita: stiamo rinnovando gli spazi pubblici e i luoghi di aggregazione sociale, la valorizzazione del turismo culturale e naturalistico e il potenziamento delle infrastrutture sportive, che arricchisce l'offerta del territorio. L'obiettivo è creare un ambiente dinamico e accogliente, dove vivere significa non solo abitare, ma partecipare a una comunità vibrante e inclusiva, vogliamo che si superi la vecchia immagine di Vergato come "paese dormitorio" e non vogliamo limitarci a una dimensione locale, ma invitare tutti ad avere una visione metropolitana in cui le politiche abitative di Bologna integrino anche il territorio montano, valorizzandolo come parte di un ecosistema metropolitano.

Perché è importante che le politiche abitative della Città Metropolitana di Bologna includano l'Ap-

pennino e le aree circostanti?

«Tengo profondamente a questa visione, perché la Città Metropolitana di Bologna deve esserlo davvero, non solo nominalmente. Includere l'Appennino nelle politiche abitative non è solo una questione pratica, ma una scelta di valore, che mira a costruire un territorio coeso e integrato. L'Appennino e le aree circostanti non possono essere trattati come un'appendice marginale della città: ma devono essere il cuore pulsante di un ecosistema metropolitano dove città e montagna si intrecciano, offrendo una qualità di vita che unisce il meglio di entrambi i mondi. Favorire lo sviluppo abitativo in queste aree significa dare alle persone la libertà di scegliere di vivere in luoghi più tranquilli, circondati dalla natura, senza però rinunciare ai servizi essenziali e alle opportunità della città. Grazie a collegamenti moderni ed efficienti la distanza non è più un ostacolo. Vivere a Vergato è un'opportunità per riscoprire il valore di una vita sostenibile e meno congestionata, che dialoga con la città senza subirne i limiti. Nella mia visione di Città Metropolitana i luoghi sono ben collegati e non esistono periferie, qui la popolazione può scegliere, senza vincoli, di vivere in un ambiente che meglio risponde alle proprie esigenze».

Eleonora Carboni
Ufficio Stampa Confabitare

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

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

Allagamenti, arredi, lavori e sconosciuti in casa

La risposta ai dubbi di chi affitta un'abitazione

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

D: In conseguenza alle forti piogge, si è allagato l'appartamento che avevo locato al sig. Rossi e gli si è danneggiato l'impianto elettrico, il parquet e gran parte dei mobili; i lavori richiedono 2 mesi per i ripristini e la sostituzione degli arredi. L'inquilino domanda la risoluzione immediata del contratto, senza preavviso (che da contratto sarebbe di tre mesi), come devo comportarmi?

R: Il caso che ci occupa è quello dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione: per un fatto non imputabile al locatore (alluvione), il godimento del bene immobile al conduttore è impedito temporaneamente, per almeno due mesi, e non può quindi essergli erogata la prestazione cui avrebbe diritto. Ai sensi dell'articolo 1256 c.c.: "L'obbligazione si estingue quando per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile.

Se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore, fino a che essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'inadempimento. Tuttavia l'obbligazione si estingue se l'impossibilità perdura fino a quando, in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto, il debitore non può più essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione, ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla". Fintanto che la casa non è idonea ad essere abitata, quindi finché non è ripristinata, il conduttore può sospendere il pagamento del canone, previo accordo con il locatore; detto accordo sarebbe saggio cristallizzarlo in una

scrittura privata ad hoc di "riduzione del canone" da registrare, così da evitare che il locatore paghi le tasse su canoni non percepiti. Dopodiché, quando la casa sarà di nuovo pienamente "godibile", l'inquilino sarà nuovamente tenuto al pagamento dell'intero canone di locazione e degli oneri accessori; ove questi intenda inviare la disdetta, ben potrà farlo rispettando il preavviso previsto in contratto. Nel caso di specie i due mesi di mancato utilizzo della casa sono certamente da scorporare dal termine dei 3 previsti in contratto, quindi, se il conduttore volesse risolvere il contratto immediatamente dovrebbe pagare solo una mensilità. Ogni situazione andrebbe valutata caso per caso anche in base alla gravità dei danni che ha subito l'appartamento; se i danni fossero stati maggiori e i mesi necessari al ripristino almeno 3 (come i mesi di preavviso), avrei suggerito di concordare la risoluzione immediata.

D: Ho subito l'allagamento di casa mia e del garage, ho dovuto buttare via tutto, l'impianto elettrico è danneggiato irreparabilmente, devo rifare anche gli intonaci perché si staccano, l'arredo è irrecuperabile, la macchina non va più perché anch'essa allagata, cosa devo fare per tutelarmi?

R: Il primo adempimento da svolgere è raccogliere le fotografie dei danni subiti, le fatture/ricevute inerenti i beni acquistati che hanno subito danni, nonché i preventivi per i ripristini, ove possibili. Occorre poi verificare se l'assi-

curazione stipulata per la propria casa ovvero quella condominiale, coprono gli eventi di sinistro catastrofali (alluvione, terremoto etc.) perché i fatti del 19.10.24 non riguardano né allagamenti, né le cd "bombe d'acqua", bensì un evento catastrofale e cioè l'alluvione. Occorre al riguardo ricordare che la polizza per allagamento (ad esempio rigurgito di fognatura), è diversa dall'evento atmosferico (come la grandine o le bombe d'acqua) ed ancora è diversa dall'evento catastrofale quale l'alluvione. L'Emilia Romagna ha costi abbastanza alti per le polizze che coprono i sinistri catastrofali stante le recenti statistiche di evento sinistroso di questo tipo. Sarebbe auspicabile che oltre alle detrazioni fiscali già concesse dal governo, la regione ipotizzasse forme di contribuzione per supportare economicamente chi decide di stipulare una polizza catastrofale. Ritornando al quesito posto, dopo avere fatto le dovute valutazioni in merito alla copertura dell'assicurazione, il secondo livello di valutazione attiene ai ristori: non parliamo di un rimborso del danno effettivo, ma di erogazioni di gran lunga inferiori rispetto all'entità dei danni effettivamente subiti. Per richiederli si potranno compilare i moduli eventualmente messi a disposizione dal comune e per quel che concerne il territorio bolognese, scrivere alla email infoalluvione@comune.bologna.it. Alcuni istituti di credito stanno valutando di erogare finanziamenti agevolati per sostenere famiglie e imprese. Infine ogni valutazione su eventuali responsabilità o co-responsabilità del Comune o della Regione o di altri Enti preposti alla tutela del territorio, nella causazione dei danni, sono da rinviarsi all'esito delle risultanze tecniche

L'ESPERTO RISPONDE



↑ L'Avvocato Annamaria Cesari, consulente di Confabitare

che emergeranno e quindi a una eventuale sede contenziosa.

D: Il mio inquilino non mi fa accedere all'appartamento per poterlo mostrare all'agenzia che deve curarne la vendita, cosa posso fare?

R: Ove il contratto di locazione preveda il diritto di visita dell'immobile da parte della proprietà, ovviamente previo avviso e appuntamento, l'inquilino è tenuto a rendersi disponibile in tal senso, pena il risarcimento del danno. Nel caso in cui il contratto non preveda detta casistica, l'inquilino è in ogni caso tenuto a consentire l'accesso alla proprietà in forza di un più ampio principio di buona fede nell'esecuzione del contratto. In caso di persistere di risposta negativa il locatore potrà far intervenire un legale per costituire in mora il conduttore e avvertirlo che, in caso di protrarsi del diniego all'accesso, dovrà tutelare i diritti del locatore giudizialmente con aggravii di costi.

D: Il mio inquilino non abita più l'appartamento ed al suo interno vi sono persone sconosciute che non pagano il canone di locazione e gli oneri condominiali, cosa posso fare?

