

# ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - Associazione Proprietari Immobiliari

Anno 14 - Novembre 2024 - N. 40

**LA POLITICA  
DEL FARE  
CONFABITARE  
COMPIE 15 ANNI**

**CONVENTION CONFABITARE  
29 Novembre 2024  
RIGENERIAMO.  
QUALE FUTURO PER LE NOSTRE CITTÀ**



**LA RIVOLUZIONE DELLE  
COMUNITÀ ENERGETICHE:  
VERSO UNA CITTÀ SOLARE  
SOSTENIBILE.**

**POST 110% RIGENERAZIONE  
E RIQUALIFICAZIONE  
SEMPRE PIÙ UNA PRIORITÀ.**

# **Confabitare**<sup>®</sup>

Associazione Proprietari Immobiliari

## **10 novembre 2024**

### ***Confabitare compie 15 anni!***

**Nata a Bologna, da 15 anni al  
fianco dei proprietari immobiliari.**

*80 sedi e 51.000 iscritti in Italia, di cui 6.000  
a Bologna, e un impegno in costante crescita.*

Confabitare  
Via Marconi 6/2 – Bologna  
Tel: +39 051 270444  
Mail: [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)  
[www.confabitare.it](http://www.confabitare.it)

# Sommario

## EDITORIALE

- 3 Alberto Zanni  
2024 un anno ricco di successi  
a fianco dei proprietari immobiliari

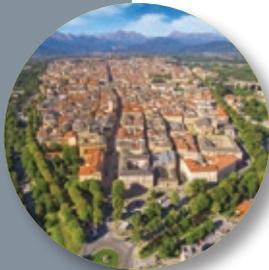
## CONFABITARE

- 4 LA POLITICA DEL FARE.  
Quindici anni di attività a difesa della proprietà immobiliare
- 8 2024 un anno solo in apparenza normale!
- 11 L'Assemblea nazionale formativa di Confabitare: una scommessa sul nostro futuro
- 12 Novità Fiscali sulla casa in arrivo
- 14 Confabitare e le sue idee per il futuro
- 15 Bonus edilizi ed aggiornamenti della rendita catastale. Legge di bilancio 2024
- 16 Legge salva casa tra realtà ed aspettative. Introdotte modifiche al TUE
- 18 Nuovo testo unico dell'edilizia e riqualificazione energetica
- 20 L'attività di Confabitare nel 2024 in campo tecnico
- 21 Il ruolo dei Comuni nella sottoscrizione degli accordi territoriali
- 23 La rivoluzione delle Comunità Energetiche: verso una città solare sostenibile
- 26 Post 110 rigenerazione e riqualificazione sempre più una priorità
- 28 Innovazione nell'edilizia e sicurezza antincendio: oltre l'efficienza energetica
- 30 Italiani e ristrutturazione casa: un trend in crescita
- 32 L'Osservatorio Affitti e la soluzione per affittare casa con fiducia
- 34 Riqualifichiamo i nostri ascensori
- 36 Le scelte sostenibili di Hera per la rigenerazione del territorio e la qualità dell'abitare

## CONVENTION NAZIONALE CONFABITARE 2024

- 38 Rigeneriamo. Quale futuro per le nostre città





## Speciale EVENTI 2024

- 42 Confabitare parte attiva per la formazione della legge regionale sulla disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia in Puglia
- 44 Il ruolo di Confabitare Bari per gli accordi territoriali
- 45 Transizione energetica: Confabitare sponsor tecnico dell'E-Day 2024
- 47 Rinnovato l'accordo sul canone concordato a Bologna
- 48 "Strategie per l'abitare. Le risposte a vecchie fragilità e nuove complessità"
- 49 A Modena una nuova sede per Confabitare
- 50 Confabitare e Confesercenti Bologna uniscono le forze per rilanciare il commercio: proposta di legge per canoni concordati e utilizzo effettivo della cedolare secca
- 52 Gabetti Lab e Confabitare si sono uniti per migliorare la qualità delle case e dei condomini italiani
- 54 Inaugurata la nuova sede di Confabitare a San Benedetto Val di Sambro: un importante passo per il territorio dell'Appennino
- 55 Confabitare a Condominio in Fiera. Roma 11 maggio 2024
- 56 Osservatorio Affitti - Convegno Crif, Nomisma e Confabitare
- 58 TRAM A BOLOGNA. Dibattito pubblico organizzato da Confabitare: "Cantierone di Via Riva Reno: Bonus o Malus?"
- 60 Investire abitare lavorare: la casa di domani
- 62 FAENZA: inaugurata la sede di Confabitare
- 63 SICUREZZA: un pilastro fondamentale dell'abitare
- 65 CONFABITARE e CNA, un accordo per favorire il welfare dei cittadini
- 66 Monghidoro si fa bella con il concorso balconi e giardini fioriti sponsorizzato da Confabitare. "Una risorsa per valorizzare il territorio di Monghidoro"
- 67 Confabitare al SAIE di Bologna "Dalla Direttiva UE sulle Case Green alle Comunità Energetiche: quale futuro per l'Italia?"
- 69 Transizione energetica e comunità energetiche. L'Europa impone un futuro sostenibile: ce la faremo?
- 72 Superbonus 110% e Direttiva "Case Green": lezioni apprese e nuovi orizzonti per la transizione energetica in Italia
- 74 Milano Finanza Reale Estate Summit 2024
- 75 Confabitare e aMa Bologna Un accordo per scoprire le meraviglie di Bologna e del nostro territorio
- 76 Firmato un protocollo d'intesa tra Confabitare e il Comune di San Benedetto Val di Sambro per ospitare gli studenti universitari
- 79 Confabitare Torino, verso il decennale dalla costituzione
- 80 Abitare Oggi: su èTV la seconda stagione

## CONFABITARE

- 81 Un Natale di Armonia e Solidarietà con Confabitare a Bologna
- 82 La storia del condominio dalle origini ai giorni nostri
- 86 Alluvioni in Romagna
- 88 L'imprescindibile ruolo del privato nelle politiche abitative
- 89 Cohousing: un modo nuovo di vivere con valori antichi
- 91 Investimento immobiliare fra locazione tradizionale e locazione breve
- 93 I pochi avvenimenti del 2024 in campo condominiale
- 94 Vademecum del locatore e riflessioni sul tema
- 96 Come vendere in modo sicuro e al massimo prezzo

## ABITAREOGGI

Iscritta con l'autorizzazione  
del Tribunale di Bologna  
al numero 8066 del 1 aprile 2010  
Anno 14 - Novembre 2024 - Numero 40

### Direttore Responsabile

Alberto Zanni

### Direttore Editoriale

Giovanna Borgia

### Stampa

Grafiche Baroncini srl  
Via Ugo La Malfa 48  
40026 Imola (Bo)

Finito di stampare in novembre 2024

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

Via Marconi, 6/2 - 40122 Bologna  
Tel. 051.238645  
www.confabitare.it - info@confabitare.it



Alberto Zanni  
Presidente Nazionale Confabitare

## 2024 un anno ricco di successi a fianco dei proprietari immobiliari

*Tempo d'autunno: piumini e caldarroste, la natura come una magica tavolozza di colori, una sensazione diffusa di dolce malinconia. Il 2024 presto se ne andrà in soffitta e per noi di Confabitare questa è la stagione dei bilanci, il momento di riannodare il nastro di un anno di lavoro intenso che ci ha visto protagonisti su molti fronti a tutela dei proprietari immobiliari e dei loro interessi.*

*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 venga eseguito in tempi brevi – massimo 10 giorni – dalle forze dell'ordine su mandato del Giudice. Si tratta di misure che Confabitare saluta con soddisfazione e, consentitecelo, 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 mala vita. 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, pesantissimo balzello per i proprietari.*

*Il rischio di una stangata esiste, ma vogliamo essere ottimisti e confidiamo nelle rassicurazioni e nei buoni propositi di un Governo che sembra avere ben compreso i termini della questione e le ragioni della nostra preoccupazione. Ragioni che abbiamo esposto, nel corso del 2024 in decine di convegni e incontri con parlamentari europei e nazionali ai quali abbiamo ribadito le nostre priorità: rivedere per quanto possibile la tempistica degli interventi e prevedere incentivi fiscali per milioni di proprietari che nei prossimi anni dovranno ristrutturare le loro case in ossequio alla rivoluzione green. Una cosa è certa: il nostro impegno continuerà come e più di prima, mobilitando le nostre strutture territoriali per una battaglia di giustizia che dobbiamo – e vogliamo – vincere.*

*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 progetto in fase di elaborazione al ministero delle Infrastrutture e Trasporti ha mosso i primi passi circa un anno e mezzo fa e, dopo mesi di stasi, ha subito una netta accelerazione ed è ora previsto nella bozza della manovra finanziaria 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. L'altra riguarda il corso di formazione che si è svolto in settembre a Bologna alla presenza di un centinaio di dirigenti della nostra associazione provenienti da tutta Italia. Durante la "tre giorni" si è discusso delle tante novità del panorama immobiliare in materia legislativa, fiscale e legale con l'intervento di qualificati esperti. L'iniziativa ha riscosso un notevole successo e diventerà un appuntamento fisso nell'agenda di Confabitare.*

*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".*

## LA POLITICA DEL FARE Quindici anni di attività a difesa della proprietà immobiliare

**C**onfabitare, da sempre impegnata nella tutela e difesa dei proprietari immobiliari in tutti questi anni, ben 15 dalla sua costituzione, ha sempre portato avanti la “politica del fare”, un’espressione spesso abusata nel gergo comune, ma che per noi è davvero serietà, concretezza, impegno morale al servizio degli associati. I fatti, dunque.

L’elenco di questi anni è lungo: iniziative, accordi, nuove sedi, impegni presi e mantenuti.

Ricordiamo qui alcuni dei passaggi più significativi di un bilancio di cose fatte che ci rende legittimamente orgogliosi.

Accordi siglati con varie Associazioni come Codacons, CNA, ACLI, Confesercenti, CIA ci hanno consentito di ampliare le consulenze agli associati e di attivare nuove iniziative a favore dei cittadini per la tutela dei loro diritti.

Rivolgendo l’attenzione al mondo condominio nell’orami lontano 2010 abbiamo potenziato il servizio di amministrazione condominiale, istituendo, primi e unici in Italia, il conto corrente condominiale on-line per garantire massima trasparenza e correttezza nella gestione dei condomini.

Una vera anticipazione di un servizio che si sarà poi largamente diffuso.

La nascita sempre nel 2010 della nostra rivista ABITARE OGGI, che ancora adesso state leggendo, pensata nell’ottica di un rapporto sempre più stretto con gli associati, oltre alla realizzazione del sito di Confabitare ([www.confabitare.it](http://www.confabitare.it)) al fine di offrire a un vasto pubblico informazioni sempre più puntuali e aggiornate.



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

## 10 novembre 2024

### **Confabitare compie 15 anni!**

**Nata a Bologna, da 15 anni al fianco dei proprietari immobiliari.**

*80 sedi e 51.000 iscritti in Italia, di cui 6.000 a Bologna, e un impegno in costante crescita.*

Confabitare  
Via Marconi 6/2 – Bologna  
Tel: +39 051 270444  
Mail: [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)  
[www.confabitare.it](http://www.confabitare.it)

Nel 2010 si è tenuta a Bologna la prima Convention nazionale, appuntamento annuale di grande prestigio, diventato sempre più qualificato ed atteso da tutti i partecipanti e dalle istituzioni.

Nel 2010 alla presenza delle sedi, con amici provenienti da tutt'Italia, decine di interventi, la presenza di autorevoli esponenti delle istituzioni e della politica, dal Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Carlo Giovanardi, al Senatore Franco Mugnai, primo firmatario della legge di riforma sul Condominio. Ricordiamo sempre nel 2010 l'Audizione a cui siamo stati invitati presso l'VIII Commissione della Camera dei Deputati per un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare oltre all'importante incontro avuto a Roma con il Ministro delle Infrastrutture Altero Matteoli, per presentare le nostre proposte sui problemi relativi alle politiche abitative e all'introduzione della cedolare secca. Da allora è sempre stato un crescendo di incontri con i politici e i Ministri di riferimento.

Con il passare del tempo Confabitare ha accentuato il suo ruolo da protagonista anche nella vita sociale e politica delle tante città dove è presente, con convegni, proposte e varie iniziative.

Una associazione "movimentista", profondamente calata nel tessuto in cui opera, che intende dire la sua non solo sulle problematiche della casa e del salasso fiscale ai danni dei proprietari, ma anche su temi cruciali come la viabilità, il degrado, l'inquinamento ambientale, insomma su tutto ciò che riguarda la qualità della vita e dell'abitare. La voce di Confabitare si è fatta sentire, eccome,



Arcore - 13 giugno 2014  
Alberto Zanni e Silvio Berlusconi

anche a livello politico nazionale. Siamo stati determinanti in alcune scelte operate dal Governo Renzi, come la riduzione al 10% dell'aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato, e alcune norme del decreto "Sblocca Italia". Nel 2014 una serie di incontri con personalità di primo piano del mondo politico ed istituzionale. Ne citiamo alcuni tra i tanti: l'incontro avuto ad Arcore con l'ex Premier Silvio Berlusconi; il colloquio di una delegazione di Confabitare con il sottosegretario all'Economia Enrico Zannetti; l'incontro con Gabriella Alemanno, vicedirettore generale dell'Agenzia delle Entrate, sulla riforma del catasto; l'audizione sullo stesso tema alla Commissione Finanze del Senato.

Un'altra battaglia che ci ha visti in prima linea è stata – e sarà – quella contro le

occupazioni abusive, un fenomeno inquietante ed in espansione che tocca in particolare le grandi città.

La posizione di Confabitare a riguardo, è netta: nessuna concessione a chi occupa alloggi altrui in spregio alle più elementari regole del vivere civile e difesa ad oltranza del principio dell'intangibilità della proprietà privata.

Tra i convegni che abbiamo organizzato particolare rilievo hanno avuto quelli sulla sicurezza sismica degli edifici e sul fascicolo del fabbricato, due temi che da sempre hanno visto Confabitare in prima linea nell'ottica di una politica di prevenzione e di trasparenza. Un altro aspetto della nostra attività che ci preme sottolineare è la partecipazione ad eventi fieristici di grande prestigio e richiamo.

Ne citiamo solo alcuni come la Fiera del Levante di Bari, che per una settimana a settembre ha visto la presenza dello stand Confabitare, "Torino Restruttura" che si è svolta nel capoluogo piemontese con grande concorso di addetti ai lavori e di pubblico, ExpoCasa, mostra mercato dell'edilizia e dell'arredamento che si è svolta a Bastia Umbra in provincia di Perugia, e il SAIE il Salone internazionale dell'edilizia che ha tenuto banco alla fiera di Bologna.

Un tema su cui Confabitare ha profuso impegno ed energie in tutti questi anni è quello della sottoscrizione degli accordi territoriali sui canoni concordati prevista dalla Convenzione nazionale firmata al Ministero delle Infrastrutture a Ottobre 2016. Occorre qui fare un plauso alle nostre sedi sparse in tutt'Italia per l'impegno puntuale e la professionalità mostrati in questo importante passaggio relativo ad una tematica, quella dei canoni concordati, che è sempre stato un nostro cavallo di battaglia.

Un'ultima annotazione, cari amici, riguarda la questione della "legittima difesa" tema dibattuto, controverso, fonte di furiose polemiche politiche. Confabitare non ha avuto timore ad esporsi con iniziative e prese di posizione pubbliche.

segue a pagina 6 ►

7 novembre 2023 - Incontro con Senatore Gasparri



◀ segue da pagina 5

## LA POLITICA DEL FARE

### Quindici anni di attività a difesa della proprietà immobiliare

Siamo arrivati al terribile 2020 con tutti i problemi della pandemia.

L'incubo covid sconvolgeva le nostre esistenze, le nostre abitudini, rendeva tutto estremamente precario e incerto, con l'aggravante, di una crisi economica che ha rischiato di innescare una vera e propria bomba sociale. In questo difficile contesto la nostra associazione si è mossa con una serie di proposte rivolte al governo per prevenire per quanto possibile il collasso dell'intero comparto immobiliare. Proposte largamente condivise da associazioni di categoria e forze politiche non solo di opposizione.

La prima richiesta di Confabitare riguarda l'estensione a tutti i Comuni italiani della cedolare secca al 10% per gli affitti residenziali a canone concordato.

La legge già prevedeva un'ipotesi del genere in caso di calamità nazionale e ci pare ragionevole affermare che l'emergenza provocata dalla pandemia rientri a pieno titolo in quest'ambito.

La seconda proposta riguarda le locazioni commerciali, che vivono un momento di grave difficoltà per la crisi economica che attanaglia in particolare intere categorie di lavoratori autonomi.

Abbiamo quindi chiesto il ripristino immediato del regime della cedolare secca abolito dal governo Conte bis, compresi i contratti di locazione sottoscritti nell'anno 2020.

E arriviamo al terzo punto per noi fondamentale: l'abolizione del blocco degli sfratti che era stato prorogato fino al 31 dicembre. Qui vogliamo essere molto chiari: come associazione che tutela la proprietà immobiliare non potevamo tollerare che la giostra dei rinvii si prorogasse all'infinito, per diventare la regola. Si tratta di un provvedimento demagogico e iniquo, che non serve agli inquilini morosi per la crisi causata dal covid, ma favorisce solo i furbetti che già negli ul-



5 giugno 2014  
Incontro con il Ministro Zanetti

timi due anni non pagavano l'affitto.

Ci piace infine ricordare, nel ventaglio delle iniziative messe in campo dalla nostra associazione, la proposta formulata al Ministero delle Infrastrutture nel corso di un incontro a Roma. Si tratta dell'istituzione di un Registro nazionale delle attestazioni dei contratti a canone concordato e dell'Elenco delle associazioni riconosciute.

Obiettivo dichiarato: rendere più trasparente l'iter contrattuale con una sorta di marchio che garantisce la piena professionalità e affidabilità di chi sottoscrive l'attestazione. Negli ultimi mesi del 2020 abbiamo sottoposto le nostre proposte nel corso di una serie di incontri e videoconferenze con esponenti di rilievo

3 giugno 2022 - Inaugurazione sede Padova



di varie forze politiche, in particolare della maggioranza.

Tra questi, il Vicepresidente della Camera Ettore Rosato e Graziano Del Rio, Capo gruppo del Pd a Montecitorio.

Con entrambi la delegazione di Confabitare ha avuto uno scambio di opinioni franco ed estremamente cordiale. Con un'altra esponente Pd, l'On. Martina Nardi, Presidente della X Commissione della Camera, abbiamo discusso della proroga del bonus 110% per le ristrutturazioni edilizie.

Al riguardo la nostra posizione era chiara: il superbonus doveva restare in vigore fino al 31 dicembre 2022.