R: La parte conduttrice che ha sottoscritto il contratto è il soggetto che va costituito in mora e che sarà destinatario della notifica dell'atto di citazione per sfratto per morosità. Nel contratto di lo-

cazione l'elemento determinante a contrarre è la fiducia che si ha sulla persona scelta, pertanto la cessione del contratto o la sublocazione possono avvenire se c'è il consenso del locatore. È importante conoscere la differenza tra cessione del contratto e sublocazione: nel primo caso il conduttore cede la sua posizione nel contratto a un nuovo soggetto e pertanto l'originario conduttore non avrà più alcuna responsabilità se liberato dal locatore, nel secondo caso il conduttore consente che terzi abitino l'immobile, presumibilmente dietro corrispettivo, restando però esposto - solo lui - nei confronti del locatore di ogni responsabilità. Il conduttore, pertanto, non potrà cedere il contratto a chicchessia senza il preventivo assenso del locatore, il quale a sua discrezione potrà scegliere se aderire alla proposta di subentro o meno, valutate le garanzie offerte. Nel caso che ci occupa il conduttore ha incautamente ceduto le chiavi a terzi sconosciuti - presumibilmente "subaffittando" - senza formalizzare alcunché e, pertanto, il conduttore indicato in contratto è il soggetto che dovrà fare fronte ai canoni insoluti, a ripristinare eventuali danni e rimborsare gli oneri accessori. In seguito alla convalida dello sfratto il locatore inizierà la fase esecutiva di rilascio per ottenere la restituzione coattiva dell'immobile addebitando i relativi costi al conduttore "scappato".



↑ In caso di alluvione, il godimento del bene immobile al conduttore è impedito per almeno due mesi

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

CONCERTO GOSPEL DI NATALE

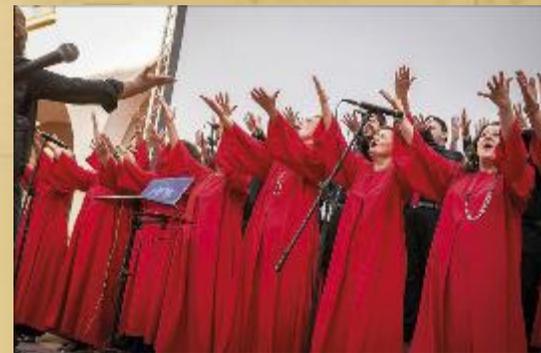
Sabato 14 dicembre ore 18.00

Basilica di San Petronio

con la partecipazione dei cori

SPIRITUALS ENSEMBLE e FANO GOSPEL CHOIR

Direttore del Mass Choir Daniel Thomas



*CONFABITARE vi augura Buone Feste
offrendo questo concerto di Natale a tutti gli associati
e alla città di Bologna*

Per informazioni telefonare al numero 051 270444

INGRESSO LIBERO



Ascensori, l'importanza della riqualificazione

Lavori / Gli impianti hanno notevole impatto sui consumi di energia: bisogna modernizzarli

Il tema della riqualificazione energetica è oggi sempre più attuale e coinvolge ognuno di noi anche nella quotidianità. Senza rendercene conto ogni giorno compiamo attività che sono parte del quotidiano e che hanno un impatto sull'aspetto di consumo di energia. Uscire di casa o arrivare sul luogo di lavoro richiede spesso l'utilizzo di un ascensore: ma difficilmente ci siamo chiesti quale sia l'effettivo consumo energetico di quel "viaggio in ascensore". L'Italia è il secondo Paese a livello mondiale in termini di ascensori installati, con circa un milione di impianti che ogni giorno effettuano quasi cento milioni di corse. Oltre il 70% degli ascensori in servizio nel nostro Paese, tuttavia, è in funzione da più di venti anni e quasi il 50% da oltre trenta anni. Analizzando questi dati è chiara l'importanza di avere un efficiente servizio di manutenzione ed assistenza per mantenere un alto livello di efficienza degli impianti. Un buon servizio di assistenza eseguito puntualmente da aziende con tecnici abilitati e preparati consente di mantenere

l'efficienza dell'elevatore e quindi fornire le giuste garanzie sul buon funzionamento agli utenti. È importante comunque considerare che il servizio di manutenzione non può modificare la natura costruttiva dell'impianto pur mantenendolo correttamente in servizio. Le installazioni in passato sono state eseguite con tecnologie che non prestavano la dovuta attenzione al tema del risparmio energetico e comunque tenevano conto dei componenti e della tecnologia produttiva del tempo. I centri storici delle nostre città sono ricchi di ascensori installati da almeno 40/50 anni con realtà di installazione dell'epoca ed enormi sale macchine poste nel sottotetto. All'interno di questi locali tecnici troviamo argani con sistemi di trazione di grandi dimensioni che hanno garantito una lunga durata di utilizzo ma non considerando i consumi di energia necessari per la movimentazione. Si è poi passati agli anni '80 e '90 dove il boom edilizio nelle periferie è stato contraddistinto dall'alto numero di installazioni di ascensori ad azionamento oleodinamico. Questa soluzione ha permesso di eliminare enormi locali tecnici, ma ha portato ad una maggiore richiesta di potenza elettrica impegnata e necessaria per il funzionamento. Gli anni 2000 hanno portato ad una svolta importante dal punto di vista tec-



↑ Un tecnico al lavoro per la manutenzione di un ascensore all'interno di un palazzo condominiale

nologico, con ascensori di ultima generazione che garantiscono elevate prestazioni a bassi consumi. Praticamente tutte le installazioni degli ultimi 15/20 anni vengono eseguite con ascensori ad azionamento elettrico con motori di trazione di dimensioni particolarmente ridotte che vengono posizionati all'interno del vano dell'ascensore. Il consumo di queste macchine è paragonabile a quello di un elettrodomestico pertanto consente di abbattere i consumi di energia ed i relativi costi di utilizzo. La svolta dal punto di vista tecnologico è stata importante e per questo motivo si è pensato anche a poter "modernizzare" il parco impianti esistente. Le possibilità sono sostanzialmente due: la sostituzione integrale dell'ascensore, oppure un ammodernamento con sostituzione parziale di alcuni componenti. Procedendo con la sostituzione integrale dell'impianto si ottengono vantaggi dal punto di vista del risparmio energetico ma molto importanti anche dal punto di vista della accessibilità. Ingombri minori dei componenti consentono infatti di avere porte con luce di passaggio maggiore e cabine più grandi. Il rifacimento totale permette infatti in molte situazioni di ottenere un completo superamento delle barriere architettoniche presen-

IL MONDO DELL'ELEVAZIONE
La transizione porta numerosi vantaggi in questo settore



ti. Laddove per ragioni tecniche o economiche si volesse ammodernare un ascensore esistente riducendo l'entità delle lavorazioni ed i relativi costi, è possibile intervenire solamente su alcune parti dell'impianto. Esistono kit di ammodernamento relativi alle parti di movimentazione ed alla componentistica elettrica che permettono di ottenere notevoli vantaggi dal punto di vista dei consumi e del confort nell'utilizzo degli impianti. Installare questi nuovi componenti anche su ascensori datati, lasciando comunque in opera le parti meccaniche (cabina, porte ecc.) garantisce un notevole salto di qualità per l'utente. Innovativi sistemi di prenotazione delle chiamate consentono di ottimizzare il numero di corse dell'ascensore e di ridurre i tempi di attesa delle persone che utilizzano l'impianto, assicurando così la soddisfazione dell'utenza ed

un notevole risparmio energetico. Accedere a queste opportunità è piuttosto semplice: è sufficiente affidarsi ad aziende specializzate che abbiano al loro interno tecnici con le necessarie abilitazioni e trovare la migliore soluzione per rendere maggiormente sicuro, efficiente ed accessibile il proprio ascensore. In definitiva risulta pertanto evidente come ammodernare o sostituire integralmente un impianto ascensore porta beneficio dal punto di vista energetico, economico, della sicurezza e della accessibilità. Per quanto riguarda il mondo dell'elevazione, possiamo quindi definire questa "transizione energetica" vantaggiosa sotto tutti i punti di vista creando una vera e propria riqualificazione di quello che è uno dei mezzi di trasporto più utilizzati al mondo.