E su questo abbiamo strappato un impegno formale da parte della deputata Pd.

Per noi di Confabitare, dopo 15 anni, questo è soprattutto tempo di bilanci: due in particolare i successi di cui andiamo fieri: lo sblocco, sia pur parziale, degli sfratti e la cancellazione dell'Imu per tutto il 2021 a favore dei proprietari che avevano subito il blocco dell'esecuzione degli sfratti.

Il blocco degli sfratti è stato parzialmente rimosso grazie ad un emendamento approvato dal Senato ai primi di maggio su proposta del Governo Draghi.

Il provvedimento sanciva uno stop definitivo alla giostra delle proroghe care all'esecutivo Conte e introduceva il metodo della gradualità nelle esecuzioni degli sfratti come Confabitare aveva sempre auspicato e richiesto per evitare il rischio di tensioni sociali. Nel detta-

glio la normativa dava il via libera dal 1° luglio 2021 all'esecuzione di tutti gli sfratti antecedenti l'inizio della pandemia, mentre prorogava al 30 settembre 2020 e al 31 dicembre quelli adottati tra l'1 ottobre 2020 e il 30 giugno del 2021.

Come dire, pacchia finita per i tanti furbetti che avevano approfittato della situazione straordinaria causata dalla pandemia e ripristino del diritto inalienabile dei proprietari di rientrare in possesso dei loro appartamenti.

In buona sostanza il Governo Draghi ha accolto pienamente le nostre proposte che prevedevano una distinzione netta tra morosità pre-Covid e morosità successive, così come un chiaro discrimine tra morosità incolpevoli e volontarie (da tutelare le prime da punire le altre).

Alla luce di tutto ciò, come già sottolineammo subito, Confabitare non può che esprimere soddisfazione per un provvedimento che ha recepito le istanze che abbiamo avanzato per mesi, lavorando su proposte realistiche e di buon senso, incontrando a più riprese forze politiche e rappresentanti istituzionali, criticando quando ci pareva giusto farlo.

Alle sparate demagogiche di talune associazioni di proprietari, abbiamo preferito la via della concretezza e della serietà.

Tra i temi cui abbiamo dedicato più attenzione e impegno, c'è certamente quello della direttiva UE sulle case green, approvata in sede europea.

Il testo iniziale prevedeva sostanzialmente che entro il 2030 tutti gli edifici residenziali non in regola con i dettami UE venissero ristrutturati in modo da ridurre le emissioni di CO2 ed essere quindi eco-compatibili.

Un'operazione gigantesca che in Italia coinvolgerà un milione di immobili e di proprietari, costretti a pagare cifre considerevoli per adeguare i consumi energetici delle proprie case ai parametri fissati dall'Europa.

La posizione di Confabitare a riguardo è netta: siamo favorevoli alla conversione ecologica, sia pur con altre modalità e



21 giugno 2024 - Alberto Zanni e il Questore di Bologna Sbordone

tempistiche, ma guai a far sì che si tramuti in un ulteriore pesantissimo balzello per i proprietari.

Questa è e sarà la nostra battaglia nei prossimi mesi e anni. Nel corso del 2023 a questo tema abbiamo dedicato numerosi convegni con esperti del settore e incontri con euro-parlamentari di vari partiti, cui abbiamo presentato proposte e suggerimenti che hanno spesso trovato terreno fertile.

Un altro tema che ci ha visto in prima linea a difesa delle legittime istanze dei proprietari è quello degli affitti brevi o turistici.

Qui occorre essere molto chiari: nessuno nega che il proliferare di questo tipo di locazioni negli ultimi anni imponga una regolamentazione del settore, ma questa non può in alcun modo diventare un limite alla libertà dei proprietari di disporre come vogliono dei loro appartamenti.

E' una questione di principio su cui Confabitare non intende cedere di un passo. Proprio sulla tematica degli affitti brevi abbiamo incontrato, a Roma, il Ministro del Turismo Daniela Santanchè cui abbiamo rappresentato la preoccupazione di tanti proprietari che hanno investito sulle locazioni turistiche per la stretta fiscale annunciata dal Governo.

E in effetti nella bozza della Legge di Bilancio approvata a fine ottobre 2023 dall'esecutivo era previsto l'aumento della cedolare secca dal 21 al 26%.

Una misura che ovviamente ci trova contrari, ma sulla quale non facciamo drammi.

Confidiamo infatti che nel corso nell'iter parlamentare la norma possa essere rivista o, meglio ancora cancellata. Le voci in questo senso non mancano e noi faremo la nostra parte nell'incalzare Governo e Parlamento.

Un altro fronte caldo ci ha visto più che mai "sul pezzo" nel corso del 2023: parliamo delle occupazioni abusive. Si tratta di una piaga sociale che Confabitare combatte da sempre senza se e senza ma. Negli ultimi tempi il fenomeno ha assunto dimensioni ancora più inquietanti, specie nelle grandi città. Ogni giorno le cronache ci raccontano di proprietari che vedono la loro abitazione occupata da furbetti e disonesti di ogni sorta.

Per concludere affermiamo con decisione che questa è stata fino ad oggi la nostra politica del fare ed è su questa strada che intendiamo proseguire, forti dell'autorevolezza acquisita e riconosciuta ad ogni livello, in vista delle sfide che ci attendono nel prossimo futuro.

**Alberto Zanni**

*Presidente nazionale Confabitare*



**Avv. LUCA CAPODIFERRO**

Vicepresidente nazionale vicario  
Coordinatore Centro Studi nazionale

## 2024 un anno solo in apparenza normale!

**T**racciare un bilancio di fine anno, in una realtà sempre più dinamica come Confabitare, è cosa tutt'altro che agevole, vista l'innumerabile mole di lettere, comunicati, articoli, ipotesi e proposte che vengono formulate nei mesi e, di giorno in giorno, a seconda delle novità che l'attualità ci presenta. Se poi l'anno è questo 2024, apparentemente "banale" e, invece, ricco di novità e sorprese, certo non tutte positive, allora scegliere il contenuto di un articolo diventa esercizio di una certa difficoltà. Elemento caratterizzante l'anno 2024 è stato, senza ombra di dubbio, il c.d. "Pacchetto Sicurezza" voluto dal Governo Meloni per rispondere, fra le tante problematiche, anche al dilagare dei fenomeni delle occupazioni abusive degli immobili. Un pacchetto partito fra mille difficoltà e polemiche, conclusosi con una soluzione a "due facce": una politica, che evidenzia quantomeno il coraggio di un Governo che ha scelto, su un tema complesso e complicato, di metterci la faccia. L'altra tecnico-giuridica, sulla quale abbiamo preferito tacere.

Ma vediamo alcuni dei temi che, nel suo operato istituzionale, Confabitare ha portato avanti quest'anno.

### **OCCUPAZIONI ABUSIVE DI CASE**

In questi ultimi anni sono stati numerosi i casi di occupazione abusiva di alloggi - spesso perpetrati con violenza ed inganno - a danno dei legittimi proprietari, di cui si sono occupate anche alcune trasmissioni televisive a rilevanza nazionale ed altri media. Il dato è allarmante sia perché sono in continuo aumento i casi sia, soprattutto, perché spesso le vittime sono persone anziane e/o malate. Non va dimenticato, poi, che la tutela della proprietà privata e della casa d'abitazione è, prima ancora che costituzionale, un dovere civico e morale. Si consideri che, in molti casi, le persone



che subiscono l'occupazione abusiva non hanno poi altro alloggio in cui vivere. Non solo, chi occupa abusivamente le case spesso oltre ad arrecare danni distrugge effetti e ricordi personali, spesso di una vita e, magari, di persone care che non ci sono più. In questo contesto sociale, la scelta - oggi rivelatasi del tutto sbagliata ed ingiustificata - del legislatore di "alleggerire" le conseguenze penali del reato di violazione di domicilio attuata con la legge 15 luglio 2009 n° 94, ha fatto pensare (soprattutto a chi commette questi reati) ad un affievolimento del reato e dell'interesse pubblico a perseguirlo. Per questo - come Associazione a tutela della proprietà immobiliare - siamo estremamente preoccupati per questa situazione cui le forze dell'ordine e la magistratura si oppongono con strumenti abbastanza inefficaci, data la già menzionata riforma del 2009 che ha tolto ogni deterrente all'ipotesi di reato.

Tutta la nostra proposta, che avevamo consegnato, lo scorso aprile, personalmente al Ministro Nordio a Bologna, era incentrata sulla modifica di un articolo del Codice penale e due di quello di procedura penale. In pratica, superando la scellerata riforma del 2009 veniva rivisto il reato di “violazione di domicilio” di cui all’art. 614 del Codice penale con aumento di pene a seconda delle modalità di occupazione e delle qualità oggettive e soggettive del reato e della vittima, il tutto unito ad una revisione delle previsioni di arresto in flagranza di reato (che poteva anche essere differita in determinati casi).

Quali conseguenze avrebbe comportato l’adozione della nostra proposta?

Molto semplicemente, la possibilità per le forze dell’ordine di intervenire rapidamente e, verificata immediatamente la sussistenza delle condizioni di legge, procedere all’arresto dei malfattori ed all’immediata riconsegna dell’immobile al suo legittimo proprietario.

Purtroppo, invece, il Governo Meloni, con l’approvazione del Decreto sicurezza 2024, ha voluto seguire la linea del “né carne né pesce” che, se in apparenza cambia tutto, nei fatti non cambia nulla! Si è così dato vita ad un vero e proprio “pastrocchio” senza capo né coda che, da un lato “inventa” una sorta di tutela del possesso (a favore del proprietario) che, peraltro, già c’è e l’hanno inventata oltre duemila anni fa i romani; dall’altro si assegna – non è chiaro perché – al giudice penale ed al pubblico ministero delle competenze che, invece, esistono, da molti decenni ed appartengono al “giudice naturale” per queste vertenze, il giudice dell’esecuzione. Ora, al netto che non si capisce come dei giudici penali dovrebbero emettere provvedimenti a valenza civile, la cosa davvero grottesca è che, laddove l’occupante abusivo dovesse ricorrere (al giudice civile dell’esecuzione), si aprirebbe un conflitto di competenza che potrebbe bloccare a lunga il tutto.

Viene spontaneo chiedersi a chi, nel Ministero, hanno affidato la predisposizione tecnica del pacchetto.

## **IL REGISTRO UNICO DELLE ATTESTAZIONI (RUA)**

Sappiamo tutti che, con l’approvazione del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 (G.U. 62 del 15.03.2017) che ha dato concreta attuazione a quanto stabilito nell’art. 2, comma 3, della legge 431/98 – il tutto a seguito di quanto convenuto e concordato in occasione della sottoscrizione della Convenzione Nazionale del 25/10/2016 - le Associazioni di categoria, in prima istanza CONFABITARE ITALIA, hanno iniziato in tutto il territorio nazionale ad organizzare l’attività finalizzata alla verifica della rispondenza norma-

tiva ed economica dei contratti a canone concordato per esigenze abitative ordinarie, ad uso transitorio ordinario e per studenti universitari ai singoli Accordi territoriali locali e, in caso positivo, al conseguente rilascio della relativa Attestazione.

Con l’attuazione pratica di queste tipologie contrattuali si è inteso, da parte del legislatore prima, delle Associazioni di categoria poi, rispondere ad una serie “eterogenea” di bisogni, per chi ha necessità di un alloggio per un periodo “medio” e non può permettersi gli alti affitti del mercato libero, per chi deve temporaneamente trasferirsi per motivi di lavoro, personali o di studio. Così, a fronte di alcuni vantaggi fiscali per i proprietari (riduzione delle imposte sul reddito da locazione oppure cedolare secca in misura agevolata - ove previsto - e riduzione IMU), si sono introdotte forme contrattuali “blindate” nel contenuto e nell’accordo economico (cioè, il canone di locazione), delegando le singole Associazioni firmatarie della Convenzione Nazionale del 2016, ad effettuare le verifiche e i controlli sulla rispondenza con quanto previsto negli Accordi territoriali locali. Verifica “comprovata”, appunto, dal successivo rilascio dell’Attestazione che, oltre a fornire ai contraenti (locatore e conduttore) una “patente” di correttezza, consente allo Stato di “demandare” i controlli alle Associazioni, le quali se firmatarie dell’Accordo 2016 e di quelli locali, assumono la responsabilità di quanto attestano.

Effetto “indiretto” ma tutt’altro che secondario, l’applicazione della cedolare secca (10% e 21%) e la riduzione IMU (25%) decisa dai singoli Comuni, ha fatto emergere in questi anni un numero impressionante di contratti che, negli anni scorsi, spesso sfuggivano al fisco. Una sorta di “lotta al nero” demandata alle Associazioni grazie proprio al rilascio delle attestazioni.

Tutto questo, inevitabilmente, ha suscitato l’interesse di chi, pur non essendone titolato, ha voluto accaparrarsi una “fetta del mercato” delle attestazioni. Ora, il rilascio – da parte di soggetti non legittimati – delle Attestazioni, comporta che il contribuente proprietario (purtroppo spesso vittima inconsapevole del fatto) si avvalga indebitamente delle agevolazioni fiscali (riduzione IRPEF o IRES del 30%, riduzione dell’Imposta di Registro del 30%, oppure cedolare secca al 10%, nonché riduzione IMU del 25%) previste solo per chi rispetta il DM 2017 e l’Accordo locale. Ciò comporta, quindi, sia un pagamento (non legittimo) di imposte e tasse in misura ridotta (con mancato introito per l’Erario), sia una possibile truffa ai danni dello Stato.

Tale fenomeno può essere combattuto proprio attraverso

*segue a pagina 10 ►*

## Proposta di istituzione del RUA Registro Unico delle Attestazioni



◀ segue da pagina 9

**2024**

***un anno solo in apparenza normale!***

L'introduzione del RUA, in pratica una *piattaforma cloud gestita dal Ministero delle Infrastrutture* cui possono accedere Comuni, Agenzia delle Entrate e, occorrendo, la Guardia di Finanza, per verificare se i soggetti che hanno beneficiato delle riduzioni fiscali ne avevano realmente titolo e diritto. Tale sistema – gestibile attraverso semplice applicazione di generazione di QR Code (inseribile nella piattaforma del RUA) consente – mediante un qualsiasi telefono cellulare dotato di App di lettura, ai soggetti preposti e/o interessati, di compiere una prima “sommatoria” verifica del contratto per il quale viene chiesta la registrazione o l'accesso ai benefici fiscali. Per quelli registrati online, la verifica potrà essere effettuata successivamente, con facoltà dell'Agenda delle Entrate e dei singoli Comuni (per quanto di loro interesse e competenza) di comunicare al proprietario una richiesta di chiarimenti o, laddove necessario, attraverso segnalazione alla Guardia di Finanza o ad altro Organo idoneo.

Ad oggi tutto tace.

### **LOCAZIONI BREVI LA MADRE DI TUTTI I MALI?**

Il 2024 sembrava, da come si era partiti, l'anno in cui il Ministro Santanché sarebbe riuscita a “demolire” l'impianto delle locazioni brevi (erroneamente considerate solo turistiche), facendo così felici sia FEDERALBERGHI (ed altre consimili organizzazioni) che tutte quelle Amministrazioni locali (che, caso strano e curioso, sono quasi tutte di Centro Sinistra) che vedono come “il fumo negli occhi” tutti quei privati che sfruttano questa opportunità per aumentare le entrate, mentre nulla hanno da dire, anzi, sostengono a spada tratta i nuovi alberghi da cinque stelle in su e, quindi, il turismo di super lusso.

Confabitare – pur lontana da sterili polemiche – ha ritenuto di far sentire la sua voce su un tema ancora attuale sia con la partecipazione al tavolo convocato dal Ministro Daniela

Santanché, sia presentando allo stesso Ministro e al Presidente del Consiglio Giorgia Meloni una serie di osservazioni al c.d. DDL Santanché. La sensazione che emerge dalla norma - ad oggi ancora in standby - è quella di voler colpire, anche duramente, i proprietari di casa (soprattutto i piccoli e i medi) favorendo in modo evidente gli albergatori e relative associazioni di categoria. Scelta da noi non condivisa, per quanto in sé legittima, ma che è stata camuffata da norma necessaria per fronteggiare un supposto fantomatico caos nel settore, ma che, nei fatti, serve solo ed esclusivamente ad impedire che i privati – nel pieno diritto costituzionale di decidere se e come gestire la proprietà privata – possano mettere a reddito i propri immobili in un settore meno a rischio di morosità rispetto a quello delle locazioni tradizionali. Il tutto invocando un possibile effetto concorrenza alle strutture ricettive. Così, però, senza dirlo, si è scelto da che parte stare, mentre dalle Istituzioni ci si aspetterebbe una terzietà di forma, oltre che di sostanza.

Vedremo se, da gennaio 2025, ripartiranno le proposte di modifica di questo prezioso comparto che, piaccia o meno, ha risollevato i bilanci di molte famiglie in crisi.

Concludo questo mio intervento sottolineando come non si possa mai “dormire sonni tranquilli” quando si è proprietari di case. Mentre, infatti, ci accingiamo a chiudere questo 2024 con la nostra annuale Convention di Bologna, il Governo (che, sulla carta e, forse, solo su quella e nemmeno tanto pregiata, dovrebbe essere più dalla parte dei proprietari di case di altri) ha in cantiere alcune brutte sorprese. Parlo della prelazione sulla vendita di immobili quando il conduttore è una “bottega o attività storica” – che comprime non poco la possibilità di vendere da parte del proprietario; parlo della possibile (un ministro che ipotizza tanto per ipotizzare sarebbe anche più preoccupante e pericoloso di quello che decide ed aumenta le tasse) revisione degli estimi catastali e, ultima ma non meno dolente, la sorpresa della volontà di reintrodurre (in spregio alla memoria del Presidente Berlusconi) la tassa di successione priva di franchigie nella successione in linea retta.

Vedremo come sarà il 2025.

Una cosa è certa, *mala tempora currunt!*



**Avv. LUCA CAPODIFERRO**

Vicepresidente nazionale vicario  
Coordinatore Centro Studi nazionale

## L'Assemblea nazionale formativa di Confabitare: una scommessa sul nostro futuro

**S**i è tenuta a Bologna, nei giorni dal 20 al 22 settembre 2024, la Prima Assemblea nazionale formativa rivolta ai Dirigenti delle Sedi provinciali di Confabitare, con grande risposta in termini di partecipazione numerica e di interazione con i relatori. Un evento pensato e voluto dal nostro Centro Studi nazionale “solamente” nel mese di marzo e che, per la sua riuscita, ha visto l’impegno di tutti i responsabili dei Centri Studi tematici e dello staff di Confabitare Italia.