Fancelli Sergio
Abitel Ascensori Srl



↑ Il rifacimento totale permette anche di superare le barriere architettoniche

Buon compleanno, Confabitare! L'associazione da 15 anni al fianco dei proprietari immobiliari

Traguardo / Nata a Bologna nel 2009, è diventata ormai un punto di riferimento più che essenziale

Domenica 10 novembre 2024, Confabitare ha celebrato un traguardo significativo: 15 anni dalla sua fondazione. Nata a Bologna il 10 novembre 2009, l'associazione, guidata dal Presidente Nazionale Alberto Zanni, è cresciuta fino a diventare un punto di riferimento essenziale per i proprietari immobiliari italiani attraverso iniziative di sensibilizzazione, convegni, fiere e seminari, rappresentando al meglio gli interessi dei proprietari immobiliari mantenendo viva l'attenzione pubblica e politica su temi essenziali per la qualità della vita abitativa. Nel suo quindicesimo anniversario, Confabitare non solo festeggia la longevità, ma riflette su un percorso fatto di azioni, collaborazioni e sfide superate al fianco dei suoi associati e guarda al futuro con la stessa determinazione e ambizione degli inizi: «Questa celebrazione commenta Alberto Zanni - non è solo un anniversario, ma un'occasione per ringraziare tutti coloro che, a Confabitare, lavorano ogni giorno per garantire diritti, tutele e qualità abitativa a migliaia di famiglie italiane». Fin dalla sua fondazione, Confabitare si è posta come obiettivo principale la tutela e la rappresentanza dei diritti dei proprietari immobiliari, offrendo assistenza nei campi legale, tecnico, tributario, amministrativo e sindacale. Grazie alla consulenza e all'impegno delle sue 80 sedi sparse su tutto il territorio nazionale, con oltre 51.000 iscritti in 19 regioni, 6.000 nella città di Bologna, l'associazione offre supporto completo per af-

frontare le difficoltà legate alla gestione della proprietà, dagli aspetti burocratici fino alle problematiche più specifiche che riguardano il contesto abitativo. Negli anni si è affermata come interlocutore attivo con le istituzioni a livello locale e nazionale, per influenzare la legislazione nella tutela dei diritti dei proprietari immobiliari. Con la partecipazione a tavoli di confronto nazionali e la firma di protocolli d'intesa con associazioni affini e la partecipazione costante dei suoi ambasciatori e opinion leader al dibattito pubblico, Confabitare è riuscita a consolidare il proprio ruolo di voce autorevole su temi cruciali come la lotta al degrado urbano, il controllo dell'inquinamento, le barriere architettoniche e la pressione fiscale sugli immobili. Nel 2016, Confabitare ha ottenuto un riconoscimento importante: il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) l'ha designata come una delle associazioni maggiormente rappresentative a livello nazionale, questo riconoscimento le ha permesso di partecipare ai negoziati per il rinnovo delle convenzioni nazionali sui contratti a canone concordato, un risultato che conferma l'impegno continuo dell'associazione nel garantire accordi più equi e tutele per i suoi associati.

TERRITORIO NAZIONALE
Oltre 51.000 iscritti
sparsi in 19 regioni
e 80 sedi in tutta Italia



↑ La speciale locandina con cui l'associazione ha celebrato il prestigioso traguardo

Negli ultimi anni si è distinta anche sul fronte della lotta alle occupazioni abusive e della sicurezza abitativa, portando avanti la richiesta di una riforma della legittima difesa per proteggere meglio i proprietari dalle situazioni di abuso. Il supporto di Confabitare alle iniziative di tolleranza zero nei confronti delle occupazioni abusive si riflette nel suo costante dialogo con le istituzioni, come dimostra l'insediamento nel Registro dei portatori di interesse della Camera dei Deputati nel 2018, che ha reso l'associazione un interlocutore riconosciuto nelle discussioni parlamentari sui temi della casa e del diritto alla proprietà. 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

Tutela della proprietà, lotta alle occupazioni abusive e non solo: l'impegno e il supporto dell'associazione

Dialogo / Confabitare è interlocutore riconosciuto sui molteplici temi che riguardano le nostre case

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 dispendioso, durante il quale vede la propria casa occupata senza la possibilità di ottenere una

restituzione tempestiva, questo genera frustrazione e incertezza, 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».



↑ Il rapporto tra Confabitare e istituzioni sul tema della casa è costante



↑ L'alluvione in Emilia-Romagna ha messo a dura prova tutti

Nell'ultimo anno

Proprietari immobiliari: bilancio 2024

Nel 2024, l'attività di Confabitare si è focalizzata su numerosi temi tecnici di rilievo. Una delle priorità è stata la gestione delle conseguenze della devastante alluvione che ha colpito l'area metropolitana di Bologna il 19 ottobre 2023. L'associazione ha subito richiesto al Comune l'istituzione di un tavolo di crisi per coordinare gli aiuti e i rimborsi ai cittadini colpiti. Sul piano delle consulenze, gran parte dell'attività dell'associazione si è concentrata sulle perizie necessarie per ottenere i rimborsi legati ai danni dell'alluvione e sulla risposta alla forte domanda di informazioni seguita all'annuncio del decreto "salva casa". Tuttavia, molti proprietari hanno constatato che il decreto, sebbene convertito in legge, rimane in gran parte inapplicabile a causa di ritardi burocratici, come la mancata predisposizione di una modulistica unica a livello nazionale. Parallelamente, Confabitare ha partecipato agli incontri con il Comune di Bologna su questioni urbanistiche, tra cui il Piano Urbanistico Generale (PUG) e la variante urbanistica in fase di studio. Particolare attenzione è stata dedicata alla carenza di alloggi disponibili per l'affitto e al problema del proliferare degli affitti brevi. Un altro tema cruciale trattato è quello del catasto. Recenti notizie sui presunti aumenti fiscali legati al superbonus hanno scatenato reazioni polemiche. Confabitare ha sottolineato come le dichiarazioni catastali siano obbligatorie da decenni in caso di variazioni dello stato degli immobili, precisando che le polemiche sembrano distogliere l'attenzione dal vero problema: l'iniquità del sistema catastale italiano. L'attuale sistema, basato sul numero dei vani e non sulla superficie degli immobili, genera sperequazioni evidenti e un trattamento fiscale disomogeneo, sia a livello geografico sia locale.

Mauro Grazia
Consulente di Confabitare

Edilizia e riqualificazione energetica: una strategia per rilanciare il settore

Urgenza / Le norme sono troppo frammentate e creano solo incertezze

Il 18 ottobre si è tenuto a Roma l'incontro dal titolo "Riprogettiamo l'Italia - nuovo testo unico delle costruzioni, codice appalti e PNRR" promosso dall'Intergruppo parlamentare "Progetto Italia". L'organizzatrice dell'evento è stata la Parlamentare Erica Mazzetti di Forza Italia. Per Confabitare hanno partecipato il Presidente Nazionale Alberto Zanni e Mauro Grazia, consulente tecnico di Confabitare Bologna. Si è discusso della necessità di un Testo Unico delle costruzioni e delle implicazioni per l'edilizia e la riqualificazione energetica. L'evento ha messo in luce la frammentazione normativa del settore edilizio, evidenziando come la sovrapposizione di leggi e regolamenti crei incertezza e ostacoli operativi. Alberto Zanni, Presidente di Confabitare, ha dichiarato: «È fondamentale alleggerire la burocrazia che sta paralizzando il settore edilizio e la riqualificazione energetica. La frammentazione normativa e i continui cambiamenti creano solo incertezza per cittadini, tecnici e operatori. Serve un quadro normativo unico e chiaro, che dia certezze e incentivi reali per favorire gli investimenti e raggiungere gli obiettivi di sostenibilità e sicurezza che il nostro Paese non può più rimandare». Si è sottolineata l'urgenza di unificare le norme per garantire maggiore chiarezza e sicurezza, integrando urbanistica, edilizia e sicurezza cantieri in un quadro coerente.

L'obiettivo di rilanciare il settore edilizio, strategico per l'economia italiana, è stato collegato alla necessità di pianificare interventi per ridurre i consumi energetici, rigenerare il tessuto urbano senza ulteriore consumo di suolo e mettere in sicurezza il territorio rispetto ai rischi idrogeologici e sismici, in risposta ai cambiamenti climatici. Tuttavia, la disomogeneità legislativa e l'instabilità normativa, aggravate da interventi politici frammentari, ostacolano i progressi auspicati. Si è parlato di riqualificazione energetica degli edifici, ambito su cui pesa l'incertezza normativa e la riduzione degli incentivi fiscali. Il Piano Nazionale Integrato Energia e Clima (PNIEC) recentemente aggiorna-

PIANIFICAZIONE
È necessario garantire chiarezza e sicurezza in un quadro coerente

to non introduce novità significative per gli immobili, mentre l'idea di sostituire le detrazioni fiscali con un sistema di certificati bianchi rischia di posticipare gli interventi concreti al 2027 o oltre, lasciando il settore in stallo. La mancanza di coordinamento tra i Ministeri dell'Ambiente e dell'Economia è vista come un segnale di disinteresse verso il tema energetico, nonostante l'efficien-

tamento possa ridurre i consumi e aumentare il valore degli immobili. Emerge la necessità che la politica superi l'approccio frammentario, affronti le sfide con visione strategica e coinvolga esperti per promuovere soluzioni realistiche, evitando di perpetuare errori che penalizzano l'edilizia e la transizione energetica.

Mauro Grazia
Consulente di Confabitare



↑ Mauro Grazia



Il favoloso mondo di FCRedil

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

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

SPECIALE CONFABITARE

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

Il diritto del locatore di visionare l'immobile locato

Giurisprudenza / Si tratta di una questione rilevante sia per i proprietari che per i conduttori, e la legge l'ha affrontata in diverse occasioni: ecco i dettagli

Il diritto del locatore di accedere all'immobile locato, ad esempio per mostrarlo a potenziali acquirenti, è una questione rilevante sia per i proprietari che per i conduttori. La giurisprudenza ha affrontato questa tematica in diverse occasioni, consolidando l'idea che, qualora il contratto di locazione preveda una clausola specifica, il locatore possa legittimamente esercitare tale diritto. Tuttavia, in assenza di una disposizione contrattuale, ci si è interrogati sulla possibilità di fondare questo diritto su principi generali, come quelli di correttezza e buona fede, che caratterizzano i rapporti obbligatori.

Secondo alcune pronunce, l'obbligo del conduttore di consentire l'accesso del locatore all'immobile non nasce solo da una previsione espressa nel contratto, ma anche dai doveri generali di correttezza e buona fede, presenti in ogni rapporto contrattuale. Di conseguenza, il locatore potrebbe chiedere di visionare l'immobile anche in mancanza di una clausola esplicita, argomentando che il rifiuto del conduttore potrebbe costituire un abuso del diritto e un inadempimento agli obblighi derivanti dal contratto. Per superare un eventuale diniego del conduttore, il locatore ha diversi strumenti a sua disposizione.



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

In primo luogo, può rivolgersi al giudice per ottenere un provvedimento d'urgenza che garantisca il diritto di accesso, dimostrando che tale intervento sia giustificato e necessario. In alternativa, potrebbe chiedere la risoluzione



del contratto per inadempimento, qualora il rifiuto persistente del conduttore pregiudichi in modo significativo i suoi diritti. In conclusione, anche se la giurisprudenza tende a favorire la possibilità di accesso per il loca-

tore in base alla correttezza e alla buona fede, è sempre consigliabile specificare le modalità di visita all'interno del contratto per ridurre conflitti e dubbi interpretativi.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare



↑ Tra queste garanzie, troviamo
la cauzione o la polizza assicurativa

Le garanzie più comuni nel contratto di locazione

Tutela / Sono strumenti fondamentali in caso di alcuni inadempimenti

Nel contratto di locazione, le garanzie sono strumenti fondamentali per tutelare il locatore da eventuali inadempimenti del conduttore, come il mancato pagamento del canone o eventuali danni all'immobile. Le forme di garanzia più comuni sono la cauzione, la fideiussione, la fideiussione bancaria e la polizza

assicurativa. Fattori che possono orientare la scelta sono il tipo di contratto e la disponibilità del conduttore.

La cauzione è una somma che il conduttore versa al locatore all'inizio del contratto, solitamente pari a due o tre mensilità del canone. Viene trattenuta dal locatore come copertura per danni o insolvenze e deve essere restituita alla fine del contratto, previa verifica del corretto adempimento di tutte le obbligazioni da parte del conduttore. La fideiussione è un impegno di

un terzo (il fideiussore) a pagare il debito del conduttore nel caso in cui quest'ultimo risulti inadempiente. Il fideiussore può essere un parente o una persona di fiducia, che si obbliga nei confronti del locatore per garantire il rispetto del contratto di locazione.

La fideiussione bancaria è una forma specifica di fideiussione fornita da una banca, la quale garantisce al locatore il pagamento del canone e degli eventuali danni fino a un determinato importo. È più sicura per il loca-

tore rispetto ad una fideiussione personale, ma comporta costi aggiuntivi per il conduttore, che deve ottenere l'impegno di una banca.

La polizza assicurativa è una copertura fornita da una compagnia assicurativa, che garantisce il pagamento al locatore in caso di inadempimento del conduttore. Le polizze più diffuse coprono i canoni non pagati e, in alcuni casi, eventuali danni all'immobile.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare



PAMAC

Pamac Snc - Via Serra, 21
Calderara di Reno (BO)
Tel. 051.726759
www.pamac.it

RIPARAZIONI DI PARTI ELETTROMECCANICHE ED ELETTRONICHE PER INSTALLATORI, AZIENDE E PRIVATI SU: CANCELLI AUTOMATICI E NON AUTOMATICI PORTONI - SERRANDE - BASCULANTI - BARRIERE E PORTE AUTOMATICHE



RIPARATORE QUALIFICATO FAAC

In qualità di riparatore ufficiale FAAC forniamo garanzia e affidabilità ai nostri clienti.

ESPERIENZA CERTIFICATA

Una esperienza più che quarantennale acquisita grazie alla collaborazione con i migliori brand del settore.

PREZZI COMPETITIVI

Offriamo prezzi competitivi per riparazioni, ritiro e spedizione dei pezzi riparati.

GARANZIA TOTALE

Operiamo in nome e per conto di FAAC nel periodo di garanzia del prodotto, fornendo poi una garanzia interna di 6 mesi nel caso in cui il prodotto non sia più coperto dalla garanzia FAAC.

40 ANNI DI ESPERIENZA

Da 40 anni PAMAC mantiene un primato di eccellenza come centro autorizzato riparatore esclusivista di FAAC e Genius in tutto il territorio nazionale.

SUPPORTO QUALIFICATO

PAMAC Snc sta aprendo il proprio business a nuovi orizzonti attivando canali di servizio sul WEB, diventando al contempo un polo di formazione e di servizi per installatori e distributori.

Il mancato pagamento delle annualità successive alla prima non inficia il procedimento di sfratto

Legge / La sentenza emessa l'8 gennaio del 2024 dal Tribunale di Ascoli Piceno chiarisce alcuni punti

Il Tribunale di Ascoli Piceno è tornato sul tema del mancato pagamento delle annualità successive alla prima e della possibilità di esperire il procedimento di sfratto. Il Giudice di primo grado marchigiano ha confermato che: "anche a voler ammettere che il rinnovo del contratto di locazione per le annualità successive all'anno non sia stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, la parte proprietaria potrà essere sottoposta alla sanzione prevista, ma la mancata registrazione del rinnovo del rapporto locativo non comporta la nullità del contratto, con conseguente possibilità per le proprietarie di in-

timare lo sfratto stante il mancato pagamento dei canoni di locazione mensili da parte della parte conduttrice e dunque a mezzo la procedura speciale regolarmente intrapresa. Peraltro, l'ordinanza 13870/2023 della Cassazione ha stabilito che il mancato pagamento dell'imposta di registro per le annualità successive alla prima non intacca la validità negoziale del contratto di locazione: il principio enunciato dalla Cassazione nell'ordinanza richiamata è il seguente: "il mancato versamento di alcune annualità della imposta di registro, successive a quella iniziale, è sì sanzionato dalla normativa



↑ Precise normative sanzionano eventuali errori in materia di sfratto

fiscale, ma non rileva agli effetti della validità negoziale del contratto cui si riferisce la previsione di nullità di cui alla norma dell'articolo 1, comma 346, della legge 311/2004, atteso che essa si riferisce alla registrazione originaria del contratto". Nel caso che occupava il Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno, non era contestato dalla stessa parte opponente la prima registrazione del contratto, per cui è evidente alla luce della pronuncia di cui sopra, come alcuna nullità della locazione possa essere invocata, incorrendo il proprietario esclusivamente in sanzioni di carattere fiscale per le annualità di mancata registrazione del contratto ancora in essere.