Non il tradizionale evento formativo unidirezionale dall’alto verso il basso, bensì un vero e proprio momento formativo condiviso da tutti, dove pubblico e relatori si sono spesso “confusi e interscambiati” e dove ogni dirigente provinciale ha potuto portare la propria testimonianza ed esperienza. Ne è nato in tal modo un dibattito arricchito proprio dai casi portati da ognuno, che hanno consentito a tutti di farsi un’idea precisa sia delle norme “di base” per la nostra realtà, sia dei vari aggiornamenti che, giorno dopo giorno, molti di noi si trovano a gestire e vivere in prima persona.

Fin dai primi giorni in cui – a livello di Centro Studi – si è iniziato a pensare a come gestire le singole giornate, è apparso da subito chiaro che una parte rilevante doveva essere data alla formazione legale e fiscale sul mondo dei contratti di locazione in generale e sull’applicazione concreta del Decreto MIT

16 gennaio 2017 in particolare. Uno spazio importante è stato dato alla gestione delle trattative per la stipula degli Accordi locali e, in modo particolare, alle eventuali controversie con i comuni o le altre associazioni della proprietà e dell’inquinato. Importante, sul punto, è stato l’esame dell’Ordinanza del Tribunale di Trento e della sentenza del TAR di Milano (che riguardava in modo diretto la locale sede di Confabitare). Insieme ad altri consigli pratici, si è tracciato il quadro di come ogni singolo dirigente deve muoversi nel proprio territorio, facendo tesoro delle esperienze emerse nel dibattito. Ma se, come era stato programmato, la parte “del leone” l’ha fatta il settore legale e fiscale, importanti ed apprezzati sono stati tutti i contributi, da quelli tecnici (che hanno consentito di semplificare aspetti davvero ostici) a quelle che sono le nuove figure contrattuali e professionali oggi in voga.

L’assemblea è stata anche l’occasione per rivedersi e per condividere tutti insieme i problemi e, perché no, gli errori che ognuno di noi può commettere lungo il suo cammino operativo, così da diventare “lezione” per tutti. Proprio questo aspetto ha testimoniato il grande successo dell’iniziativa e, soprattutto, la convinzione in tutti noi che si deve andare avanti. Come in tutte le “prime volte” ci sono molte cose da rivedere, altre da sistemare e alcune da cambiare. Ma l’idea si è rivelata assolutamente vincente! E, la formazione in quanto tale, è stata a tal punto apprezzata che si è pensato di suddividerla in almeno due momenti o appuntamenti annui fissi: l’Assemblea vera e propria, che potrebbe essere basata su due giorni e, forse, fatta verso la fine della primavera e, in occasione della nostra annuale Convention di Bologna di fine anno, un secondo momento formativo, concentrato nel sabato mattina, quale occasione per aggiornamenti “dell’ultima ora”.

Tutto questo in attesa di dar vita al prossimo progetto, quello di “riunire” in un unico contesto tutte le pubblicazioni (libri, video e dispense) curate da Confabitare. Qualcuno parla di “Edizioni Confabitare”, non nel senso tecnico di casa editrice ma di “etichetta” pubblica a testimonianza del lavoro di alto profilo che stiamo facendo.

Vedremo, perché anche in questo caso, come per l’Assemblea formativa, se son rose fioriranno!





**DOTT. EUGENIO ROMEY**

Segretario Nazionale Confabitare

## Novità Fiscali sulla casa in arrivo

**L**a Legge di Bilancio 2025, nella bozza conosciuta a fine Ottobre 2024, introduce diverse novità per la casa, con l'obiettivo di rimodulare le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni e l'efficienza energetica degli immobili, oltre ad un nuovo Piano Casa. Ecco un'analisi dettagliata delle principali modifiche.

### BONUS RISTRUTTURAZIONI

Il Bonus Ristrutturazioni, che permette di detrarre una percentuale delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, subirà delle modifiche significative. **Nel 2025, la detrazione sarà del 50% per le prime case, mentre per le seconde abitazioni scenderà al 36%.** Questo cambiamento mira a incentivare maggiormente gli interventi sulle abitazioni principali, riducendo al contempo il beneficio per le seconde case.

### ALIQUOTE DI DETRAZIONE

**Prime Case:** la detrazione rimane al 50% per tutto il 2025, con un massimale di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare. Dal 2026, l'aliquota scenderà al 36%.

**Seconde Case:** la detrazione sarà del 36% nel 2025, con lo stesso massimale di 96.000 euro. Dal 2026, l'aliquota scenderà ulteriormente al 30%.

### SPESE AMMISSIBILI

Le spese ammissibili per il Bonus Ristrutturazioni includono:

- Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- Lavori di ristrutturazione edilizia, come la modifica della facciata o la realizzazione di nuovi servizi igienici.
- Interventi per il miglioramento dell'efficienza energetica, come l'installazione di pannelli solari o la sostituzione degli infissi.

### PROCEDURE E TEMPISTICHE

**Comunicazione di Inizio Lavori:** per beneficiare della detrazione, è necessario presentare la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) entro il 31 dicembre 2024.

**Documentazione:** è fondamentale conservare tutta la documentazione relativa ai lavori, comprese le fatture e i bonifici parlanti, per poter usufruire delle detrazioni.

### ECOBONUS

L'Ecobonus, che copre le spese per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica, seguirà un percorso simile. **La detrazione sarà del 50% per le prime case nel 2025, mentre per le seconde abitazioni sarà del 36%. Dal 2026, queste percentuali scenderanno ulteriormente, rispettivamente al 36% e al 30%.** Questo graduale decremento è pensato per spingere i proprietari a effettuare i lavori il prima possibile.

### SPESE AMMISSIBILI

Le spese ammissibili per l'Ecobonus includono:

- Interventi di isolamento termico delle superfici opache (pareti, tetti, pavimenti).
- Sostituzione di infissi e serramenti.
- Installazione di impianti di climatizzazione invernale ed estiva.
- Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda.

### SISMABONUS

Il Sismabonus, che offre agevolazioni per interventi di messa in sicurezza sismica, sarà anch'esso ridotto. **Per le prime case, la detrazione sarà del 50% nel 2025, mentre per le seconde abitazioni sarà del 36%. Dal 2026, le percentuali scenderanno al 36% e al 30%.** Questo bonus è particolarmente importante in un paese come l'Italia, soggetto a frequenti terremoti.

### SPESE AMMISSIBILI

Le spese ammissibili per il SismaBonus includono:

- Interventi che comportano il passaggio a una o due classi di rischio sismico inferiori.
- Interventi realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali.

- Interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che alienino l'immobile entro trenta mesi dalla fine dei lavori.

### SUPERBONUS

Il Superbonus, che ha rappresentato una delle agevolazioni più generose degli ultimi anni, subirà una riduzione significativa. Dal 2026, il Superbonus sarà ulteriormente ridotto e integrato nelle altre agevolazioni.

### ALIQUOTE DI DETRAZIONE

**Percentuale di Detrazione:** a partire dal 1° gennaio 2025, la detrazione fiscale per il Superbonus sarà ridotta al 65%. Questa percentuale si applica solo agli interventi per i quali è stata presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) entro il 15 ottobre 2024.

**Rateizzazione:** per le spese sostenute nel 2023, i contribuenti possono optare per una rateizzazione della detrazione in 10 anni anziché 4. Questa opzione è irrevocabile e deve essere esercitata tramite una dichiarazione dei redditi integrativa.

### SPESE AMMISSIBILI

Le spese ammissibili per il Superbonus includono:

- Interventi di isolamento termico delle superfici opache (pareti, tetti, pavimenti).
- Sostituzione di infissi e serramenti.
- Installazione di impianti di climatizzazione invernale ed estiva.
- Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda.

### PROCEDURE E TEMPISTICHE

**Comunicazione di Inizio Lavori:** per beneficiare della detrazione del 65%, è necessario aver presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) entro il 15 ottobre 2024.

**Delibera Assembleare:** per gli interventi nei condomini, è richiesta l'adozione della delibera assembleare che approva l'esecuzione dei lavori e la presentazione della CILA.

**Demolizione e Ricostruzione:** per gli interventi che prevedono la demolizione e la ricostruzione degli edifici, è necessaria la

presentazione dell'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

**Interventi Trainanti e Trainati:** il Superbonus 2025 continua a distinguere tra interventi "trainanti" e "trainati". Gli interventi trainanti sono quelli necessari per accedere al bonus, mentre gli interventi trainati possono essere aggiunti solo se eseguiti insieme ai trainanti.

## INTERVENTI TRAINANTI

**Isolamento Termico:** interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso.

**Sostituzione degli Impianti di Climatizzazione Invernale:** sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria.

## INTERVENTI TRAINATI

**Sostituzione Infissi:** sostituzione di finestre comprensive di infissi.

**Installazione di Impianti Fotovoltaici:** installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica.

**Infrastrutture per la Ricarica di Veicoli Elettrici:** installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

## REQUISITI TECNICI E DOCUMENTAZIONE

**Asseverazione Tecnica:** è necessaria l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici e la congruità delle spese sostenute.

**Visto di Conformità:** per poter beneficiare del Superbonus, è richiesto il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

## LIMITI DI SPESA

I limiti di spesa variano a seconda del tipo di intervento e del numero di unità immobiliari presenti nell'edificio.

**Isolamento Termico:** fino a 50.000 euro per edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti; fino a 40.000 euro per unità immobiliari in edifici da 2 a 8 unità; fino a 30.000 euro per unità immobiliari in edifici con più di 8 unità.

**Sostituzione degli Impianti di Climatizzazione:** fino a 20.000 euro per edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti; fino a 15.000 euro per unità immobiliari in edifici da 2 a 8 unità;

fino a 10.000 euro per unità immobiliari in edifici con più di 8 unità.

## BONUS MOBILI E BONUS GIARDINI

Il Bonus Mobili, che permette di detrarre le spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, sarà prorogato per il 2025 con una detrazione del 50% su una spesa massima di 5.000 euro. Il Bonus Giardini, invece, sarà eliminato a partire dal 2025.

## PIANO CASA ITALIA

Il Piano Casa Italia è una delle principali novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2025. Questo programma nazionale mira a contrastare il disagio abitativo attraverso una serie di interventi nell'edilizia residenziale e sociale pubblica. Ecco i punti salienti:

### OBIETTIVI DEL PIANO CASA ITALIA

- Contrastare il Disagio Abitativo:** il piano si propone di affrontare le difficoltà abitative, offrendo soluzioni abitative a prezzi accessibili per le famiglie in difficoltà.
- Valorizzazione del Patrimonio Pubblico:** saranno recuperati e riconvertiti edifici pubblici non più utilizzati, come ex caserme e ospedali, per destinarli a edilizia residenziale pubblica.
- Innovazione e Sostenibilità:** il piano prevede l'adozione di modelli innovativi di edilizia, con un'attenzione particolare alla sostenibilità ambientale e all'efficienza energetica.

### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

**Collaborazione con Enti Locali:** il piano sarà sviluppato in sinergia con gli enti territoriali per rispondere ai bisogni abitativi emergenti.

**Partenariato Pubblico-Privato:** saranno promossi progetti di partenariato pubblico-privato per il recupero e la riconversione del patrimonio immobiliare esistente.

**Finanziamenti e Risorse:** il governo ha stanziato fondi significativi per il recupero del patrimonio immobiliare e la costruzione di nuovi alloggi sociali.

### TEMPISTICHE

Il Piano Casa Italia dovrà essere definito entro giugno 2025 tramite un decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti.

### IMPATTO ATTESO

Il Piano Casa Italia rappresenta una risposta strutturale e a lungo termine alle esigenze abitative del paese, con l'obiettivo di mi-

gliorare la qualità della vita delle famiglie e di promuovere una maggiore equità sociale.

Il Piano Casa Italia prevede criteri specifici per l'accesso alle agevolazioni e agli alloggi residenziali pubblici e sociali. Ecco i principali:

### CRITERI DI ACCESSO

- Reddito Familiare:** le famiglie devono avere un reddito annuo complessivo non superiore a una certa soglia, che sarà definita nel decreto attuativo del Piano.
- Condizioni Abitative:** priorità sarà data a chi vive in condizioni di disagio abitativo, come sovraffollamento, abitazioni non idonee o situazioni di emergenza abitativa.
- Composizione del Nucleo Familiare:** saranno favoriti i nuclei familiari con anziani, disabili, minori o persone a carico.
- Residenza:** è necessario essere residenti nel comune o nella regione in cui si richiede l'alloggio, con un periodo minimo di residenza che sarà specificato nel decreto.

### MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE

**Graduatorie:** le domande saranno valutate e inserite in graduatorie basate sui criteri sopra elencati. Le graduatorie saranno gestite dagli enti locali.

**Partenariato Pubblico-Privato:** alcuni progetti saranno realizzati tramite partenariati pubblico-privati, con criteri specifici per la selezione dei progetti e degli operatori economici coinvolti.

### CONSIDERAZIONI FINALI

Le modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 rappresentano un tentativo di razionalizzare le agevolazioni fiscali, concentrandosi sui benefici sulle prime abitazioni e riducendo le agevolazioni per le seconde case. Questo approccio mira a incentivare gli interventi di ristrutturazione e miglioramento energetico delle abitazioni principali, contribuendo al contempo a una maggiore equità fiscale.

In conclusione, chi intende usufruire del Bonus Casa nel 2025 dovrà prestare attenzione alle nuove regole e considerare l'opportunità di avviare i lavori il prima possibile per beneficiare delle detrazioni più elevate.

Le modifiche previste dalla Legge di Bilancio 2025 rappresentano un cambiamento significativo nel panorama delle agevolazioni fiscali per la casa, con un impatto rilevante sia per i proprietari di abitazioni che per il settore edilizio.



**DOTT. EUGENIO ROMEY**

Segretario Nazionale Confabitare

## Confabitare e le sue idee per il futuro

**C**onfabitare, rappresentando migliaia di proprietari di immobili in tutto il paese, elabora continuamente una serie di proposte mirate a migliorare il settore immobiliare e a garantire una gestione più equa delle proprietà. Queste proposte sono il frutto di un'analisi approfondita delle attuali problematiche e delle opportunità di miglioramento.

### 1. RIDUZIONE DELLA TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI

Una delle principali richieste è la riduzione della tassazione sugli immobili. Attualmente, i proprietari sono gravati da imposte elevate che spesso rendono difficile la gestione delle proprietà. Secondo le stime più recenti, il mercato immobiliare italiano ha visto un aumento dei prezzi del 4,6% nel terzo trimestre del 2024. Proponiamo una revisione delle aliquote fiscali, con particolare attenzione alla riduzione dell'IMU ed al suo azzeramento nel caso di locazione a canone concordato, per incentivare gli investimenti nel settore immobiliare e favorire la manutenzione degli edifici.

### 2. INCENTIVI PER LA RISTRUTTURAZIONE E L'EFFICIENZA ENERGETICA

In Italia esistono oltre 57 milioni di unità immobiliari di proprietà di soggetti privati. Questo dato evidenzia un incremento rispetto ai meno di 56 milioni registrati nel 2014, nonostante la popolazione sia rimasta sostanzialmente stabile nello stesso periodo.

Confabitare, pur respingendo l'ideologia "green" fine a sé stessa, non può non rilevare che il divario di prezzo tra le abitazioni più efficienti e quelle meno efficienti è cresciuto del 5,3% nell'ultimo anno.

Propone pertanto il miglioramento degli incentivi fiscali per la ristrutturazione degli immobili e per l'adozione di tecnologie di efficienza energetica, ritenendo insoddisfacenti quelli contenuti nella bozza del 23/10/2024 della Legge di Bilancio 2025. Per migliorare la qualità degli edifici, ridurre i consumi energetici e contribuire alla sostenibilità ambientale le famiglie devono avere un aiuto concreto da parte dello Stato.

### 3. SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE BUROCRATICHE

Un altro punto cruciale è la semplificazione delle procedure burocratiche legate alla gestione degli immobili. Attualmente, i proprietari devono affrontare una serie di adempimenti complessi e spesso ridondanti. Proponiamo la digitalizzazione delle pratiche amministrative e la creazione di uno sportello unico per le pratiche edilizie, al fine di ridurre i tempi e i costi per i proprietari. La digitalizzazione potrebbe anche aiutare a gestire meglio le oltre 4 milioni di case che risultano "senza proprietario". Un aspetto inquietante, infatti, è rappresentato dal numero delle unità immobiliari la cui proprietà rimane sconosciuta. Oltre 4 milioni di immobili non appaiono in alcuna dichiarazione dei redditi, sollevando interrogativi sulla loro reale esistenza e destinazione. Questo fenomeno ha radici diverse, dalle case ereditate senza passaggio di proprietà, a quelle di proprietari residenti all'estero che non dichiarano le loro proprietà.

### 4. PROTEZIONE DEI DIRITTI DEI PROPRIETARI

Confabitare chiede anche una maggiore protezione dei diritti dei proprietari, in particolare per quanto riguarda le controversie con gli inquilini.

Una riforma del codice penale per proteggere i proprietari dalle morosità dei conduttori potrebbe includere diverse misure volte a rendere più efficaci e rapide le procedure di recupero dei crediti e di sfratto. Ad esempio:

**1. Introduzione di Sanzioni Penali per la Morosità Prolungata.** Una possibile riforma potrebbe prevedere l'introduzione di sanzioni penali per i conduttori che accumulano morosità prolungate e significative. Questo potrebbe includere multe o altre sanzioni che disincentivano il mancato pagamento dei canoni di locazione.

**2. Procedura di Sfratto Accelerata.** La riforma Cartabia ha già introdotto alcune modifiche per semplificare e velocizzare le procedure di sfratto per morosità. Queste includono un procedimento più snello e l'obbligo di conciliazione tra le parti prima di procedere allo sfratto. Ulteriori riforme potrebbero prevedere tempi ancora più rapidi per la convalida dello sfratto e l'esecuzione forzata.

**3. Fondo di Garanzia per i Proprietari.** Un'altra proposta potrebbe essere l'istituzione di un fondo di garanzia statale che copra i

canoni di locazione non pagati. Questo fondo potrebbe essere finanziato attraverso una piccola percentuale delle imposte sulle locazioni e fornirebbe una rete di sicurezza per i proprietari in caso di morosità.

**4. Maggiore Protezione Legale per i Proprietari.** Rafforzare le tutele legali per i proprietari potrebbe includere la possibilità di ottenere decreti ingiuntivi in tempi più brevi e con meno formalità. Inoltre, potrebbe essere utile prevedere la possibilità di pignorare direttamente i beni del conduttore moroso senza dover passare attraverso lunghe procedure giudiziarie.

**5. Incentivi per la Stipula di Polizze Assicurative e Piani Mutualistici.** Incentivare i proprietari a stipulare polizze assicurative e Piani Mutualistici contro la morosità potrebbe essere un'altra soluzione. Questi strumenti coprono i mancati pagamenti e le spese legali per il recupero dei crediti, offrendo una maggiore tranquillità ai proprietari.