Avv. Federico Bocchini
Presidente Centro Studi
Giuridici Confabitare

Cos'è il canone a scaletta e il contratto a uso diverso

Locazione / Clausole e documentazione

In considerazione del principio della libera determinazione del canone di locazione, in relazione alle unità immobiliari locate ad uso diverso dall'abitazione, viene ritenuta legittima la clausola con cui viene pattuito un canone di locazione in "misura differenziata" o c.d. "a scaletta" in modo crescente ancorata ad

elementi predeterminati, che possano essere ritenuti idonei ad influire sull'equilibrio del sinallagma contrattuale e sull'aspetto economico dello stesso. Quanto sopra, viene escluso nel caso in cui i contraenti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della l. n. 392 del 1978. Corte di Cassazione, III sezione, ordinanza del 6 febbraio 2024 n. 3399

Avv. Federico Bocchini

Cessione del contratto di locazione ad uso diverso

Approfondimento / Cosa si evince dalla sentenza n. 4405 emessa dalla Cassazione il 19 febbraio 2024

In caso di cessione del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, avvalendosi dell'art. 36 della L. 392/1978 nel caso di trasferimento di azienda, di plurime cessioni del contratto di locazione e dinanzi all'inadempimento del pagamento del canone di locazione, il locatore deve richiedere dapprima l'adem-

pimento all'ultimo cessionario. Nel caso in cui quest'ultimo non adempia, automaticamente interverrà la solidarietà fra tutti i cedenti e cessionari precedenti, a cui quindi il locatore potrà successivamente ed indifferenziatamente rivolgersi per ottenere il pagamento.

Avv. Federico Bocchini



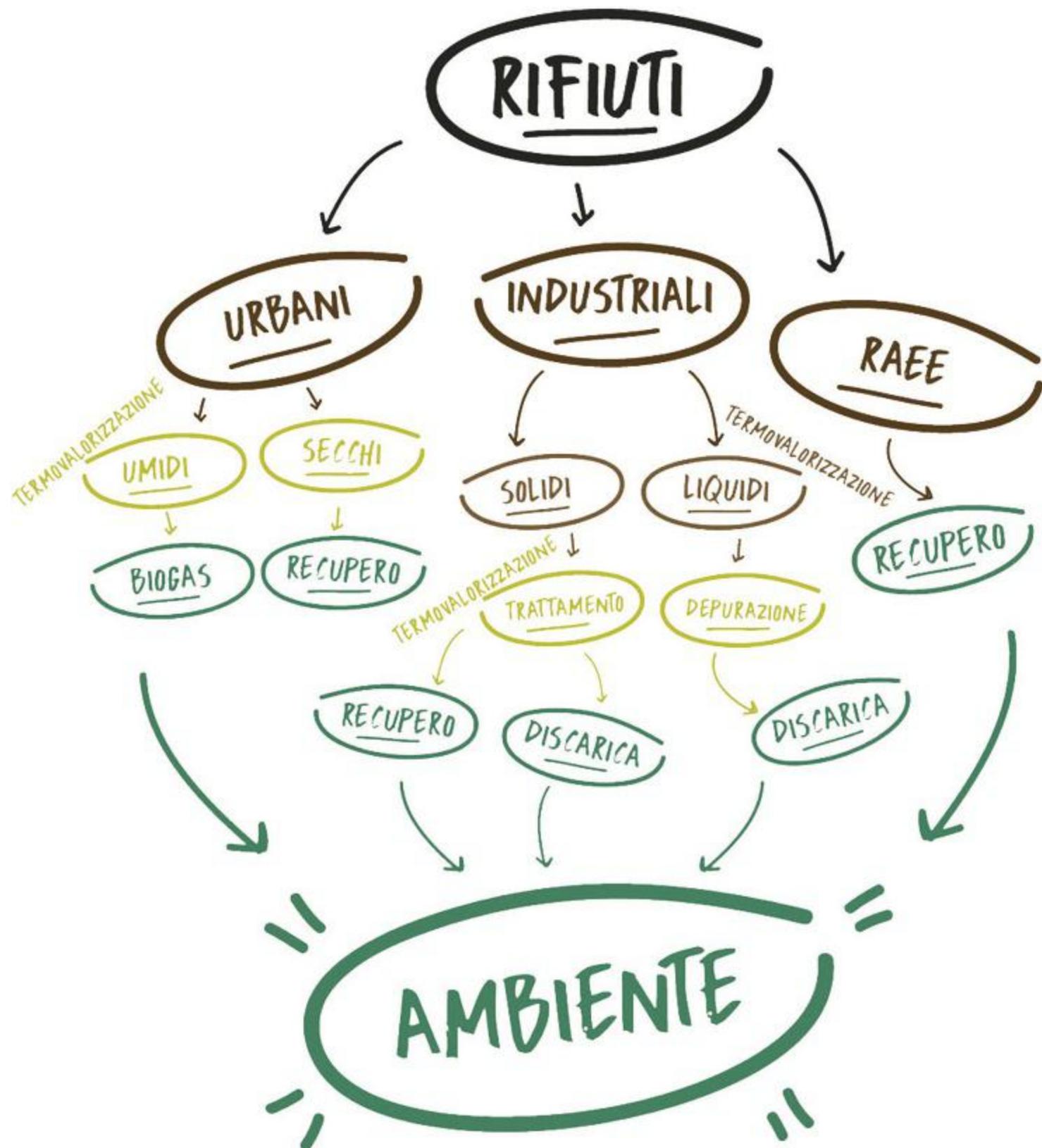
RiCap S.r.l.

**MANUTENZIONE ORDINARIA - RIFACIMENTO COPERTI
IMPERMEABILIZZAZIONI**

**RISANAMENTO FACCIAE, TERRAZZI E BALCONI
IMPIANTI FOGNARI - PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

Tel. 051.404313 - e-mail: tecnico@ricapsrl.it - www.ricapsrl.it





- 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



↑ La premessa fondamentale è che tra i due esista un vincolo matrimoniale

Cos'è il fondo patrimoniale e quali beni comprende

Vincolo / Fanno fronte ai bisogni della famiglia dei due coniugi

Il fondo patrimoniale consente a ciascuno o ad ambedue i coniugi, ovvero a un terzo, di "imprimere" un vincolo di destinazione ai beni: essi, cioè, devono essere destinati a far fronte ai bisogni della famiglia dei coniugi.

I beni costituiti in fondo patrimoniale sono aggredibili dai soli creditori che siano tali in relazione ad obbligazioni contratte per far fronte ai bisogni della famiglia. Anzitutto è necessario che sussista un vincolo matrimoniale. Inoltre, possono essere costituiti in fondo patrimoniale solo determinati tipi di beni: beni immobili, mobili registrati e titoli di credito. È bene precisare che è possibile che i coniugi convengano che i beni conferiti in fondo patrimoniale rimangano di proprietà anche di uno solo dei coniugi mentre l'amministrazione degli stessi è regolata dalle norme sulla comunione legale dei beni.

Questo strumento, quindi, con-

sente all'imprenditore o a colui che esercita una libera professione, di proteggere i propri beni dall'aggressione dei creditori tutelando così la propria famiglia. Si precisa che la sopra citata tutela si consolida solo dopo un determinato periodo di tempo: l'ordinamento consente ai creditori del disponente (se esistenti) di impugnare l'atto costitutivo del fondo patrimoniale, gravando sul debitore l'onere di provare che l'atto in questione non è lesivo degli interessi dei creditori precedenti.



↑ Sono compresi beni immobili, mobili registrati e titoli di credito

Ecco il disegno di legge che rilancia le aree montane

Misure / Il nuovo ddl contro l'abbandono dei Comuni montani

Con l'approvazione del disegno di legge sulle aree montane da parte del Senato, si apre una nuova stagione per le comunità dell'Appennino e delle altre aree montane italiane. Confabitare ha accolto con entusiasmo questa iniziativa, definendola un "passo cruciale verso il ripopolamento e la valorizzazione delle nostre comunità montane", secondo il presidente nazionale Alberto Zanni. Il disegno di legge combina misure economiche, sociali e ambientali, puntando a contrastare il progressivo abbandono delle aree montane attraverso incentivi fiscali, supporti economici e investimenti nei servizi essenziali. Sanità, istruzione e trasporti sono al centro dell'intervento, con risorse dedicate per migliorare la qualità della vita nelle zone spesso marginalizzate del Paese. Tra le iniziative chiave, sgravi fiscali e agevolazioni per l'acquisto di abitazioni si propongono di attrarre giovani e famiglie, invertendo il trend dello spopolamento.

Il testo di legge prevede sostegni mirati alle attività agricole, artigianali e turistiche, con finanziamenti agevolati e incentivi per le imprese che rispettano l'ambiente e le tradizioni locali. Sono previste inoltre misure per preservare la biodiversità, prevenire i rischi idrogeologici e favorire pratiche agricole sostenibili, riconoscendo alle aree montane un ruolo fondamentale nella tutela dell'ecosistema nazionale.

Il turismo sostenibile, pilastro di questa strategia, sarà incentivato con fondi per infrastrutture



↑ Una suggestiva panoramica dell'Appennino emiliano

leggere, come sentieri e piste ciclabili, che promuovano un'integrazione rispettosa con il territorio. Anche il digital divide verrà affrontato attraverso investimenti per estendere la banda larga e ultra-larga, garantendo connettività e accesso ai servizi digitali per chi vive in montagna.

Un elemento distintivo del disegno di legge è la proposta di creare una governance condivisa tra enti locali, regioni e Stato, per garantire interventi coordinati e mirati alle esigenze specifiche delle diverse aree montane. Confabitare sottolinea l'importanza di una collaborazione strategica tra montagna e città metropolitane, per creare un modello di sviluppo

LA STRATEGIA

Per i cittadini incentivi fiscali e investimenti sui servizi essenziali

equilibrato e inclusivo.

Con questo disegno di legge, il Governo punta non solo a preservare le aree montane, ma a renderle protagoniste di un modello di sviluppo innovativo, basato su sostenibilità, inclusione e crescita economica. Il presidente di Confabitare ha ribadito la necessità di investire nella creazione di infrastrutture che consentano alle famiglie e ai giovani di vedere in questi luoghi una valida alternativa alla vita urbana. Migliorare la connessione tra queste aree e le città, sia in termini di mobilità sia di supporto logistico ed economico, sarà cruciale per attirare nuove attività produttive e mantenere sul territorio figure professionali essenziali, questo potrà realizzarsi solo con una visione integrata e coordinata, in cui città e montagna si supportino a vicenda, creando un modello di sviluppo equilibrato e inclusivo.



↑ Confabitare ha difeso il principio della coesistenza di più accordi

Difesa dei diritti dei proprietari sugli accordi territoriali

Normativa / Ai Comuni il compito di convocare proprietari e inquilini

La normativa attuale attribuisce ai Comuni il compito di convocare le organizzazioni rappresentative della proprietà e degli inquilini per avviare le trattative e conservare gli accordi protocollati, assicurandone la pubblicità. Tuttavia, i Comuni non possono intervenire sul contenuto degli accordi né operare distinzioni nell'attribuzione dei benefici fiscali previsti dalla legge.

La sentenza del TAR Lombardia che ha annullato l'atto del Comune di Milano che escludeva dall'applicazione delle agevolazioni fiscali un accordo firmato da alcune associazioni rappresentative, tra cui Confabitare, privilegiando un altro sponsorizzato dal Comune, ha ribadito che i Comuni hanno un mero ruolo propulsivo senza alcun potere di valutazione sui contenuti degli accordi, né possono operare discriminazioni tra più accordi coesistenti nel rispetto del D.M. 16 gennaio 2017. Questo comportamento, giudicato illegittimo, potrebbe aprire la strada a richie-

ste risarcitorie da parte delle associazioni penalizzate. La sentenza segna un precedente importante, chiarendo il ruolo limitato dei Comuni nella gestione degli accordi territoriali. La sede di Confabitare Milano ha agito per difendere l'autonomia delle associazioni rappresentative, opponendosi al Comune di Milano, che secondo il TAR Lombardia aveva oltrepassato i limiti normativi promuovendo un ricorso contro la decisione del Comune di escludere dai benefici fiscali un accordo sottoscritto il 12 giugno 2023, privilegiandone un altro del 27 luglio 2023. Il TAR ha dato ra-

gione a Confabitare, ribadendo che i Comuni non possono sindacare sul contenuto degli accordi. Inoltre, l'associazione ha difeso il principio della coesistenza di più accordi territoriali, evitando discriminazioni nell'applicazione dei benefici fiscali. L'intervento ha chiarito che i Comuni hanno solo il compito di convocare le parti e garantire pubblicità agli accordi, senza interferire nel loro contenuto. Confabitare si è quindi affermata come garante della legalità e della tutela dei proprietari.

Avv. Daniele Giusto
Presidente Confabitare Milano

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

In Via Alfieri Maserati un'occupazione abusiva e un atto illegale che non risolve la crisi abitativa

Posizione / Confabitare si dice ancora una volta contraria a quanto sta accadendo nella zona e sottolinea quanto sia essenziale il senso civico

L'occupazione abusiva dello stabile di via Alfieri Maserati a Bologna, che perdura da diversi mesi, rappresenta un atto illegale e dannoso per la comunità bolognese, secondo Confabitare, associazione proprietari immobiliari, presieduta da Alberto Zanni. Di fronte a questa situazione, Confabitare ribadisce fermamente la sua posizione contro le occupazioni abusive, che vanno condannate, perché infrangere la legge non è una soluzione accettabile per affrontare la crisi abitativa.

«Non possiamo negare la gravità della situazione abitativa a Bologna - spiega Alberto Zanni - ma questi gruppi organizzati che occupano abusivamente stabili non sembrano comprendere che, oltre a essere un reato, l'occupazione illegale ha conseguenze reali per l'intera comunità. Queste azioni violano i diritti dei proprietari e dei cittadini che abitano le zone interessate, creando situazioni di insicurezza e tensione sociale. Lasciare immobili occupati senza controllo e manutenzione può provocare il degrado non solo delle strutture coinvolte, ma anche dell'area

circostante, peggiorando ulteriormente la vivibilità del quartiere e l'immagine della città». Per Confabitare, la soluzione al problema abitativo deve essere ricercata tramite politiche abitative concertate e legali, che prevedano la partecipazione delle istituzioni locali e delle associazioni di categoria. Confabitare è pronta a collaborare con le autorità per individuare strategie che possano realmente favorire un accesso più equo alla casa e programmi di rigenerazione urbana. Chiede alle autorità di intervenire tempestivamente per ripristinare la legalità negli immobili occupati per avviare un confronto concreto con tutte le parti coinvolte, volto a individuare soluzioni strutturali al problema abitativo senza ricorrere a pratiche illegali. «Il diritto alla casa dev'essere garantito nel rispetto delle regole e della dignità di ogni cittadino», conclude Alberto Zanni. Il presidente Zanni ha sottolineato l'essenzialità del senso civico e della collaborazione tra i cittadini per prevenire i crimini e aumentare la sicurezza. In tal senso, Confabitare si è impegnata a sen-

DANNO ALLA COMUNITÀ

Sono azioni che violano i diritti dei cittadini residenti in quella zona

EFFETTI COLLATERALI

L'insicurezza porta anche alla svalutazione di numerose proprietà



↑ L'occupazione di Via Alfieri Maserati a Bologna perdura ormai da diversi mesi



↑ Per prevenire crimini e aumentare la sicurezza, è necessario che collaborino anche i cittadini bolognesi

sibilizzare i cittadini tramite incontri informativi e distribuzione di materiale educativo. Ogni singolo contributo è prezioso: segnalare alle autorità situazioni sospette, anche se apparentemente insignificanti, può fare la differenza. Zanni ha invitato i cittadini a non sottovalutare

neanche i reati minori, come le truffe agli anziani e i furti nelle abitazioni, e a denunciare sempre, poiché ciò consente alle forze dell'ordine di avere un quadro preciso della situazione. La sicurezza urbana non riguarda solo il crimine in sé, ma ha ripercussioni dirette sul valore degli im-

mobili e sulla qualità della vita. I quartieri percepiti come sicuri tendono ad attirare acquirenti e a mantenere un mercato immobiliare stabile o in crescita. Al contrario, l'insicurezza porta a una svalutazione delle proprietà, penalizzando sia residenti che investitori.