**6. Revisione delle Norme sulla Conciliazione Obbligatoria.** La conciliazione obbligatoria prima dello sfratto, introdotta dalla riforma Cartabia, potrebbe essere ulteriormente migliorata per garantire che le parti trovino una soluzione rapida e soddisfacente. Questo potrebbe includere l'istituzione di mediatori specializzati in controversie locative.

**7. Misure di Prevenzione della Morosità.** Infine, potrebbero essere introdotte misure preventive, come l'obbligo per i conduttori di fornire garanzie aggiuntive o la possibilità per i proprietari di verificare la solvibilità dei potenziali inquilini attraverso banche dati specifiche. Confabitare sta studiando la fattibilità di un DURL (Documento Unico di Regolarità Locativa).

Queste riforme potrebbero contribuire a creare un sistema più equo e funzionale, proteggendo i diritti dei proprietari e garantendo una gestione più efficiente delle locazioni.

Questo è particolarmente importante in un contesto in cui la domanda di immobili è cresciuta del 27% nel terzo trimestre del 2024.

### 8. Promozione delle Locazioni a Canone Concordato.

Infine, proponiamo la promozione delle locazioni a canone concordato, attraverso incentivi fiscali per i proprietari che scelgono questa formula, consistenti nell'esenzione totale dall'IMU. Questo tipo di contratto, che prevede canoni di locazione calmierati, può contribuire a rendere gli affitti più accessibili per le famiglie e a ridurre il fenomeno degli immobili sfitti.



**Arch. GIOVANNI MALARA**

Presidente centro studi tecnici  
Confabitare

## Bonus edilizi ed aggiornamenti della rendita catastale. Legge di bilancio 2024

L'agenzia delle Entrate è stata demandata alla verifica degli aggiornamenti catastali sugli immobili oggetto di bonus 110%, come definito dalla Legge di Bilancio 2024. La verifica è finalizzata ad accertare l'avvenuto aggiornamento degli atti catastali con relativi parametri, nonché le eventuali ricadute degli interventi migliorativi praticati attraverso lavori di ristrutturazione, riqualificazione, efficientamento energetico ed adeguamento impiantistico degli edifici, sulla rendita catastale.

Detta Agenzia è l'Ente Pubblico che opera nell'ambito della riscossione dei tributi, garante per l'adempimento degli obblighi fiscali da parte dei contribuenti e deputata alla vigilanza sulla corretta applicazione della legislazione tributaria, tra l'altro, è stata demandata alla gestione del Catasto quale Ente preposto all'aggiornamento dei dati che caratterizzano gli immobili e la loro conservazione, sia d'ufficio che per mano dei contribuenti.

Da qualche tempo, i media, comunicano che gli immobili oggetto di interventi edilizi che hanno beneficiato del Superbonus 110% saranno oggetto di verifica da parte delle Agenzia della Entrate - fatto vero - ma fanno intendere che la verifica sia una misura punitiva per chi ha beneficiato degli anzidetti bonus. A prescindere del reale risultato nascente dalla misura incentivante che si commenta da sola, ad onor del vero, bisogna chiarire che la misura richiamata dalla legge di bilancio 2024, altro non è che la normale attività che svolge la sezione dell'Agenzia delle Entrate, già Catasto dei fabbricati, ossia, verificare che i proprietari immobiliari che hanno eseguito interventi edilizi sui loro immobili, ab-

biano adempiuto all'obbligo di presentare al Catasto la denuncia di aggiornamento DOCFA, nel rispetto di scadenze temporali precise, disattesi i quali si genera una sanzione.

Quindi la legge di bilancio 2024 non ha introdotto novità, bensì ha richiamato l'attenzione su un obbligo di legge che vige sin dal 1939 e che il legislatore ha ritenuto opportuno evidenziare visti i copiosi interventi realizzati - spesso con il miraggio di un facile guadagno.

L'articolo 17 del Regio Decreto 652 del 13 aprile 1939 in vigore dal 6 maggio 1939 che regola la "Conservazione e aggiornamento del nuovo catasto edilizio urbano" recita testualmente "*Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente, ..... le mutazioni che avvengono: ..... b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe*".

La norma originaria citata, se pur integrata ed aggiornata - soprattutto per innovazione con procedimenti informatizzati - è rimasta invariata nella sostanza. Consistenza, categoria e classe, erano e sono i cosiddetti "dati di classamento" da cui ha origine la rendita catastale, base minima imponibile per tutte le imposizioni fiscali e tributarie. I lavori realizzati con il Superbonus 110% incidono quasi sempre sui dati di classamento di un immobile, in particolare sulla consistenza e sulla classe.

Sulla consistenza, anche se non viene variata la disposizione planimetrica dell'immobile, comunque subisce delle modifiche, perché una percentuale altissima - se non la totalità degli interventi - hanno previsto la posa del cosiddetto "cappotto termico" che ha sottratto spazio utile alle

superficie accessorie - tipo balcone e verande - se posato all'esterno dell'involucro edilizio, oppure, hanno occupato superficie utile abitabile se posato sulle superficie interne dei paramenti murari degli ambienti riscaldati. La variazione della consistenza, quantificata in mq, modifica quella iniziale, quindi l'unità immobiliare è sottoposta ex legge ad aggiornamento catastale.

In merito alla classe, che rappresenta la capacità di produrre reddito dell'unità immobiliare all'interno della sua categoria di appartenenza, si rammenta che per la determinazione della stessa incidono le caratteristiche intrinseche, estrinseche e contestuali dell'immobile, il contesto in cui l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le caratteristiche edilizie dell'unità stessa e del fabbricato che la comprende. In particolare quando si parla di "caratteristiche intrinseche", si intendono quelle attinenti la caratterizzazione del bene immobile come la qualità dei materiali di costruzione utilizzati, le condizioni di conservazione dell'immobile e le prestazioni energetiche dello stesso. Chiaramente gli immobili oggetto di interventi incentivati dai bonus, in particolare del 110%, hanno influito sulle caratteristiche intrinseche del manufatto, anche in modo importante, migliorando gli stessi come previsto dalla norma per accedere alle agevolazioni. Anche in questo caso l'aggiornamento catastale è previsto dalla legge.

Alla luce di quanto sopra argomentato, si evince in modo chiaro che i controlli richiamati nella Legge di Bilancio 2024, altro non sono, che le ordinarie attività di verifica e controllo che l'Agenzia delle Entrate è demandata ad espletare.



**Arch. GIOVANNI MALARA**  
Presidente centro studi tecnici  
Confabitare

## Legge salva casa tra realtà ed aspettative. Introdotte modifiche al TUE

**L**a legge “Salva casa” (L. 105/2024) entrata in vigore il 28 luglio 2024 ha introdotto significative modifiche al TUE (Testo Unico Edilizia - D.P.R. n. 380/01), finalizzate soprattutto alle procedure che consentono la regolarizzazione di alcuni vizi che gravano su immobili/interventi edilizi realizzati con idoneo titolo edilizio. Altro elemento importante di modifica alla legislazione vigente degno di nota è stato l’abolizione della cosiddetta “doppia conformità urbanistica” per i vizi annoverati tra gli illeciti minori, contenendo la stessa ed un’unica fattispecie per disciplina in due distinti momenti - al momento della realizzazione ed al momento della istanza di regolarizzazione- al fine di raggiungere lo status di “conformità urbanistica” condizione necessaria per regolarizzare eventuali vizi che incombono sul bene osservato.

Giova chiarire in modo inequivocabile, per non indurre il lettore ad interpretazioni diverse da quello che effettivamente è lo spirito e lo scopo della legge, che il “Salva casa” non è una “Sanatoria Edilizia”, né tantomeno un “Condono”.

La sanatoria edilizia si pratica quando si sana, ossia si legittima uno stato di cose irregolare, tipo abusi edilizi privi di titoli abilitativi o in grave difformità dal titolo edilizio stesso.

Il condono è la remissione di una pena, l’abuso edilizio è un reato penale, rimesso a fronte del pagamento di am-

menda pecuniaria definita oblazione, l’oblazione – appunto - è un rito alternativo al giudizio penale.

La sanatoria edilizia e il condono edilizio - utilizzati spesso come sinonimi - ma di fatto hanno delle differenze sostanziali - nel passato sono stati attuati a seguito promulgazione di leggi straordinarie quali L. 47/85, L. 724/95 e L. 326/2003, e sono stati caratterizzati da finestre temporali cogenti, sia in cui si manifestava l’abuso, sia la relativa istanza della concessione edilizia in sanatoria.

La semplificazione alla regolarizzazione dei vizi – con caratteristiche ben definite per l’accettazione degli stessi - introduce una disciplina “a regime” e non temporale, che integra e modifica la disciplina dettata dal TUE 380/01, in particolare specificando quanto previsto dalla precedente legge n. 120/20.

Il salva casa si pone come obiettivo quello di snellire la procedura per giungere, in tempi brevi o ragionevoli, alla regolarizzazione degli immobili passibili della stessa, onde poterli utilizzare in proprio, alienarli, o concedere in locazione.

Per raggiungere gli obiettivi il legislatore si prefigge (sperando di riuscire) di rimuovere i blocchi burocratici che impediscono compravendite immobiliari a causa di vizi formali, consentendo, ove possibile la loro regolarizzazione, garantendo così ai proprietari il pieno utilizzo dei beni, disincagliandoli da problemi interpretativi spesso nascenti da grovigli legislativi e giu-

risprudenziali, trasformati in vizi dei quali nei tempi passati s’ignorava l’esistenza.

La promulgazione della legge “Salva casa” non prevede, quindi, la sanatoria di nuovi fabbricati o volumi o superfici importanti bensì misure per regolarizzare tre tipologie di difformità, catalogati per crescente ingerenza di irregolarità, tra cui:

- A) le difformità formali, nascenti da evoluzioni ed interpretazioni normative che oggi non riescono a dimostrare lo stato legittimo dell’immobile;
- B) le difformità dimensionali nella realizzazione dei manufatti, accumulati nel tempo, realizzati all’epoca della costruzione del manufatto, assorbiti dalla fatidica affermazione “rientra nella discrezionalità del direttore dei lavori”, tollerate nel passato ma che oggi non garantiscono lo stato legittimo dell’immobile;
- C) le parziali difformità e variazioni essenziali in precedenza non sanabili per l’imposizione della condizione della “doppia conformità”.

Nell’ambito degli istituti, il Salva Casa ha apportato sostanziali novità in materia di accertamento di conformità (come accennato in precedenza); stato legittimo degli immobili; mutamento della destinazione d’uso; tolleranze costruttive ed esecutive; regolarizzazione delle varianti in difformità dal titolo rilasciato prima della legge n.

10/77; sanzioni per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire; recupero sottotetti; agibilità. Il concetto di “conformità” nella sua complessità, va analizzato nel dettaglio per non incorrere in comode interpretazioni che portano a risultati non graditi, pertanto è necessario puntualizzare che la “doppia conformità” così come prevista dell’art. 36 del DPR 380/01 al comma 1 è tuttora vigente e si riferisce ad illeciti edilizi gravi “ipotesi di assenza di titolo o totale difformità”.

La modifica apportata al TUE dal Salva Casa di fatto consiste nella introduzione del art. 36 bis “Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali” riferito ai così detti illeciti minori, per i quali, è stato alleggerito dalla norma il peso delle doppia conformità, che comunque si deve verificare in due momenti diversi.

L’opera deve essere “conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione” mentre l’articolo 36 prevede che l’opera deve essere “conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.

Dal confronto tra le due dizioni si riesce a discernere il concetto di doppia conformità, spesso confusa con la riduzione ad uno dei due momenti in cui la stessa si deve manifestare, 1) al momento della realizzazione; 2) al momento della presentazione dell’istanza. Mentre la differenza sta nella peculiarità che in caso di gravi illeciti edilizi (quindi art 36) la conformità “alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente” quindi doppia conformità perché riferita alle due diverse discipline urbanistica ed edilizia - deve verificarsi sia al momento della realizzazione dell’illecito edilizio sia al momento della presentazione dell’istanza,

a differenza degli illeciti minori ex art 36-bis, dove gli stessi per essere regolarizzati, è necessario che l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, quindi una conformità alla disciplina per ognuno dei due momenti storici caratteristici.

Chiarito il concetto di doppia e semplice conformità, tuttavia, rimangono notevoli aspetti sulla competenza della disciplina urbanistica e di quella edilizia, in alcuni casi addirittura sovrapponibili.

La fattispecie appena illustrata si presta a notevoli interpretazioni che a cascata rendono la dichiarazione di conformità, un atto di grande responsabilità - sia per i tecnici che per gli uffici competenti - che, nonostante gli sforzi di semplificazione, rendono il campo di applicazione complesso e complicato.

Lo stato legittimo degli immobili, definizione in uso dal 2020, coniata dal legislatore ai fini dell’applicazione dei bonus o per consentire la compravendita di un immobile, nonché per procedere con ulteriori atti di assenso, concessioni, comunque denominati al fine di poter praticare ulteriori interventi edilizi su manufatti esistenti.

Prima del Salva Casa, lo stato legittimo era dimostrabile solo documentando la rispondenza dei manufatti ai titoli abilitativi che li hanno autorizzati o legittimati.

Dopo l’avvento del Salva Casa lo stato legittimo dell’immobile può essere dimostrato attraverso il titolo che ne ha concesso la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, oppure che abbia assentito l’ultimo intervento edilizio.

Sono ritenuti titoli idonei anche quelli nascenti dall’applicazione dagli articoli del TUE (integrato e modificato dalla La legge 105/2024): 34-bis. - Tolleranze costruttive; 36 - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità; 36-bis.

Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali; 38 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato.

Gli altri campi di intervento su cui il Salva Casa si è soffermato sono misurate ordinate, sintesi della giurisprudenza prevalente, e misure di adattamento all’evoluzione dell’uso delle abitazioni - soprattutto nelle città ad alta tensione abitativa- per essere agibili anche se di dimensione minore rispetto alla precedente normativa.

In buona sostanza la legge “Salva Casa” ha un titolo accattivante, recepisce e mette a sistema tanti concetti ed assunti scaturiti da fiumi di giurisprudenza, leggi e decreti che sono dei veri rimpalloni legislativi, ma, al netto di alcuni elementi regolatori ben definite - vedi le tolleranze in percentuale in funzione della dimensione del manufatto, e qualche altra iniziativa ben definita - è l’ennesimo rimedio nascente da richieste da varie entità con interessi contrapposti e forze politiche che non riescono a legiferare con la visione dello Stato lungimirante ed equa. Purtroppo per chi quotidianamente opera nel settore, con enormi difficoltà che si riflettono di conseguenza sui proprietari immobiliari, è cosciente che dopo le leggi cardini di altri tempi la L. 1150/42, la L. 765/67, il D.M. n. 1444/68, la L. 10/77, la L. 457/78, la L. 47/85, non ci sono stati provvedimenti legislativi strutturali fondati sullo studio del patrimonio edilizio esistente, delle diverse dinamiche che hanno declinato allo sviluppo differenziato del patrimonio edilizio sull’intero territorio nazionale, le diverse epoche di costruzione.

Assistiamo a provvedimenti tampone funzionali a fatti contingenti. Il contenzioso che ha congestionato i tribunali, nascente spesso da diverse interpretazioni delle norme di settore spesso in contrasto o sovrapponibili tra di loro stesse, ne sono testimonianza.

Lo stesso TUE in vigore ormai è obsoleto, necessita di un intervento strutturale.



**PER. IND. MAURO GRAZIA**

Responsabile settore tecnico  
Confabitare

## Nuovo testo unico dell'edilizia e riqualificazione energetica

**L**o scorso 18 ottobre a Roma, nella splendida cornice del Parco Archeologico del Colosseo in sala Curia Julia, il fu Senato romano, si è tenuto 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.

Il filo conduttore del convegno, di ordine squisitamente tecnico, verteva sull'esigenza di arrivare **al testo unico delle costruzioni** perché il quadro normativo è troppo frammentato; unificare le norme in una sorta di anno zero è fondamentale per non continuare a subirne sovrapposizione e separazione che possono perpetrare nuovi casi come successo a Milano.

Urbanistica, edilizia e sicurezza cantieri devono stare insieme; il piccolo passo avanti compiuto con il Salva Casa non è sufficiente perché interviene solo su alcuni aspetti puntuali, ma lascia troppo spazio a interpretazioni normative.

A Milano, dice l'On. Mazzetti, la Magistratura ha bloccato tante opere ma la responsabilità è della politica che non ha saputo (o voluto) normare in maniera chiara la materia, favorendo l'intervento dei Giudici.



### RIPROGETTIAMO L'ITALIA

Nuovo testo unico delle costruzioni, codice appalti e PNRR

Venerdì 18 ottobre 2024 ore 15:00

Curia Julia - Foro Romano  
Parco archeologico del Colosseo  
Largo della Salara Vecchia, Roma



ACCREDITI <https://riprogettiamoitalia.eventbrite.it/>

È certo una situazione negativa che aumenta le difficoltà del comparto delle costruzioni: si spera che almeno serva ad aprire gli occhi sull'emergenza.

Insomma, servono principi unici come nel nuovo codice appalti e serve un ragionamento moderno sul concetto di pianificazione, alla luce dell'esigenza di ridurre i consumi energetici, di salvare la rigenerazione urbana riducendo il consumo di suolo, di programmare un piano di messa in sicurezza idrogeologica e sismica del territorio italiano per meglio difenderci dai cambiamenti climatici, sempre più violenti e frequenti.

La strada intrapresa dall'Intergruppo parlamentare "**Progetto Italia**" di definire un Testo Unico delle costruzioni appare quindi coerente con l'esigenza di rilanciare un settore economico strategico (quello dell'edilizia) ma anche per dare certezze agli operatori, ai tecnici professionisti, ai tecnici dei Comuni: Confabitare ha dato il proprio contributo e appoggio in tal senso.

Negli ultimi tempi il dibattito si è però spostato, per varie ragioni, soprattutto sul piano politico e ciò non solo non ha prodotto orientamenti certi e univoci, bensì interventi spot a solo scopo elettorale.

Dovremmo iniziare, come diceva Alcide De Gasperi sette decenni fa, a pensare alle prossime generazioni e non alle prossime elezioni, a partire dal superare lo stallo dell'incertezza su tante materie.

I proprietari immobiliari, associati a Confabitare che non hanno ancora usufruito degli incentivi fiscali per la **riqualificazione energetica** dei loro edifici, oltre a cercare di utilizzare in caso di necessità il "*salva casa*", sono preoccupati dei segnali negativi causati dall'esaurimento, appunto, degli incentivi, dal clima di sfiducia indotta nel settore da anni di instabilità (leggasi ostilità) normativa, dalla mancanza di interesse mostrata da molti Ministri e politici ad affrontare la tematica.

All'inizio di ottobre il Governo ha aggiornato il Piano nazionale integrato energia e clima (PNIEC) senza significative variazioni per quel che riguarda il settore degli immobili.

Contemporaneamente, in risposta ad un'interrogazione parlamentare il Ministero dell'Ambiente risponde che "*... intende rivedere il sistema delle detrazioni fiscali affrontando con un approccio integrato ed efficiente le opere di riqualificazione degli edifici residenziali esistenti che superi l'attuale frammentazione delle diverse detrazioni, con un focus sugli interventi più efficaci in termini di costo per favorire la decarbonizzazione energetica ...*".

La risposta è stata corredata da una fitta serie di criteri che informeranno i nuovi incentivi; in realtà il medesimo elenco di criteri era già presente nel PNIEC approvato a giugno, a sua volta uguale a quanto contenuto nella bozza inviata all'UE nella primavera 2023, con la sola esclusione della cessione del credito, nel frattempo diventata una parolaccia.

In sostanza si tratta del piano strategico che assegna alle detrazioni fiscali il gravoso compito di conseguire gran parte dei risparmi nel consumo di energia programmati entro il 2030.

Quindi, ipotesi condivisibile, ma niente di nuovo.

A raffreddare i facili entusiasmi ha subito provveduto il Ministero dell'Economia che, proprio negli stessi giorni, ha presentato il Piano Strutturale di Bilancio di medio termine (PSB) dove è riportata l'intenzione di ridurre il ruolo delle detrazioni fiscali creando il mercato dei certificati bianchi per il settore residenziale civile senza produrre effetti sulla finanza pubblica.

Il sistema dell'utilizzo dei certificati bianchi è però previsto che entri nella fase di mercato dal 2027 o 2028 in caso di proroga: e nel frattempo?

Volendo escludere uno scarso coordinamento tra il Ministero dell'Ambiente, che ha la responsabilità di realizzare il

piano per la riduzione dei consumi energetici, e il Ministero dell'Economia, a cui compete l'individuazione delle risorse economiche per attivarlo, ciò che traspare, a parere di chi scrive, è un atteggiamento dilatorio.

È piuttosto evidente che il tema energetico interessa poco: d'altra parte i tre partiti di Governo, a Bruxelles hanno votato contro il piano "*Case Green*". Per un Paese come l'Italia, sprovvisto di materie prime, appare un atteggiamento poco lungimirante.

Che morale si può trarre dai due temi sopra trattati? Nel primo caso, l'edilizia, la disomogeneità delle leggi regionali sta creando un forte ostacolo all'attuazione del salva-casa e crea conflitti nella legislazione concorrente prevista dall'art. 117 della Costituzione.

Nel caso della riqualificazione energetica i continui interventi normativi, a volte contraddittori, la mancanza di coordinamento o di strategia stanno determinando una incertezza paralizzante che allontana gli obiettivi di riduzione dei consumi di energia e delle emissioni climalteranti.

Se si è d'accordo che l'efficientamento consente di ottenere risparmi energetici oltre ad un incremento del valore patrimoniale degli immobili, appare corretto chiedere ai privati una compartecipazione all'investimento, partendo dal criterio che ci si deve concentrare sugli edifici più energivori (i 2/3 dei fabbricati italiani sono nelle classi energetiche più basse, F e G).

A condizioni però di avanzare proposte realistiche: ad esempio non basta invocare astrattamente i così detti "*mutui verdi*" che esistono ma non arrivano mai dove servono.

**Conclusione:** qualcosa sta per succedere, o forse no. Credo opportuno che la politica esca dall'angolo al più presto e si metta in gioco seriamente, con lungimiranza e coinvolgendo gli esperti per evitare di perpetrare i soliti errori.



**PER. IND. MAURO GRAZIA**

Responsabile settore tecnico  
Confabitare

## L'attività di Confabitare nel 2024 in campo tecnico

**N**on posso che iniziare questa nota parlando della catastrofica alluvione di sabato 19 ottobre che ha colpito l'area metropolitana di Bologna ed esprimere cordoglio ai familiari della giovane vittima di Pianoro nonché solidarietà ai tanti cittadini che hanno subito danni. Confabitare, con il Presidente Alberto Zanni, si è subito mossa chiedendo al Comune di creare un tavolo di crisi per coordinare aiuti e rimborsi, oltre che valutare tutti insieme cosa fare: le critiche politiche si faranno a tempo debito. Una sollecitazione vorrei farla da subito a noi cittadini: non abbiamo il senso della manutenzione, della sicurezza anche all'interno delle nostre case, della sicurezza sismica e antincendio.

Che fenomeni atmosferici estremi potessero avvenire con sempre maggiore frequenza lo sapevamo da tempo: si è però continuato con l'ordinario senza renderci conto che non era più sufficiente. È ovvio che lavori strutturali di questa portata non possono essere realizzati dai singoli cittadini, ma sarebbe importante che ognuno di noi facesse la propria parte, piccola o grande che sia. Il vero problema, spiega il professore Mario Martina, professore di costruzioni idrauliche e idrologia presso la scuola superiore universitaria di Pavia "è che questi eventi eccezionali non saranno più eccezionali perché quello che capitava ogni 100 anni, negli ultimi dieci si è già presentato due volte. Il cambiamento climatico sembrava una parolaccia, materia da allarmisti, finché il Ravone si è

comportato esattamente come previsto". Il Sindaco Lepore ha dichiarato in Consiglio Comunale che il tavolo di crisi si farà: bene! Confabitare parteciperà con proposte e spirito costruttivo.

L'attività dell'Associazione in campo tecnico anche nel 2024 si è incentrata sulle consulenze richieste dai tanti associati, a partire dalle perizie per i rimborsi dell'alluvione del 2023; l'annuncio del decreto "salva casa" ha avuto un forte impatto sulla richiesta di consulenze e/o informazioni. Ad oggi però molti proprietari si sono resi conto che il decreto poi convertito in legge è in gran parte ancora inapplicabile per ritardi del Ministero e delle Regioni (ad esempio manca la modulistica unica a livello nazionale); la nostra Regione, in attesa delle elezioni di metà novembre, ha diramato una prima circolare interpretativa.

Altre iniziative: abbiamo partecipato agli incontri in Comune sul PUG e sulla variante urbanistica allo studio, sulle problematiche legate al problema della mancanza di alloggi da dare in affitto e del proliferare degli affitti brevi. Continueremo a seguire l'evolversi dei temi legati all'applicazione della Direttiva Europea sulle case green e più in generale sui temi dell'efficientamento energetico, della tutela ambientale, delle scelte che farà il Comune di Bologna per raggiungere l'obiettivo della decarbonizzazione al 2030.

Infine vorrei trattare il tema del catasto: nei giorni scorsi le maggiori testate quotidiane titolavano in prima pagina, quale notizia principale "Tasse sulle case del

super bonus": una sorta di caccia alle streghe. Innanzitutto, occorre ricordare che l'obbligatorietà della dichiarazione catastale in caso di variazione dello stato dell'immobile è prevista fin dal 1994 e, se ne esistono i presupposti, la dichiarazione va a modificare il classamento e di conseguenza la rendita e il valore catastale sui cui, come si sa, si calcolano i vari tributi: quindi nulla di nuovo per cui si tratta di reazioni scomposte, che servono a distrarre l'opinione pubblica dal vero problema che è l'iniquità del catasto italiano. Un sistema arretrato che non riesce (non vuole) individuare i milioni di fabbricati fantasma e che genera sperequazioni vistose; l'unità di misura è il numero dei vani e non la superficie dell'immobile (dato oggettivo e valido a tutte le latitudini) mentre il trattamento fiscale è differente non solo a livello geografico ma anche nello stesso isolato, a causa da un sistema stratificato nel tempo di attribuzioni della rendita che non ha tenuto conto delle effettive variazioni del valore venale degli immobili. Un semplice esempio: secondo i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate elaborate dal CRESME esistono città, quindi cittadini, molto avvantaggiati rispetto ad altri. Tra le prime figurano Milano e Venezia, tra le seconde Vercelli e Padova; Bologna si trova in una situazione abbastanza equilibrata. Come per l'IRPEF chi paga le tasse è tartassato perché molti non le pagano. Se il catasto continua ad essere considerato un tabù, di cui non bisogna parlare, non cambierà mai in equità e oggettività.



**Avv. DANIELE GIUSTO**  
Presidente Confabitare Milano

## Il ruolo dei Comuni nella sottoscrizione degli accordi territoriali

**N**onostante le norme in materia di canone concordato attribuiscono ai Comuni il potere di convocazione delle organizzazioni maggiormente rappresentative per la sottoscrizione di accordi territoriali in materia di canone concordato (si vedano l'art. 2, c. 3, l. 431/1998, nonché l'art. 7, D.M. 16 gennaio 2017), si è assistito nel corso degli anni ad una invasione di campo da parte dei Comuni, che aspirano a diventare attori e parte degli accordi territoriali stessi e ciò nonostante a livello "procedurale", in sede di definizione e sottoscrizione degli Accordi locali i Comuni, a parte un "potere d'impulso" per l'avvio delle trattative – che potrebbe anche mancare – non hanno alcun potere di intervento (salvo quello di collaborare nell'individuazione delle zone territoriali) né nel procedimento stesso né, tanto meno, nel merito del contenuto dell'accordo stesso. Ogni aspetto della trattativa e della formalizzazione dell'Accordo locale è, infatti, demandato alle sole Organizzazioni rappresentative della proprietà e dell'inquilinato.

Al Comune è demandato dalla legge il compito di "conservare" l'Accordo protocollato e di darne la più ampia pubblicità alla cittadinanza.

Sul punto, la giurisprudenza ha avuto scarsissime occasioni di pronunciarsi



ma, quando l'ha fatto, ha concluso affermando che ai Comuni non compete alcun sindacato sul contenuto degli accordi territoriali, competendo loro un mero potere di impulso che si estrinseca con la convocazione delle associazioni di proprietari e inquilini maggiormente rappresentative.

Segnaliamo in particolare **l'Ordinanza 07/04/2022 del Tribunale di Udine** nella quale il Tribunale, a seguito di un ricorso ex art. 700 c.p.c., con riferimento al ruolo dei Comuni ha affermato che al Comune compete esclusivamente il compito di promuovere la trattativa diretta alla formazione dell'accordo territoriale, il tutto ad opera delle associazioni maggiormente rappresentative dei

locatori e dei conduttori a livello locale. Al Comune, pertanto, viene attribuita una mera funzione propulsiva, attraverso l'indizione delle riunioni a cui, appunto, vengono invitate le suddette associazioni.

Funzione propulsiva che potrebbe anche mancare ma che viene sostituita dall'autoconvocazione che è un potere che spetta alle sole e stesse.

Con sentenza n. 2005/2024, pubblicata in data 27 giugno 2024, il TAR della Lombardia, sezione III, di Milano ha accolto un ricorso proposto da Confabitare, sede Provinciale di Milano e da altre tre associazioni, firmatarie dell'accordo

*segue a pagina 22 ►*

◀ segue da pagina 21

## **Il ruolo dei Comuni nella sottoscrizione degli accordi territoriali**

territoriale del 12 giugno 2023, con il quale hanno chiesto che venisse annullata l'atto n. DD 7501 dell'11.9.2023, recante ad oggetto "nuovo accordo locale per la città metropolitana di Milano, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431, e d.m. 16 gennaio 2017, sottoscritto in data 27 luglio 2023. applicazione dell'aliquota ridotta imu", nella parte in cui ha escluso l'accordo ex art. 2, comma 3, L. 431/98 e D.M. 16 gennaio 2017, sottoscritto in data 12 giugno 2023 – poi integrato in data 26 luglio 2023 – dalle Associazioni Assocasa, Feder.casa Lombardia, Confabitare e Unioncasa, dall'applicazione della aliquota agevolata IMU e dall'accesso ai contributi economici erogati dal Comune di Milano per il tramite dell'agenzia "Milano Abitare", considerando a tali fini soltanto l'Accordo Locale sottoscritto in data 27 luglio 2023, tra le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori (SUNIA Milano, UNIAT e CONIA Milano e Provincia) e le Associazioni della proprietà edilizia (ASSOEDILIZIA aderente a CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI MILANO, APPC e CONFAPPI Milano).

La sentenza è assolutamente rilevante per diverse ragioni:

1) Rappresenta, per quanto risulta, la prima pronuncia da parte del Giudice amministrativo, in ordine alle problematiche circa i poteri ed il ruolo dei Comuni in ordine alla sottoscrizione degli accordi territoriali. La sentenza afferma espressamente l'insussistenza "del potere del Comune di negare il regime agevolato agli accordi che si siano sottratti al tavolo concertato avviato dal Comune stesso, e che non ne abbiano perciò ottenuto l'approvazio-



ne. La normativa di settore di cui sopra attribuisce ai Comuni il compito di convocare le organizzazioni rappresentative al fine di avviare le trattative tra di esse, di recepire il testo degli accordi, a seguito del loro deposito e di assicurare alle stesse "la massima pubblicità" (art. 7, comma 2, D.M. 16/01/2017). **Si tratta di un'attività di impulso, volta a favorire la conclusione di accordi, sulla cui corrispondenza all'interesse pubblico, a seconda del contenuto che essi assumono di volta in volta, la legge non attribuisce al Comune alcuna competenza**". Nel caso specifico, invece, il Comune di Milano, andando ben oltre il perimetro d'azione che la normativa in oggetto gli riconosce, aveva formulato un giudizio di valore, attribuendo specifiche agevolazioni fiscali solo a favore dei sottoscrittori di contratti di locazione a canone concordato, disciplinati dall'accordo territoriale che il Comune di Milano aveva sponsorizzato ed escludendo espressamente da tali agevolazioni i contratti disciplinati dall'accordo sottoscritto il 12 giugno 2023.

2) La sentenza ribadisce quanto più volte confermato dal MIT (Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti), secondo il quale ben possono coesistere nella medesima realtà territoriale più

accordi, purché rispondenti alle previsioni del D.M. 16 gennaio 2017. La mancata adesione da parte di alcune associazioni all'accordo sostenuto dal Comune non consente a quest'ultimo di accordare benefici fiscali solo ad un accordo a danno dell'altro, giacché, diversamente, si verificherebbe un'inammissibile disparità di trattamento, ancor più censurabile in considerazione del fatto che era noto al Comune di Milano l'orientamento del MIT espressamente comunicato allo stesso Comune di Milano;

**In definitiva, la sentenza appare rilevantissima** perché chiarisce, una volta per tutte, cosa un Comune possa fare ai sensi dell'art. 4 del D.M 16 gennaio 2017, ossia convocare le parti per dare impulso alla sottoscrizione degli accordi territoriali. Viceversa, il Comune non può sindacare il contenuto dell'accordo, deve dargli la massima pubblicità e attribuire allo stesso tutti i benefici fiscali previsti dalla legge senza operare distinzioni di sorta nel caso di più accordi territoriali.

La sentenza infine apre la strada anche ad eventuali iniziative risarcitorie per il pregiudizio che le associazioni discriminate dovessero subire a causa del comportamento dell'amministrazione comunale.

## La rivoluzione delle Comunità Energetiche: verso una città solare sostenibile

**C**i sono momenti in cui alcuni innovatori hanno innescato vere e proprie rivoluzioni sociali e industriali. All'inizio del '900, lo scienziato e inventore Thomas Edison, insieme al banchiere J.P. Morgan, fecero la storia fondando la General Electric attraverso la quale elettrificarono tutti gli Stati Uniti. In quel periodo l'energia elettrica veniva prodotta attraverso l'imponente impianto idroelettrico di Niagara e richiedeva una nuova struttura di distribuzione in maniera verticistica: tutta l'energia correva nei grandi elettrodotti dell'alta tensione che ogni tanto si ramificava e attraverso i trasformatori in cabina primaria (alta verso la media tensione) e quelli in cabina secondaria (media verso bassa tensione). Utilizzando questa rete, detta radiale, l'energia elettrica viene tuttora distribuita dalle grandi centrali (termoelettriche, idroelettriche, nucleari,...) verso i milioni di utenti collegati nelle reti secondarie di media e bassa tensione. Agli inizi del '900 tutte le imprese chiedevano alla general Electric di elettrificare le proprie aziende perché questo permetteva di aumentare le produzioni e ridurre i costi. Le amministrazioni pubbliche invitavano gli imprenditori a realizzare le reti in quanto l'elettricità stava rivoluzionando la vita di tutti.

Fino al 2009, quel momento epocale ha permesso di portare l'energia elettrica a 36 milioni di utenti italiani collegati al di sotto delle 450mila cabine secondarie che costituiscono la rete nazionale di bassa tensione e a 100mila grandi imprese collegate alle cabine primarie della rete nazionale di media tensione.

Dopo il 2009, in Italia come nel resto del Mondo si affacciano le rinnovabili moder-

ne (fotovoltaico ed eolico) che cominciano a immettere energia elettrica nelle reti a bassa tensione e in media tensione.

Un impianto fotovoltaico installato sul tetto di un edificio, immette l'energia prodotta in eccesso, rispetto al consumo del legittimo proprietario, direttamente nella rete di bassa tensione alimentando in automatico per legge fisica tutti gli edifici che sono collegati alla stessa cabina secondaria.

Al di sotto di ogni cabina secondaria ci sono circa 150 utenti e se tutti avessero l'impianto fotovoltaico sul proprio tetto, allora in alcune ore del giorno potrebbero mettere in "saturazione" la rete producendo più energia di quanta ne consumano.

L'energia a quel punto non si disperde e comincia come i salmoni a risalire la corrente mettendo in "inversione di flusso" la cabina secondaria e andando ad alimentare la rete di media tensione cioè quella a cui sono collegate le grandi imprese.

Se anche le imprese sono però dotate sui propri edifici di impianti fotovoltaici, allora anche la rete di media tensione sarà a saturazione spingendo così la cabina primaria all'inversione di flusso e immettendo energia elettrica nell'alta tensione andando così ad alimentare tutta la rete elettrica italiana.

Questo straordinario fenomeno lo dobbia-

*segue a pagina 24 ►*



*Marinella Michelato Amministratore Unico SIC srl - Alberto Zanni - Prof. Leonardo Setti Presidente Associazione Centro per le Comunità Solari Locali*

◀ segue da pagina 23

## La rivoluzione delle Comunità Energetiche: verso una città solare sostenibile

mo al fatto che le cabine di trasformazione sono bidirezionali.

Siamo quindi di fronte a un'altra grande rivoluzione industriale: la rete elettrica nazionale con le tecnologie rinnovabili moderne può anche essere alimentata dalla bassa tensione verso l'alta tensione perché le cabine secondarie possono funzionare da generatori elettrici.