Sicurezza urbana necessaria per una città più vivibile La percezione di vulnerabilità ha un impatto concreto

Società / Gli episodi come furti o rapine in strada diminuiscono il senso di tranquillità della comunità

Vivere in una città sicura è un obiettivo condiviso, non solo per proteggere i cittadini dai rischi, ma anche per incentivare una vita sociale più attiva e integrata. Quando le persone si sentono sicure, sono più inclini a vivere il proprio territorio, esplorare e socializzare, alimentando un tessuto sociale sano e coeso. La percezione di vulnerabilità invece, ha un impatto diretto sulle abitudini quotidiane: molti residenti scelgono di limitare la socializzazione e di restare più frequentemente in casa, soprat-

tutto durante le ore serali. Questo fenomeno è particolarmente evidente in una città come Bologna, storicamente conosciuta per la sua vivace vita sociale e il forte senso di comunità che ora, come molte grandi città italiane, si trova ad affrontare una serie di sfide legate alla sicurezza urbana. I flussi migratori, l'aumento del turismo e la diffusione delle droghe contribuiscono a fenomeni come la microcriminalità e reati collegati. Sebbene la città non rientri tra le aree con livelli di sicurezza critici,



↑ È fondamentale instaurare una coscienza civica più consapevole

il senso di insicurezza è comunque percepito da molti cittadini. Questo sentimento è spesso alimentato da episodi come furti in appartamento e rapine in strada, che mettono a rischio il senso di tranquillità della comunità. Di fronte a queste sfide, è fondamentale costruire e rafforzare una relazione di fiducia tra cittadini e istituzioni. La sicurezza non si misura soltanto attraverso dati statistici, ma anche attraverso il rapporto che le persone hanno con il proprio territorio e con chi si occupa di proteggerlo. Il dialogo aperto tra cittadini e istituzioni rappresenta una chiave per affrontare i problemi in modo tempestivo, oltre che per sviluppare una coscienza civica più consapevole e responsabile. Promuovere una collaborazione attiva e trasparente con le forze dell'ordine può non solo ridurre il senso di insicurezza, ma anche contribuire a prevenire il crimine.

Rivitalizzare i quartieri e rilanciare il commercio

Protocollo / Il recupero e la riapertura di questi locali aiuterebbe a combattere il degrado urbano

A Bologna, come in molte altre città italiane, il commercio sta attraversando una crisi che non è solo economica, ma anche sociale e urbana, la chiusura dei negozi, che ha portato al progressivo abbandono dei locali commerciali, sta svuotando i centri storici e le periferie, impoverendo il tessuto urbano e riducendo le opportunità di socializzazione tra i cittadini. I quartieri, privati dei loro punti di incontro e scambio, si trovano ad affrontare un crescente senso di degrado e insicurezza, che non fa altro che alimentare la spirale di declino.

Nel 2023, Bologna ha perso circa 382 attività commerciali, un dato preoccupante che si somma al migliaio di chiusure registrate dal 2019. Le cause sono molteplici, ma l'abbandono dei negozi ha un impatto negativo che va ben oltre le difficoltà degli imprenditori. Il fenomeno, infatti, genera una sorta di vuoto sociale che minaccia la coesione dei quartieri e la sicu-

rezza delle persone. Per contrastare questa tendenza, Confabitare e Confesercenti l'8 aprile 2024, hanno siglato un Protocollo d'Intesa, puntando a dare nuova vita agli spazi commerciali dismessi e a rivitalizzare l'economia locale.

Una delle misure chiave per favorire la riapertura dei negozi è l'estensione dei canoni concordati, già applicati agli affitti residenziali, anche ai locali commerciali. Questo intervento permetterebbe ai proprietari di ridurre l'affitto del 20%, favorendo così l'ingresso di nuovi commercianti, senza subire un pesante impatto fiscale. A fronte di una riduzione del canone, i proprietari potrebbero usufruire di sgravi sull'IMU e della cedolare secca al 10%, una proposta che potrebbe stimolare la ripresa del settore e incentivare l'affitto di spazi commerciali a condizioni più favorevoli.

Il recupero e la riapertura di questi locali non sono solo un vantag-

gio per i commercianti, ma anche per la qualità della vita nei quartieri. Attività commerciali vive e funzionanti contribuiscono a rendere più sicure le strade, grazie alla sorveglianza informale che i negozianti e i clienti esercitano, riducendo il rischio di comportamenti illeciti. In questo modo, l'ambiente urbano diventa più dinamico e accogliente, migliorando il benessere collettivo e favorendo il ritorno della socialità. Il Protocollo d'Intesa tra Confabitare e Confesercenti, quindi, rappresenta un passo importante non solo

per sostenere gli imprenditori, ma anche per preservare l'identità e la vitalità delle nostre città, non è solo una soluzione fiscale, ma un intervento strategico per rilanciare i centri storici e riportare il commercio nelle città, creando un circolo virtuoso che beneficia l'intera comunità. «La rinascita dei centri storici è cruciale per la vitalità della nostra città - commenta il Presidente Zanni - si tratta di preservare la storia e l'identità delle comunità locali, creare più posti di lavoro, più servizi e consumi, e meno degrado urbano».



Consigli per l'acquisto: Immobile locato, che fare?

Trovato l'immobile dei propri sogni e recatisi in agenzia immobiliare, si apprende che questo è, attualmente, locato a terzi soggetti. Una volta acquisita la proprietà del bene, notificata alla parte conduttrice la variazione, si subentrerà all'originario locatore quali creditori delle future pigioni. È normale, tuttavia, interrogarsi su quando l'immobile potrà essere libero, in modo da poterci abitare personalmente.

Occorre premettere che il locatore può far cessare il rapporto di locazione solo alla scadenza dello stesso, evitando il rinnovo automatico per un identico periodo (ad es. 4 anni + 4), notificando al conduttore, con un preavviso di almeno 6 mesi, la c.d. disdetta. Alla prima scadenza, inoltre, la disdetta può essere esercitata solo per i motivi tassativamente indicati nell'art.3 l.392/78. Tra questi vi è, alla lettera g), la vendita del bene, ma solo se il locatore non è proprietario di altri immobili, a parte quello locato e quello in cui abita. Un consiglio per essere più tranquilli circa il futuro rilascio dell'immobile nel termine pattuito può essere, se il locatore-venditore e il conduttore sono d'accordo sulla data del rilascio, di far confluire tale accordo in un verbale di mediazione ex d.lgs. 28/2010: la scrittura, in tal modo, avrà valore di titolo esecutivo (al pari di una sentenza). Un discorso differente è se l'acqui-

Dubbio / Il locatore può far cessare il rapporto di locazione soltanto alla scadenza dello stesso

rente, divenuto locatore, è ancora nei tempi per inviare la disdetta relativa alla prima scadenza. In questo caso, infatti, Egli potrà avvalersi del motivo alla lettera a), e cioè del fatto che egli intende abitare personalmente nell'immobile. In conclusione, se l'agenzia vi comunica che l'immobile è occupato, prima di firmare la proposta chiedete di visionare il contratto di locazione al fine di poter valutare bene le tempistiche per il rilascio, ed eventualmente negoziare con il venditore una soluzione che possa essere soddisfacente per tutti.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare



MONTANARI CERAMICHE



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

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

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

Via Provinciale, 115/117 - Loc. Crespellano (BO)
Tel. 051.969027 - 051.6720045

www.montanariceramiche.it - info@montanariceramiche.it

SPECIALE CONFABITARE

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

Il maltempo a Bologna non è più un'eccezione Il sistema infrastrutturale deve essere adeguato

Piogge / Allagamenti mai visti prima in Via Riva Reno, Via San Felice, Via Lame e Via Brugnoli: una realtà ricorrente con cui bisogna confrontarsi

Al primo esame con il maltempo, il Canale Reno, recentemente scoperto, ha straripato, provocando allagamenti, mai visti prima, nelle zone di via Riva Reno, via San Felice, via Lame e via Brugnoli, trasformando le strade in veri e propri fiumi. Molti cittadini, armati di badili e stivali, si sono trovati a fronteggiare situazioni drammatiche in strade che in passato non avevano mai subito simili eventi, con cantine e garage allagati e danni ingenti. Le abbondanti piogge delle ultime ore hanno messo in luce le preoccupazioni che Confabitare aveva già sollevato tempo fa: «L'apertura del canale ha messo a rischio la sicurezza e la vivibilità della zona, le precipitazioni, ormai frequenti e non più occasionali, richiedono che il sistema infrastrutturale si adegui a questa nuova realtà climatica, invece si sta lavorando nel senso opposto - afferma Alberto Zanni,

presidente nazionale di Confabitare - siamo ancora in tempo, chiudete il canale!». «Il maltempo non è più un'eccezione, le piogge sono una realtà ricorrente con cui dobbiamo confrontarci, senza una progettazione ingegneristica adeguata, eventi come l'esondazione del 19 ottobre, che hanno coinvolto altre zone di Bologna come via Saffi, in costante preoccupazione per le esondazioni del torrente Ravone, e numerosi Comuni della città metropolitana di Bologna, alcuni purtroppo teatro di conseguenze tragiche, sono destinati a ripetersi - ha sottolineato Zanni -. Dobbiamo dotarci di infrastrutture idonee per gestire efficacemente le acque,

CONSEGUENZE TRAGICHE
L'esondazione avvenuta a ottobre ha provocato danni in diversi Comuni



↑ Le città come Bologna devono adeguarsi al cambiamento climatico

garantendo la vivibilità e sicurezza della comunità e allo stesso tempo, il Comune deve evitare di persistere su progetti che non sa gestire, dunque ripeto: il Canale Reno non è un Naviglio». Per questo Confabitare ha chiesto con urgenza una revisione del progetto di scopercamento del Canale

Reno, sottolineando l'importanza di coinvolgere le associazioni di proprietari immobiliari nelle decisioni: «La riapertura del canale e i lavori del Tram devono essere ripensati in collaborazione con chi, per definizione, ha a cuore la vivibilità e la sicurezza delle aree abitate ovvero le associazioni di

proprietari immobiliari come Confabitare». Grave anche la situazione nelle zone colpite dall'esondazione del torrente Ravone. Alberto Zanni ha effettuato un sopralluogo nei luoghi colpiti dall'esondazione in via Zoccoli e via Andrea Costa, per incontrare i residenti e verificare di persona i gravi danni causati dall'alluvione. Durante la visita, Alberto Zanni ha incontrato numerosi abitanti e ha potuto constatare il pesante impatto dell'alluvione su molte famiglie: cantine e garage allagati, danni agli edifici e la perdita di numerosi beni, tra cui decespugliatori, tagliaerba, biciclette e altri oggetti ormai inutilizzabili che sono stati danneggiati dall'acqua e motorini e automobili danneggiati irrimediabilmente. Nel corso del sopralluogo, il Presidente Zanni ha affrontato con i residenti il tema dei danni subiti e delle misure necessarie per il ripristino delle aree colpite.

FAMIGLIE IN GINOCCHIO
Molti cittadini hanno dovuto dire addio a numerosi loro beni



Ordinanza shock: i cittadini sistemano i danni dell'alluvione

Sconcerto / Il celebre caso di Via Zoccoli: il parere di Confabitare

Confabitare ha espresso profondo sconcerto per l'ordinanza che obbliga i residenti di Via Zoccoli a provvedere autonomamente alla messa in sicurezza delle loro proprietà colpite dall'alluvione.

«Questo provvedimento arriva in un momento in cui i cittadini sono ancora impegnati a ripulire i danni causati dal torrente Ravone - afferma Alberto Zanni -, questa comunicazione impone loro responsabilità che dovrebbero competere all'Amministrazione stessa ed è inaccettabile che, in una situazione di emergenza come questa, l'Amministrazione scelga di inviare ordinanze senza prima stabilire

un piano di intervento condiviso con i residenti e le associazioni di categoria». Per questo Confabitare ha chiesto con urgenza che il Comune convochi un tavolo di confronto con i residenti di via Zoccoli e le associazioni di proprietari immobiliari, per discutere gli interventi necessari e pianificare misure di ristoro e supporto concrete: «È doveroso che l'Amministrazione fornisca sostegni adeguati per le verifi-

che tecniche e i lavori di ripristino, che, senza colpe, questi cittadini ora si trovano costretti a fare. La sicurezza delle aree è una responsabilità condivisa e non può essere delegata o imposta arbitrariamente. Già l'anno scorso, i residenti di via Saffi si erano trovati in una situazione simile, e ora più che mai è fondamentale che l'Amministrazione si assuma le proprie responsabilità».

Un tavolo di crisi per l'emergenza alluvioni La proposta di Confabitare è stata accolta

Comune / L'opportunità per poter aggiornare i piani di tutto il territorio

Durante il Question Time in Consiglio Comunale, il Sindaco Matteo Lepore ha accolto la proposta avanzata da Confabitare per l'istituzione di un tavolo di crisi dedicato all'emergenza alluvionale. La proposta formulata da Confabitare è stata sostenuta da Forza Italia e sottoposta all'attenzione

dell'Amministrazione comunale. «Prendiamo atto con soddisfazione della risposta del Sindaco alla domanda del Consigliere di Forza Italia, Nicola Stanzani, che ha sollecitato la creazione di questo strumento fondamentale da noi proposto a seguito dell'ultima alluvione che ha colpito la nostra zona», afferma Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare. Con l'istituzione di un Tavolo di crisi tecnico, che vedrà la partecipazione di rappresentanti delle istituzioni, delle associazioni eco-

nomiche e della società civile bolognese, si apre un'opportunità per ripensare e aggiornare il piano pluviale dell'intero territorio. «La creazione di questo tavolo è un primo passo importante per affrontare l'emergenza con soluzioni condivise e per rivedere il piano pluviale e idrico di Bologna, in modo da adattarlo al nuovo contesto climatico. Ribadisco il nostro impegno a supportare tutte le azioni necessarie per garantire la sicurezza dei cittadini e la protezione del territorio, collaborando



↑ Confabitare ribadisce il supporto a coloro che sono stati danneggiati

attivamente ai lavori del tavolo di crisi per trovare soluzioni concrete e durature», ha detto Alberto Zanni. Il presidente di Confabitare ha inoltre ribadito l'impegno di Confabitare nel fornire supporto concreto a chi è stato danneggiato per quanto riguarda la gestione delle pratiche burocratiche, le richieste di risarcimento, per garantire l'intervento delle autorità competenti e un'assistenza tecnica e legale adeguata e gratuita. Confabitare invita tutti i residenti che necessitano di assistenza a rivolgersi all'associazione per ottenere supporto immediato, recandosi in Via Marconi 6/2 a Bologna, o contattando il numero di telefono 051/270 444 per ulteriori informazioni.

DA 60 ANNI SODDISFIAMO OGNI TUO DESIDERIO DI CASA



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

gruppo
ciicai
LA CASA DAL BAGNO IN POI

1964
ANNI
2024



Hai problemi
con il tuo *inquilino*?

Devi fare un
contratto di affitto?

Hai problemi con il tuo
amministratore di condominio?

Vieni a Confabitare[®]
risolveremo i tuoi problemi

LA NOSTRA ESPERIENZA AL TUO SERVIZIO

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