Possiamo quindi immaginare una rete elettrica nazionale completamente alimentata dalle comunità energetiche cioè dall'insieme degli impianti fotovoltaici che sono ubicati sugli edifici collegati a quelle cabine.

Questo significa che maggiore è l'energia che riusciamo a produrre sui tetti degli edifici, maggiore sarà la quantità di energia rinnovabile che condivideremo tra tutti gli utenti in bassa e media tensione.

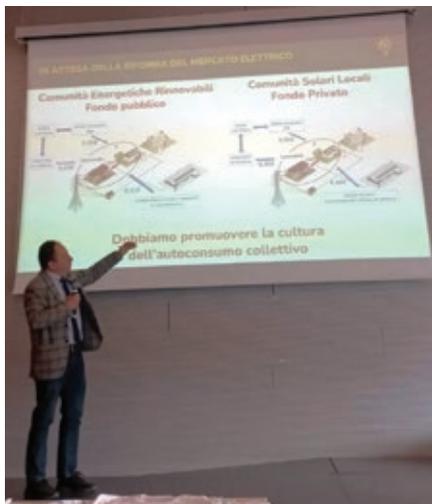
La condivisione è obbligata tanto che l'energia elettrica rinnovabile prodotta da questi impianti esce dal concetto di commodity e acquisisce lo status di bene comune come l'aria o come l'acqua.

Per questo motivo occorre riformare il mercato elettrico per tutelare quel bene comune che viene condiviso da tutti i proprietari degli immobili che hanno investito sul fotovoltaico.

Queste comunità energetiche di fatto stanno evidenziando numeri impensabili prima del 2009, tanto che al di sotto delle 450mila cabine secondarie abbiamo realizzato in appena quattro anni circa 1,5 milioni di piccoli impianti che costituiscono solo il 4% di tutte le utenze ma che producono circa 15 TWh di energia elettrica cioè l'equivalente di poco più di un centrale nucleare.

Un risultato clamoroso in termini di velocità e di silenziosità che non ha paragoni con i percorsi decennali che dobbiamo fare se volessimo continuare con un modello tradizionale come quello per esempio delle grandi centrali nucleari.

Questa rivoluzione industriale ci proietta



da una dimensione dell'energia, che per cento anni è stata global, verso una dimensione che scopriamo essere glocal in cui si parte da un sistema locale per alimentare un sistema globale.

Gli edifici diventano i protagonisti di questa nuova rivoluzione industriale e i loro proprietari i nuovi stakeholder del sistema energetico dopo che, per un secolo, sono stati meri utenti di un modello globale. Questa rivoluzione industriale si prospetta come la riscossa del quarto Stato Sociale che riprende il controllo dell'unico vero bene comune che muove le nostre società: l'energia.

È altresì evidente che quando cambiano i portatori di interesse, quelli tradizionali non saranno molto contenti visto che si vedono sfilare di mano le loro rendite di posizione ma, del resto, anche gli allevatori di cavalli agli inizi del 1900 hanno dovuto lasciare il passo a Ford con la sua Model T.

### IL RUOLO DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE E DELLE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA

In momenti topici come questi il ruolo della politica è fondamentale per tracciare le linee di indirizzo.

Come fece Kennedy nel 1962 quando lanciò la sfida global di portare un americano sulla Luna, che, attraverso il programma Apollo, fece lavorare oltre 20mila imprese e 400mila persone. Allo stesso modo in

questa sfida glocal, i Sindaci saranno coloro che devono posizionare l'asticella per guidare il loro popolo a contribuire a far funzionare le cabine secondarie come generatori per alimentare per la propria parte la rete elettrica nazionale.

Abbiamo quindi la necessità di una linea di indirizzo che orienti la prua verso la trasformazione della propria città in una città solare più inclusiva, sostenibile e 100% rinnovabile cioè verso la "Luna". I Sindaci sono i legittimi rappresentanti di quel quarto Stato Sociale che è pronto alla riscossa.

Il Sindaco come un "piccolo Kennedy" sa che questa sfida non potrà essere vinta se non apre una chiamata alle imprese del territorio affinché lo aiutino a raggiungere un obiettivo così sfidante: occorre sottoscrivere un vero e proprio patto di responsabilità sociale con le imprese che saranno invitate a presentare progetti nell'ambito delle linee di indirizzo delineate dall'amministrazione comunale.

In un'epoca in cui la transizione verso fonti rinnovabili è sempre più urgente, le città solari rappresentano un elemento chiave per garantire un futuro sostenibile, coinvolgendo cittadini, imprese e amministrazioni locali.

### LE COMUNITÀ ENERGETICHE: UN MODELLO DI SUCCESSO

Le comunità energetiche sono reti locali in cui cittadini, aziende e amministrazioni condividono la produzione e il consumo di energia proveniente da fonti rinnovabili, come il fotovoltaico. Questo modello di "energia condivisa" consente di ridurre i costi energetici e, allo stesso tempo, di abbattere le emissioni di CO2.

In Italia, il concetto di comunità energetica sta guadagnando sempre più terreno. Ad oggi, esistono già numerosi esempi di successo, in cui le città hanno implementato reti locali di produzione energetica.

Il Programma Comunità Solare 2035, ad esempio, è un progetto pionieristico che mira a creare decine di nuove comunità solari in tutta Italia entro il 2035.

Attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici e lo sviluppo di tecnologie avanzate, il programma sta dimostrando

come la collaborazione tra cittadini e imprese possa portare a risultati concreti e duraturi.

Il Programma Comunità Solare 2035 è attualmente in fase di sperimentazione nel Comune di Rimini che si è reso disponibile a fare da apripista: è patrocinato da Confabitare, che intende così dimostrare come le case siano le nuove protagoniste di questa rivoluzione energetica e da CNA Rimini che desidera invitare le sue imprese a non perdere l'occasione di aiutare l'amministrazione pubblica a conquistare la "Luna".

## PERCHÉ LE IMPRESE DOVREBBERO PARTECIPARE?

Le imprese che decidono di unirsi a una comunità energetica non solo fanno una scelta etica, ma anche una strategia di business vincente. Partecipare significa, infatti, **migliorare il proprio Rating ESG** (Environmental, Social, Governance), un fattore sempre più determinante per accedere a linee di credito vantaggiose e per rimanere competitive in un mercato che privilegia la sostenibilità.

Le imprese che scelgono di partecipare al **Programma Comunità Solare 2035** possono beneficiare di numerosi vantaggi, tra cui la riduzione dei costi energetici, grazie all'autoconsumo collettivo, e la possibilità di ottenere una maggiore visibilità attraverso iniziative pubbliche e promozionali. Questo è particolarmente importante per le **PMI**, che possono utilizzare il programma per migliorare il proprio profilo ESG e ottenere accesso a nuovi mercati.

Inoltre, l'engagement dei dipendenti aumenta notevolmente in un ambiente lavorativo che si impegna attivamente per la sostenibilità. Le imprese che investono nella green economy non solo migliorano la loro reputazione, ma attraggono talenti e costruiscono un ambiente di lavoro più dinamico e innovativo.

## L'IMPORTANZA DEL COINVOLGIMENTO DELLE AMMINISTRAZIONI LOCALI

Un aspetto chiave del **Programma Comunità Solare 2035** è il coinvolgimento diretto delle amministrazioni locali.

Il **Sindaco** riveste un ruolo centrale in questo processo, diventando il promotore principale del cambiamento energetico sul territorio.

Un esempio virtuoso è il caso di **Rimini**, che sta fungendo da progetto pilota per il programma.

Le imprese che aderiscono al programma firmano ufficialmente un patto davanti al Sindaco della città, un gesto simbolico che rappresenta l'impegno condiviso per la sostenibilità.

Questo rafforza il legame tra il mondo dell'imprenditoria e le istituzioni pubbliche, creando una collaborazione sinergica per costruire città più sostenibili e resilienti.

L'amministrazione pubblica attraverso questo evento simbolico pone il "sigillo di garanzia" su questo patto di responsabilità sociale che vede coinvolti gli imprenditori e i cittadini per raggiungere un obiettivo comune.

## GLI OBIETTIVI PER IL 2035: CITTÀ SOLARI IN ITALIA

L'obiettivo del **Programma Comunità Solare 2035** è chiaro: creare città energeticamente autonome, dove ogni famiglia e ogni impresa possa produrre e consumare energia pulita.

Al momento, sono già operative 37 comunità solari in Italia, e si prevede di coinvolgere migliaia di cittadini e imprese nei prossimi anni.

Il programma mira a ridurre drasticamente la dipendenza dai combustibili fossili, promuovendo l'utilizzo di tecnologie come il fotovoltaico e lo stoccaggio dell'energia.

Questo non solo contribuisce a migliorare la qualità dell'aria e a ridurre le emissioni, ma rende anche le città più resilienti di fronte alle crisi energetiche.

Le comunità solari rappresentano un modello che può essere replicato in tutta Italia, trasformando città e paesi in luoghi dove l'energia è condivisa e gestita in modo sostenibile.

L'obiettivo finale è quello di rendere l'Italia un leader nella transizione energetica, grazie a città solari autonome e responsabili.

## COME PARTECIPARE: OPPORTUNITÀ PER LE PMI

Per le **PMI**, il **Programma Comunità Solare 2035** rappresenta un'opportunità concreta per partecipare alla transizione energetica e migliorare la propria competitività. Le imprese possono aderire come **sponsor ESG**, ottenendo non solo un miglioramento del proprio Rating ESG, ma anche visibilità su scala locale e nazionale.

Una delle iniziative più interessanti è la **Solar Champions League**, una competizione tra comunità solari che premia le aziende e i cittadini che hanno ottenuto i migliori risultati in termini di autoconsumo e riduzione delle emissioni.

Partecipare a questa competizione è un modo innovativo per dimostrare l'impegno dell'azienda verso la sostenibilità, promuovendo al contempo i propri prodotti e servizi.

Inoltre, le imprese che sponsorizzano il programma possono contare su una rete di partner e fornitori che condividono gli stessi obiettivi, creando opportunità di collaborazione e sinergie all'interno delle comunità energetiche.

## CONCLUSIONE: IL FUTURO DELL'ENERGIA È LOCALE E CONDIVISO

Il futuro dell'energia è sempre più **locale** e **condiviso**. Le comunità energetiche rappresentano una risposta concreta alle sfide del cambiamento climatico e della transizione energetica. Non si tratta solo di produrre energia pulita, ma di creare un nuovo modello di collaborazione tra cittadini, imprese e amministrazioni.

Partecipare a una comunità solare oggi significa essere protagonisti di un cambiamento che non riguarda solo l'ambiente, ma anche l'economia e la società. Le imprese che scelgono di aderire non solo migliorano la propria sostenibilità, ma aprono le porte a nuove opportunità di crescita e sviluppo.

PROF. **Leonardo Setti**  
*Università di Bologna*  
*Dipartimento di Chimica Industriale*  
*"Toso Montanari"*



**DOTT. ALESSANDRO DE BIASIO**

Amministratore Delegato  
Gabetti Lab SpA

## Post 110 rigenerazione e riqualificazione sempre più una priorità

Per il futuro la costruzione di un “luogo” di confronto per tutta la filiera che diventerà protagonista di una nuova grande stagione di rinascita

**S**i chiude l'era del 110, non allungiamo la lista degli errori banalizzandola.

Tra i risultati più importanti l'emersione di una sorta di coscienza collettiva sempre più forte, sulla necessità di mettere mano a un patrimonio abitativo inadeguato perché vetusto, insicuro, energivoro e non confortevole. Lo chiede a gran voce il mercato, lo dimostra il fatto che oggi una classe G-F è praticamente invendibile. Per non parlare delle nuove generazioni, per le quali i valori della sostenibilità non sono negoziabili né procrastinabili. Lo chiedono con forza gli operatori di una filiera strategica per il Paese, traditi da un quadro normativo inaffidabile che ha creato problemi soprattutto a chi ha rispettato le regole.

Le istituzioni europee hanno tracciato una rotta chiara, resta da capire come e con quanto ritardo i singoli governi decideranno di diventare parte della soluzione.

Dunque, la sostenibilità è l'unica strada possibile per immaginare un futuro di crescita che con la ristrutturazione degli immobili italiani rimane una priorità del nostro sistema Paese. Infatti, il parco abitativo è costituito da 12,2 milioni di edifici, un patrimonio che ha abbondantemente superato, in media, i 40 anni, soglia temporale oltre la quale si rendono indispensabili interventi di manutenzione.

Ma il modello italiano è tutto da costruire perché la piccola e media impresa, parte integrante del sistema, non ha voce e non è protagonista come dovrebbe. L'iper-fragmentazione dell'industria delle costruzioni e del suo indotto, sono l'anello più delicato e più fragile perché ha il collegamento

diretto con l'utente finale. Quello che più conta, se vogliamo far tesoro dell'esperienza fin qui maturata, è orientare il pensiero al medio lungo termine coinvolgendo fattivamente tutti gli stakeholder.

Solo così potremo guadagnare le posizioni perse e candidarci a essere protagonisti di una nuova grande stagione di rinascita, dove rigenerazione e riqualificazione non sono parole ma priorità. Con questo auspicio e con la consapevolezza di essere al posto giusto nel momento giusto agiremo al meglio delle nostre capacità senza perdere tempo e senza alibi.

Gabetti Lab ha fatto una scelta di campo in tempi non sospetti, posizionandosi come front runner della sostenibilità e della riqualificazione in particolare. Ci crediamo, lo sappiamo e lo vogliamo fare insieme a chi ha voglia e talento, perché questa non è una partita per solisti. È questo l'approccio che ha favorito una naturale convergenza con Confabitare, fondata e presieduta in modo illuminato da Alberto Zanni.

Ci siamo confrontati a lungo e in profondità per individuare obiettivi, priorità e metodi. La qualità della casa e della vita delle famiglie è al centro di questa convergenza. Un'alleanza nata per fare fronte comune e per costruire una proposta operativa per la ripartenza del settore. Va sottolineato che senza il riconoscimento delle abitazioni come leva cruciale della politica (nel mercato condominiale vivono l'80% degli italiani), difficilmente le città italiane potranno cogliere l'opportunità di un rinnovo urbano e sociale e raggiungere gli obiettivi di neutralità climatica e di miglioramento energetico che l'Europa ci chiede.

È noto che gli edifici più energivori in Ita-

lia siano dell'ordine dei 2 milioni di unità; con il Superbonus ne sono stati riqualificati circa 430mila, ne rimane quindi ancora uno stock importante che richiede rapidi interventi. È inoltre ormai chiaro come una adeguata configurazione energetica dell'abitazione produca un risparmio: la casa diventa un vero e proprio asset di investimento, investire un euro oggi per averne due domani. Lo conferma il rapporto diffuso dal Gruppo Gabetti in autunno scorso, le cui analisi sono state affidate a un team di ricerca del Politecnico di Milano e di Torino, in cui emerge come a Milano gli acquirenti siano disposti a pagare un sovrapprezzo dell'8,4% per una casa di classe A. Premio che scende al 5% a Roma e al 3-4% a Firenze, ma a Torino si porta oltre il 17% e a Padova al 12 per cento. La ricerca mostra anche che, più ci si spinge verso le aree periferiche più l'apprezzamento verso la classe energetica, è alto.

Dunque, un pezzo di strada importante è stato fatto, ma quello che più conta è quanto sapremo incidere di qui in avanti, stimolando e aggregando tutti gli attori pubblici e privati di buona volontà. Ne serve tanta, perché viviamo in un Paese meraviglioso, ma tremendamente tattico e difficile per chi vuole fare impresa.

Insieme possiamo fare cose importanti, insieme possiamo fare quello che ognuno di noi da solo può forse solo immaginare. Ad esempio, dando vita a un “luogo” di confronto sistematico, che possa diventare punto di riferimento imprescindibile per i tanti che non si rassegnano alla decrescita infelice. Su questo a breve torneremo, con un annuncio davvero importante.

Grazie e buon lavoro!

Grazie a GH24, l'amministratore  
ha risolto il problema delle infiltrazioni,  
e il condominio è sereno.

**COSÌ MARTINA,  
TERZO PIANO,  
PUÒ GODERSI  
IL SUO CORSO  
DI NUOTO.**



LA QUALITÀ SU CUI CONTARE

Tuffati in **GH24**, l'unico servizio assicurato che gestisce  
gli imprevisti e le urgenze delle parti comuni del tuo condominio.  
**Assistenza 24 ore su 24**, per vivere sereno e goderti al meglio  
il tuo tempo.

**Scopri di più su [gabettilab.it](http://gabettilab.it)**

In collaborazione con

**Confabitare**  
Assicurazione Impianti e Strutture

# Innovazione nell'edilizia e sicurezza antincendio: oltre l'efficienza energetica

**C**on gli stili di vita che cambiano grazie all'innovazione tecnologica, anche gli edifici evolvono di pari passo. Le moderne abitazioni, le scuole e gli uffici, sono ora più efficienti energeticamente rispetto al passato grazie a tecnologie come sistemi di controllo, domotica o pannelli fotovoltaici. Questi progressi aprono nuove opportunità e sfide inedite per il settore immobiliare, con un'attenzione sempre maggiore all'ambiente e alla sostenibilità. Questo cambiamento trova espressione nel rinnovamento del paesaggio urbano che predilige architetture verticali per liberare spazi e creare più aree verdi. Tuttavia, sia gli edifici di nuova generazione, sia quelli riqualificati, necessitano di una maggiore elettrificazione, che può rappresentare un potenziale rischio se non si prendono le dovute precauzioni in termini di sicurezza antincendio fin dalla fase di cantiere.

Negli ultimi anni, grazie al supporto degli incentivi, sono stati eseguiti numerosi lavori per migliorare l'efficienza energetica degli edifici, ma la rapidità di esecuzione, affiancata all'utilizzo di materiali non sempre idonei, solleva alcuni dubbi sulla qualità degli stessi e sul loro impatto riguardo la sicurezza.

Oggi gli incendi si sviluppano 6 volte più velocemente rispetto agli anni '50 a causa di diversi fattori, tra cui il maggiore utilizzo di materiali plastici nell'arredamento e nelle costruzioni. Secondo un recente studio condotto dall'Università di Edimburgo, il 51% degli incendi che si verificano sui tetti di edifici dotati di impianti fotovoltaici è causato da guasti elettrici dei componenti ma non solo, anche l'abbinamento con materiali combustibili per l'isolamento rappresenta una delle fonti di innesco più frequente, e questo dato trova conferma nelle rilevazioni del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, che nel periodo 2002-2015, ha registrato, per tali ragioni, ben 2.500 incendi in edifici con impianti fotovoltaici.

L'Annuario Statistico 2024 del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco attesta inoltre che gli incendi in luoghi di civile abitazione, scuole ed esercizi commerciali riguardano il 25% degli interventi per un totale di oltre 63.000 casi.

In Italia la regolamentazione nazionale sulla sicurezza antincendio delle facciate degli edifici è stata recentemente oggetto di un aggiornamento (DM del 30 marzo 2022, pubblicato in Gazzetta Ufficiale l'8 aprile): il risultato però ha lasciato il Paese con una delle normative tra le più permissive in Europa che prevede infatti ancora l'uso di materiali combustibili nelle facciate degli edifici civili, lasciando spazio quindi a scelte

azzardate e poco virtuose da parte dei professionisti del settore immobiliare, dove a farne le spese in caso di incendio sarebbero proprio gli occupanti dell'edificio.

Un esempio dei rischi collegati all'uso dei materiali combustibili l'abbiamo visto a Milano il 29 agosto 2021, quando in pochi minuti è bruciata la Torre dei Moro in via Antonini per via di un incendio che, una volta raggiunto il materiale combustibile di rivestimento della facciata, ha trasformato il gratacielo in una gigantesca torcia rovente, fortunatamente senza causare vittime. Purtroppo, casi come questo in Europa ne sono accaduti diversi negli ultimi anni, dalla Grenfell Tower di Londra all'incendio nel quartiere Campanar di Valencia, tutti amplificati a causa dei materiali altamente infiammabili utilizzati nella realizzazione degli edifici che hanno alimentato i roghi stessi.

Nei prossimi anni l'Italia sarà chiamata a rispondere alle scadenze fissate dalla Direttiva Case Green, dopo essersi impegnata a ridurre il consumo medio di energia del patrimonio residenziale per raggiungere l'obiettivo di zero emissioni entro il 2050. In particolare, il 55% delle riduzioni totali dovrà provenire dalla ristrutturazione del 43% degli edifici meno performanti che, se eseguita con rigorosi criteri di sicurezza, potrà apportare un valore aggiunto dal punto di vista economico e sociale.

È necessario, pertanto, che tutta la filiera del mondo dell'abitare, dai progettisti e costruttori ai proprietari e inquilini, ma soprattutto le istituzioni nazionali e locali, si adoperino per promuovere una cultura dell'innovazione in edilizia che tenga conto anche della sicurezza. Ecco perché ROCKWOOL sostiene una revisione della Regola Tecnica Verticale con uno sguardo alle legislazioni europee più virtuose.

Le case devono essere sicure, vietare l'uso di materiali combustibili in alcuni edifici significa minimizzare i rischi di propagazione dell'incendio e limitare l'emissione di fumi tossici, garantendo il benessere degli occupanti e l'integrità degli immobili.

Vietando l'installazione di materiali combustibili per l'isolamento negli edifici oltre i 18 metri e in quelli sensibili, come scuole e ospedali, l'Italia farebbe un passo importante nella creazione di una nuova generazione di edifici sostenibili e a prova di incendio.

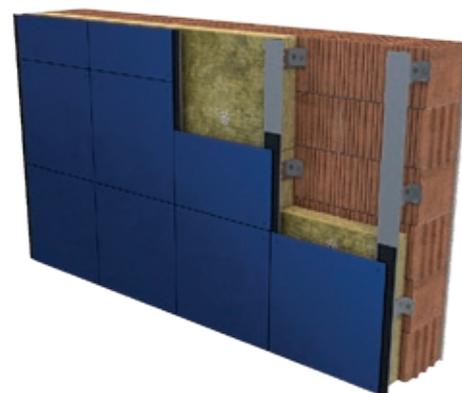
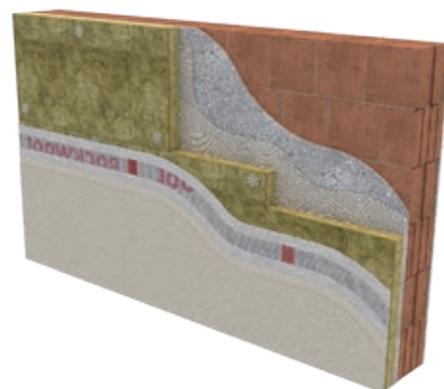
A cura di ROCKWOOL Italia

# Ristrutturazione con ROCKWOOL



Una gamma completa di soluzioni per la riqualificazione energetica

- Consulenza tecnica gratuita
- Supporto in fase di posa in opera
- Soluzioni isolanti incombustibili
- Ottime prestazioni termiche e acustiche



Scopri di più



# Italiani e ristrutturazione casa: un trend in crescita

In Italia ristrutturare casa si conferma un trend in crescita, mentre risulta limitata la conoscenza delle norme sulla sicurezza antincendio e della classe energetica della propria abitazione. È quanto emerge dai risultati dell'indagine **“Verso Case Green tra efficienza energetica e sicurezza dimenticata”** condotta da **Nomisma** per conto di **ROCKWOOL**, leader mondiale nella realizzazione di prodotti e soluzioni sostenibili in lana di roccia, e presentata ad ottobre a Roma nel corso di un evento che ha visto la partecipazione di **Movimento Consumatori**, **Confabitare** e **Paolo Migliavacca, Business Unit Director di ROCKWOOL**. Realizzata a luglio con metodo CAWI su un campione rappresentativo della popolazione italiana proprietaria di abitazione, la ricerca ha indagato attitudini e comportamenti degli italiani rispetto alle ristrutturazioni residenziali con un'attenzione particolare ai temi dell'efficientamento energetico, alla sicurezza antincendio e alla Direttiva EPBD.

**Il 70% dei proprietari di casa in Italia ha pianificato di ristrutturare entro il 2034** e il 61% ha dichiarato di averlo già fatto negli ultimi 10 anni. In particolare, sono i proprietari che risiedono in unità immobiliari singole e plurifamiliari ad avere una maggiore propensione alla ristrutturazione rispetto a chi vive in condominio, indipendentemente dalla dimensione della casa. I proprietari di immobili meno recenti si dimostrano maggiormente propensi alla ristrutturazione e molto sensibili al tema dell'efficientamento energetico, nonostante il 41% non abbia ancora valutato la classe energetica della propria abitazione. Il **comfort abitativo** è il principale motivo per cui le persone scelgono di ristrutturare (oltre il 50%). L'urgenza di realizzare interventi non più procrastinabili perde rilevanza negli interventi futuri a favore di una maggiore attenzione alla **riduzione dei consumi energetici (53%)**. Ancora molto **scarsa l'attenzione verso la sicurezza antincendio**, su cui è emersa anche una conoscenza molto limitata rispetto alle normative (27%), indice di un tema ancora sottotraccia e su cui è necessario creare maggiore consapevolezza e cultura. La polizza assicurativa è risultata, invece, essere la strategia di protezione antincendio preferita (35%). Una quota rilevante di proprietari, tuttavia, non ha preso alcuna misura di sicurezza (24%) o non sa cosa fare (23%).

Se per 1 proprietario su 2 gli investimenti necessari per la realizzazione degli interventi sono il principale ostacolo per la ristrutturazione dell'abitazione, la disponibilità di sistemi di incentivazione sicuramente favorisce la spinta a ristrutturare. **Il 44% dei proprietari di abitazione, infatti, ha dichiarato di aver usufruito di incentivi per realizzare interventi di ristrutturazione**, con una maggiore frequenza dell'utilizzo del **Bonus Casa (41%)**, seguito da **Superbonus 110% (32%)** ed **Ecobonus (24%)**. La presenza di un sistema di agevolazioni rafforzerebbe significativamente la scelta di ristrutturare per chi è già intenzio-



nato a farlo nei prossimi 10 anni (8 proprietari su 10) e anche il 34% di coloro che sono restii a farlo potrebbe decidere di affrontare la ristrutturazione con un adeguato incentivo.

Tra gli interventi di ristrutturazione già realizzati e quelli pianificati per il futuro è emerso un crescente interesse verso il **miglioramento dell'isolamento termico e l'installazione di pannelli fotovoltaici** per ottenere una maggiore efficienza energetica. 6 proprietari di casa su 10 hanno mostrato, infatti, un'elevata attenzione nella scelta dei materiali isolanti impiegati.

Per quanto riguarda il livello di conoscenza della Direttiva Europea “Case green”, poco meno della metà dei proprietari di casa – il 48% - ha espresso di esserne informato, tuttavia una larga parte riconosce come positive le opportunità legate a interventi di riqualificazione energetica e ristrutturazione dell'immobile. **Circa il 45% dei proprietari di casa, invece, non è propenso a effettuare interventi di adeguamento del proprio immobile alla Direttiva EPBD**, mentre circa un quarto si è dichiarato disponibile.

*«A qualche anno da incentivi governativi significativi, era per noi fondamentale comprendere l'andamento del mercato delle ristrutturazioni e i comportamenti dei proprietari di casa. Questo studio restituisce uno spaccato utile non solo per le Istituzioni, ma anche per il nostro settore di riferimento: le evidenze emerse ci dicono infatti chiaramente che c'è ancora molto da fare per aumentare la consapevolezza sulla sicurezza antincendio e sull'efficienza energetica delle abitazioni», ha dichiarato Paolo Migliavacca, Business Unit Director di ROCKWOOL. «La nostra missione resta quindi quella di educare e supportare i proprietari affinché possano fare scelte informate e sicure per le loro ristrutturazioni e continueremo a lavorare a stretto contatto con le Istituzioni e le associazioni per promuovere una cultura della sicurezza e della sostenibilità».*

A cura di ROCKWOOL Italia

# *Confabitare*<sup>®</sup>

Associazione Proprietari Immobiliari

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

## **ISCRIVITI A CONFABITARE**

**ASSOCIAZIONE**

**SEMPRE A FIANCO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI CON**

## **80 sedi in tutta Italia**

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

## L'Osservatorio Affitti e la soluzione per affittare casa con fiducia

**S**econdo l'Osservatorio Affitti CRIF, condotto da Nomisma in collaborazione con Confabitare, il mercato delle locazioni sta vivendo un cambiamento significativo. Già nel 2023 il **7,3% della domanda abitativa si è spostata dall'acquisto all'affitto**, tendenza che si è intensificata nel 2024, a causa dalla perdita del potere d'acquisto dovuta all'inflazione e alla ridotta capacità di risparmio delle famiglie.

### IL MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E LOCAZIONI NEL 2024

Nel **primo trimestre del 2024**, le compravendite immobiliari hanno registrato un calo del **-7%**, con una lieve ripresa del **+1,2%** nel secondo trimestre. Si prevede un totale di **710mila abitazioni vendute** entro la fine dell'anno, in leggero calo rispetto al 2023. Tuttavia, anche le **locazioni subiranno una contrazione del -2,5%** a causa della scarsità di offerta, mentre i canoni di affitto continueranno a salire, secondo le ultime stime di FIMAA.

### LA SITUAZIONE TERRITORIALE

In Italia i canoni di locazione sono aumentati del **3,8%** nella seconda metà del 2023. L'**Emilia-Romagna** si colloca ben al di sopra della media nazionale: a Bologna, ad esempio, i canoni di locazione sono aumentati del **8,9%**. Questa tendenza si conferma anche nel 2024, non solo in Italia ma anche nelle principali città europee (Londra, Amsterdam, Parigi, ecc.). La pressione sul mercato è evidente: il **29% degli affittuari** impiega oltre cinque mesi per trovare una casa a Bologna. A seguire in questo trend si trova Milano, con il 21%. Migliori invece i tempi di Modena, in cui il 40% degli affittuari trova casa in circa due mesi.

Anche se il 37% degli abitanti In **Emilia-Romagna** sceglie l'affitto per motivi economici, il dato è inferiore rispetto a re-

gioni come **Veneto (48%), Lazio (44%), e Lombardia (41%)**. Inoltre, il 73% dei locatori non ha mai subito morosità e il 64% non ha registrato ritardi nei pagamenti, dati migliori rispetto ad altre regioni come il Piemonte, dove il **40%** dei proprietari ha subito un mancato pagamento nell'ultimo anno.

### PERCHÉ SI SCEGLIE DI AFFITTARE?

Tornando all'Osservatorio Affitti CRIF, il 42% dei locatori sceglie l'affitto perché attualmente **non dispone delle risorse economiche necessarie per acquistare una casa**, condizione che risulta ancora più rilevante per famiglie monogenitoriali, disoccupati e pensionati. Per il **25,7%** dei locatori, invece, l'**affitto rappresenta una scelta temporanea**, in attesa di trovare l'abitazione ideale. Questo vale soprattutto per imprenditori, dirigenti e famiglie con figli, che spesso impiegano più tempo a individuare l'immobile giusto.

### I LOCATORI E LE SFIDE DELL'AFFITTO

Per il **61% dei proprietari**, l'affitto rappresenta un'importante **fonte di reddito**. Tuttavia, chi possiede una sola abitazione tende a preferire gli **affitti brevi** turistici, ritenuti meno rischiosi rispetto alla locazione a lungo termine, che implica maggiori vincoli. Infatti, il **28% dei locatori** indica la **difficoltà di trovare locatori affidabili** come uno dei principali ostacoli. Questo timore si riflette anche nel fatto che il **38% di chi non affitta** ha avuto **esperienze negative** in passato con inquilini morosi.

**UNA SOLUZIONE INNOVATIVA: IL SERVIZIO AFFITTABILE DI CRIF**  
Per risolvere il problema della **fiducia tra locatori e locatari**, un servizio di certificazione dell'affidabilità degli inquilini può

rappresentare una **soluzione** chiave per ripristinare la fiducia tra le parti coinvolte e favorire la **ripresa** del settore degli affitti immobiliari. Il servizio **AFFITTABILE** di CRIF fornisce un report che da un lato attesta il livello di **affidabilità dell'inquilino** nel rispettare i propri impegni di pagamento, dall'altro identifica il **canone di affitto sostenibile**. Analogamente a quanto già avviene in molti Paesi, il report può essere utilizzato dai potenziali inquilini per **dimostrare la propria solidità** finanziaria e aumentare le probabilità di essere selezionati dai proprietari.

### QUALI DATI CONSIDERA AFFITTABILE

Gli elementi considerati da **AFFITTABILE** sono, oltre ai dati di **conto corrente**, l'eventuale presenza di **informazioni pubbliche negative** e l'eventuale presenza di **informazioni tratte dal Sistema di Informazioni Creditizie di CRIF**. Più nel dettaglio, il servizio considera:

- **Entrate e uscite** - Analizza i dati di conto corrente (equilibrio fra entrate e uscite, pagamento di utenze, prestiti, affitti, ecc).
- **Impegni finanziari** - Eventuali informazioni relative ai rimborsi di prestiti, mutui, ecc. presenti sul Sistema di Informazioni Creditizie di CRIF.
- **Dati da pubblici registri** - Eventuali informazioni presenti sulle fonti pubbliche, come protesti e informazioni derivanti da tribunali e uffici di pubblicità immobiliare.

L'affitto si conferma una scelta sempre più diffusa per le famiglie italiane, soprattutto a causa delle difficoltà economiche e della crescente inaccessibilità al mercato immobiliare. Servizi come **AFFITTABILE di CRIF** rappresentano un importante strumento per facilitare la fiducia tra locatori e locatari, contribuendo a rendere il mercato delle locazioni più sicuro e accessibile.

**AFFITTABILE**<sup>®</sup>

# Una carta in più per affittare casa

Lo strumento utile per conoscere  
l'affidabilità del tuo inquilino.

AFFITTABILE è il primo servizio che viene incontro alle necessità degli inquilini senza dimenticare quelle dei proprietari di casa, fornendo ad entrambe le parti tutti gli strumenti necessari per soddisfare i loro bisogni.

Scopri come conoscere l'affidabilità del tuo inquilino  
o come proporti come candidato ideale.

## Riqualifichiamo i nostri ascensori

**I**l 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 tecnologico, 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 situazio-

ni di ottenere un completo superamento delle barriere architettoniche presenti. 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 comfort 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'utente 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.

**Sergio Fancelli**  
Abitel Ascensori Srl

**SOSTITUZIONE IMPIANTO**



*Prima*



*Dopo*

**AMMODERNAMENTO IMPIANTO**



*Prima*



*Dopo*

## Le scelte sostenibili di Hera per la rigenerazione del territorio e la qualità dell'abitare

**G**li effetti dei cambiamenti climatici con il loro impatto disastroso e drammatico sono sempre più tangibili e frequenti.

Investono il nostro territorio, le nostre case, le attività produttive vanificando investimenti e impiego di risorse.

E' chiaro ormai che servono interventi strutturali orientati da una visione diversa della progettazione del territorio e del consumo delle risorse naturali.

La scelta decisa di puntare sulle energie rinnovabili e sullo sviluppo di tecnologie che ne consentano un uso razionale e non dispersivo, si muove in questa direzione.

Tuttavia è necessario un impegno corale e concertato sull'obiettivo condiviso di accelerare la transizione ecologica ed energetica.

Il Gruppo Hera sviluppa da anni progetti di economia circolare con diverse imprese importanti.

Dalla rigenerazione degli olii esausti alla eliminazione degli sprechi alimentari, dalla valutazione di impatto ambientale degli eventi con soluzioni per ridurre gli impatti dannosi, all'accordo con Fincantieri per ottimizzare e gestire il ciclo dei rifiuti.

Altri progetti di riqualificazione del territorio riguardano la conservazione e lo sviluppo degli ecosistemi naturali.

Inoltre Hera fornisce prodotti e servizi più sostenibili e soprattutto finalizzati all'efficientamento energetico per ridurre i consumi ed estendere le opportunità

di risparmio economico. Sono stati numerosi i Comuni emiliano romagnoli che hanno partecipato e concorso alle due iniziative per la riforestazione degli ambienti urbani e la rigenerazione del territorio.

ECOALBERI, quella più recente si è conclusa nella prima metà del 2024. Promossa in collaborazione con la Regione, ha fornito ai territori comunali 10.000 alberi di specie autoctone favorendo gli ecosistemi locali.

Hera ha sostenuto i costi di piantumazione e di prima manutenzione oltre a garantire il compost prodotto dai nostri impianti di recupero degli scarti vegetali per il nutrimento del terreno.

In ambito energetico abbiamo sviluppato progetti di cogenerazione per l'efficientamento energetico per grosse imprese che supportiamo nel monitoraggio dei consumi energetici.

Non solo imprese. Offriamo l'analisi dei consumi ai condomini e proponiamo soluzioni di efficienza oltre a mettere a disposizione dei consumatori finali il diario dei consumi per il monitoraggio degli stessi, suggerendo pratiche migliorative dell'efficienza e per la riduzione.

L'azione di sensibilizzazione verso i nostri clienti ha fatto sì che in 5.700 abbiano scelto soluzioni sostenibili. (dati 2022), dato in incremento.

Da qualche anno abbiamo maturato competenze per l'installazione di impianti fotovoltaici per l'impiego dell'energia solare.

Interveniamo sia su grandi edifici pubblici e privati, sia sulle abitazioni e sui complessi condominiali.

Consentiamo così l'autoproduzione dell'energia per rispondere alle esigenze di consumo incrementando il ricorso alle energie rinnovabili.

La riqualificazione dell'abitare passa anche di qui così come l'incremento della mobilità sostenibile grazie alla diffusione di infrastrutture di ricarica che siamo in grado di impiantare.

L'investimento in tecnologie di nuova generazione e lo sviluppo di competenze e di esperienza finalizzate al miglioramento dell'efficientamento e all'eliminazione di dispersione rappresenta un contributo concreto al servizio di tutti coloro che intendono concorrere alla transizione energetica.

Una scelta non risolutiva rispetto agli obiettivi di riduzione di CO2 che richiedono interventi più intensivi ed estesi ma che certamente aiuta a fare passi avanti in quella direzione.

Un futuro più sostenibile è un futuro in cui la mitigazione dei danni del cambiamento climatico richiede una responsabilità collettiva.

Il nostro impegno, come multiutility va in questa direzione e investe sulla sensibilizzazione verso una cultura di sostenibilità a vantaggio della comunità.

Per conoscere meglio i nostri prodotti e servizi e i nostri progetti: [heracomm.gruppohera.it](http://heracomm.gruppohera.it) e [gruppohera.it](http://gruppohera.it).



**PRODUCI IN AUTONOMIA  
LA TUA ENERGIA DAL SOLE.**

**IL FUTURO DELL'ENERGIA È NELLE TUE MANI!**

Inizia il tuo percorso verso la sostenibilità e il risparmio. Anche il tuo condominio può produrre energia dal sole e condividerla: risparmiare in bolletta e pesare meno sull'ambiente, da oggi è possibile.

**Chiedi al tuo amministratore.**

**Incredibile quello che possiamo fare insieme.**



## CONVENTION NAZIONALE CONFABITARE

2024

# Rigeneriamo. Quale futuro per le nostre città

*Il 29 novembre a Bologna il confronto tra esperti e istituzioni*

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 14:00 alle 19:00, 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. "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". Il dibattito analizzerà inoltre 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 edi-

fici energivori in Italia, mentre solo 430 mila unità sono state 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 14.00 con i saluti istituzionali, un momento dedicato alle introduzioni ufficiali e alle prime riflessioni condivise da figure di rilievo del settore immobiliare e politico. Durante la Convention consiglieremo di munirsi del programma aggiornato. La Convention nazionale di Confabitare si aprirà con i saluti di Alberto Zanni, Presidente nazionale Confabitare e l'introduzione della moderatrice dell'evento la Dott.ssa Paola Pierotti, giornalista PPAN. Seguiranno l'Onorevole Stefano Cavedagna, Parlamento Europeo; il Senatore Marco Lombardo; Gaetano Vassallo, Presidente nazionale Assocasa; Vincenzo Vecchio, Presidente nazionale APPC; il Senatore Roberto Rosso; il Senatore Marco Lisei; l'Architetto Patrizio Losi, Direttore Federcasa; l'Onorevole Stefano Bonaccini, Parlamento Europeo; l'Onorevole Monica Ciaburro.

**Alle 15.00 inizierà la prima tavola rotonda, che proseguirà fino alle 17:00, dal titolo "Riqualifichiamo."**

**Competenze, 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. Interverranno l'Onorevole Galeazzo Bignami, Viceministro del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti; Enrico Zanetti, del Centro Studi Eutekne, consigliere del ministro dell'Economia e delle Finanze; Luca Dondi, Executive board member di Nomisma; il Professor Leonardo Setti, dell'Università di Bologna; Tommaso Maria Galassi, responsabile partnership e sviluppo comunità energetiche Edison Energia; Lorenzo Bellicini, direttore Cresme; Alessandro De Biasio, amministratore delegato di Gabetti Lab; e il Dott. Ing. Per. Ind. Roberto Dall'Olio Segretario dell'Ordine dei Periti Industriali delle Province di Bologna e Ferrara. **La seconda tavola rotonda si terrà dalle 17.00 alle 19.00, 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. Interverranno l'Onorevole Erika Mazzetti, parlamentare e membro del gruppo interparlamentare Progetto Italia; Marco Bertuzzi, Presidente Acer Bologna; l'Architetto Marco Filippucci, Presidente dell'Ordine degli Architetti di Bologna; l'Architetto Giuseppe Mele, del Gruppo interparlamentare Progetto Italia; Paolo Migliavacca, Amministratore Delegato di Rockwool; Michele Talia, Presidente nazionale INU; il Professor Maurizio D'Amato del Politecnico di Bari; l'Ingegnera Irene Sassetti del Consiglio nazionale degli Ingegneri; l'Ing. Stefano Betti, Vicepresidente Nazionale ANCE.

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. 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 rischiano 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. "Questo obiettivo - continua Alberto Zanni - richiede un approccio che combini soluzioni tecniche per migliorare l'efficienza energetica e interventi sociali mirati". La riqualificazione energetica degli edifici è particolarmente urgente in Italia. 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.

Rigenerare i quartieri significa anche creare spazi pubblici accoglienti, progetti che combinano efficienza energetica con iniziative sociali, come orti urbani o piazze attrezzate che possono trasformare le città in luoghi più vivi e partecipativi. Il professor Leonardo Setti, atteso al primo tavolo, presenterà il suo progetto di "Città Solari", una visione di città alimentate da energia pulita e guidate da un nuovo paradigma di responsabilità sociale. L'approccio si basa su equità, sostenibilità e inclusione, con cittadini, imprese e istituzioni come protagonisti di una transizione energetica che coniuga cambiamento sociale e industriale. Il progetto "Comunità Solare 2035" che presenterà alla Convention Nazionale di Confabitare, propone un sistema energetico distribuito, dove ogni edificio contribuisce come produttore di energia rinnovabile, riducendo l'impatto ambientale e i costi energetici, aumentando l'indipendenza delle città.

Setti crede molto nell'importanza delle comunità energetiche locali, che già coinvolgono migliaia di cittadini come prosumer, creando un modello partecipato di sviluppo energetico. In questo processo di transizione le

*segue a pagina 40* ►

◀ segue da pagina 39

## **Convention Nazionale di Confabitare 2024** **Rigeneriamo. Quale futuro per le nostre città**

imprese locali sono chiamate a giocare un ruolo cruciale contribuendo alla sostenibilità e alla competitività del sistema produttivo, con vantaggi economici diretti come il miglioramento del loro rating ESG e la riduzione dei costi energetici. Setti ripercorrerà l'evoluzione storica delle reti energetiche, spiegando in modo chiaro e accessibile anche i concetti più tecnici, per favorire la comprensione di tutti.

Al primo tavolo, Alessandro De Biasio, amministratore delegato di Gabetti Lab, presenterà la sua visione a lungo termine per la riqualificazione del patrimonio edilizio italiano, incentrata su una trasformazione urbana sostenibile che vada oltre il Superbonus. La sua proposta mira a rafforzare il sistema italiano composto da piccole e medie imprese trasformandolo in un nuovo modello dove la rete diventi protagonista e più competitiva con il coinvolgimento di tutti gli stakeholder. Parlerà poi di come valorizzare gli edifici energeticamente efficienti per migliorare la vivibilità delle città e riportare l'Italia alla leadership nello sviluppo urbano sostenibile.

Sempre al primo tavolo, Tommaso Maria Galassi, responsabile partnership e sviluppo comunità energetiche Edison Energia, esplorerà il ruolo cruciale delle comunità energetiche nella transizione verso un sistema energetico più sostenibile.

Spiegherà come queste comunità permettano la produzione e la condivisione locale di energia rinnovabile, rendendola accessibile anche a chi non ha la possibilità di installare impianti tradizionali, come i residenti nei condomini. Galassi condividerà l'esperienza di Edison Energia, che ha avviato 70 progetti condominiali, di cui 48 in collaborazione con Gabetti Lab, coinvolgendo circa 1.500 famiglie per una capacità complessiva di 3,5 MW. Illustrerà un modello che consente ai condomini di par-



tecipare senza dover sostenere costi iniziali per l'installazione degli impianti, ma beneficiando comunque dei vantaggi economici e ambientali legati alla produzione e all'uso di energia rinnovabile condivisa all'interno della comunità energetica.

Si attende con grande interesse al primo tavolo, l'intervento di Luca Dondi, executive board member di Nomisma, che presenterà una visione concreta e ambiziosa per il futuro delle città italiane. In un contesto di frammentazione urbana, Dondi propone un modello integrato che trasformi le città in poli tematici di eccellenza: "La crescita sostenibile delle nostre città - spiega Dondi - richiede una visione strategica che superi la frammentazione urbana, creando sinergie tra i diversi ambiti produttivi e culturali. Solo così potremo costruire città capaci di competere e innovare".



Il concetto di "efficienza insediativa" è al centro del suo pensiero: un'organizzazione urbana che favorisca l'interazione tra università, start-up, centri di ricerca e poli culturali, creando un flusso continuo di idee e collaborazione pubblico-privata. La creazione di poli tematici, come tecnologia, cultura o sanità, è il pilastro che rafforza

l'identità e la competitività delle città, che diventano così "attrattori di innovazione".

Approfondirà anche la necessità di misure fiscali mirate per incentivare la rigenerazione delle aree urbane e disincentivare il consumo di suolo. Flavio Capelli, esperto in ambito energetico, esplorerà temi chiave relativi all'efficienza energetica e alla sostenibilità in Italia, partendo da una panoramica della situazione energetica nazionale, inclusa la dipendenza dalle fonti non rinnovabili e le politiche per ridurre le emissioni di CO2. Un aspetto centrale è l'impatto del Superbonus 110%, con un'analisi sugli interventi di riqualificazione realizzati a Bologna, che hanno contribuito a migliorare l'efficienza degli edifici e ad aumentarne il valore.

Approfondirà la Direttiva Europea che impone target di efficienza energetica per gli edifici, spingendo gli Stati membri verso riqualificazioni obbligatorie e descriverà il sistema delle detrazioni fiscali esistenti per incentivare l'efficienza energetica delle abitazioni, offrendo agevolazioni a chi investe in ristrutturazioni sostenibili, senza tralasciare gli obblighi normativi per i condomini e gli interventi pratici che questi possono realizzare, sia strutturali sia impiantistici, per migliorare l'efficienza energetica complessiva.

## Speciale EVENTI 2024

Confabitare parte attiva per la formazione della legge regionale sulla disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia in Puglia



Confabitare e Confesercenti Bologna uniscono le forze per rilanciare il commercio: proposta di legge per canoni concordati e utilizzo effettivo della cedolare secca



Investire abitare lavorare: la casa di domani



Transizione energetica e comunità energetiche. L'Europa impone un futuro sostenibile: ce la faremo?



Il ruolo di Confabitare Bari per gli accordi territoriali



Gabetti Lab e Confabitare si sono uniti per migliorare la qualità delle case e dei condomini italiani



FAENZA: inaugurata la sede di Confabitare



Superbonus 110% e Direttiva "Case Green": lezioni apprese e nuovi orizzonti per la transizione energetica in Italia



Transizione energetica: Confabitare sponsor tecnico dell'E-Day 2024



Inaugurata la nuova sede di Confabitare a San Benedetto Val di Sambro: un importante passo per il territorio dell'Appennino



SICUREZZA: un pilastro fondamentale dell'abitare



Milano Finanza Reale Estate Summit 2024



Rinnovato l'accordo sul canone concordato a Bologna



Confabitare a Condominio in Fiera Roma 11 maggio 2024



CONFABITARE E CNA, un accordo per favorire il welfare dei cittadini



Confabitare e aMa Bologna Un accordo per scoprire le meraviglie di Bologna e del nostro territorio



"Strategie per l'abitare. Le risposte a vecchie fragilità e nuove complessità"



Osservatorio Affitti - Convegno Crif, Nomisma e Confabitare



Monghidoro si fa bella con il concorso balconi e giardini fioriti sponsorizzato da Confabitare "Una risorsa per valorizzare il territorio di Monghidoro"



Firmato un protocollo d'intesa tra Confabitare e il Comune di San Benedetto Val di Sambro per ospitare gli studenti universitari



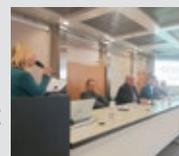
A Modena una nuova sede per Confabitare



TRAM A BOLOGNA Dibattito pubblico organizzato da Confabitare: "Cantierone di Via Riva Reno: Bonus o Malus?"



Confabitare al SAIE di Bologna "Dalla Direttiva UE sulle Case Green alle Comunità Energetiche: quale futuro per l'Italia?"



Confabitare Torino, verso il decennale dalla costituzione



Abitare Oggi: su eTV la seconda stagione

## Confabitare parte attiva per la formazi sulla disciplina regionale degli interven

In sede di approvazione della **legge n.36 del 2023**, intitolata "Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia", la nostra associazione ha dato un notevole contributo per la stesura della stessa in quanto Associazione convocata alle riunioni del Tavolo Tecnico permanente della Regione Puglia istituito dal delegato al "Paesaggio e Urbanistica, Pianificazione territoriale, assetto del Territorio" Avv. Stefano LACATENA.

L'importante provvedimento legislativo è stato voluto anche dal Presidente della regione Puglia, **Michele Emiliano**, che ha messo in evidenza il ruolo cruciale dei Comuni nelle decisioni urbanistiche.

Vediamo nel dettaglio cosa prevede la legge regionale sulle ristrutturazioni edilizie in Puglia.

La nuova *legge regionale n.36 del 2023* della regione Puglia rappresenta una novità nella gestione delle ristrutturazioni edilizie dando ai Comuni un **ruolo centrale** nella definizione delle aree soggette a intervento. Questi potranno indicare le zone in cui edifici vetusti o inutilizzati potranno essere demoliti, contribuendo al miglioramento della bellezza e della vivibilità del territorio, consentendo poi di **ricostruire quegli stessi volumi con premialità molto importanti**, a seconda appunto delle funzioni indicate: turistiche, residenziali, industriale, servizi, ecc.

Questo approccio mira a stimolare l'attività edilizia e a **fornire chiarezza normativa**, superando gli ostacoli che avevano bloccato precedentemente l'attività edilizia e creato confusione negli uffici tecnici dei Comuni.

### L'OBIETTIVO PRINCIPALE DELLA LEGGE

L'obiettivo principale della legge è quello promuovere il **recupero**, la **riqualificazione** e il **riuso del patrimonio edilizio esistente**, oltre a incentivare gli interventi di edilizia residenziale sociale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono mirare al **miglioramento** della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale, nonché alle prestazioni energetiche degli edifici. Inoltre, è essenziale la riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, con l'obiettivo di **ridurre il degrado e l'abbandono degli ambiti urbanizzati**, contribuendo al contenimento del consumo di suolo e affrontando i cambiamenti climatici a scala urbana.

CONFABITARE Bari al fine di migliorare i rapporti istituzionali



## one della legge regionale ti di ristrutturazione edilizia in Puglia

REGIONE PUGLIA  
 Comune di Bitonto  
 Confabitare

**Legge Regionale n.36 del 19/12/2023**

**LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
 COME GOVERNANCE DEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA**

**Saluti istituzionali:**  
 Avv. FIORENZA PASCAZIO

**Introduce e modera:**  
 Avv. ALFREDO MIGNOZZI

**Intervengono:**  
 Ing. VITTORIO MARIA NUZZANTE  
 Arch. NICOLA FUZIO  
 Avv. BEPPE MACCHIONE  
 Arch. GIUSEPPE GIANNONE  
 Ing. NINO GIORGIO

**Partecipano:**  
 arch. ZANA HUSHA

Ing. MICHELE DI TURI  
 Ing. EMANUELA TURCHIANO  
 Ing. SERVO NASCENTE  
 Geom. PAOLO FERRI

**Conclude:**  
 Avv. STEFANO LACATENA

**CONFRONTO PUBBLICO**

Lunedì 19 Febbraio 2024  
 Ore 18:00

Sala Consiliare  
 del Comune di Bitonto  
 Piazza Aldo Moro

Sindaco di Bitonto - Presidente ANCI PUGLIA  
 Segretario Comunale  
 Responsabile Settore Politiche del Territorio - Urbanistica  
 Urbanista e redattore PUG di Bitonto  
 Amministrativista esperto di urbanistica  
 Delegato urbanistico ANCI PUGLIA  
 Presidente Regionale CONFABITARE  
 Filiazione Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e  
 Conservatori della Provincia di Bari  
 Filiazione Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari  
 Filiazione del Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati  
 della Provincia di Bari  
 Consigliere Regionale delegato per le materie "Territorio e  
 Urbanistica, Pianificazione territoriale, Assetto del territorio"



con gli Enti locali, insieme all'Assessorato Regionale all'Urbanistica della Puglia, è stata presente con un ruolo attivo e di coorganizzatore ai diversi incontri istituzionali per divulgare l'importanza della Legge approvata, illustrarne i contenuti ed offrire le varie opportunità agli associati di Confabitare. Agli incontri erano presenti oltre ai Sindaci dei Comuni interessati, il Consigliere delegato all'Urbanistica della Regione Puglia, i presidenti degli Ordini professionali delle professioni tecniche e del mondo accademico, di Confartigianato PUGLIA, la Presidente ANCI-PUGLIA Avv. Fiorenza Pascazio, riconoscendo Confabitare Bari come una valida associazione con la quale interloquire per migliorare gli interventi sul territorio a tutela della proprietà immobiliare.

Ing. **Nino GIORGIO**  
 Presidente CONFABITARE BARI

Confabitare OIBA

**Legge Regionale n. 36 del 19/12/2023:  
 "INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
 E INCENTIVI VOLUMETRICI ATTRAVERSO IL RIUSO  
 DEL PATRIMONIO EDILIZIO"**

**Giovedì 08 febbraio 2024 ore 18,00  
 c/o Aula Consiliare del Comune di Toritto**

- |   |   |
|---|---|
| <b>DIONISIO ROTUNDO</b><br>Sindaco del Comune di Toritto  | <b>ARCH. COSIMO DAMIANO MASTRONARDI</b><br>Presidente Ordine degli Architetti provincia di Bari                       |
| <b>STEFANO LACATENA</b><br>Consigliere regionale con delega al Paesaggio, Urbanistica, Pianificazione Territoriale e Assetto del Territorio | <b>GEOM. ANGELO ADDANTE</b><br>Presidente Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Bari                   |
| <b>ARCH. FRANCO COTRONE</b><br>Assessore Urbanistica ed Edilizia privata  | <b>ING. NINO GIORGIO</b><br>Presidente regionale CONFABITARE  |
| <b>PROF. UMBERTO FRATINO</b><br>Presidente Ordine degli Ingegneri provincia di Bari   | <b>ING. GIOVANNA MANGIARDI</b><br>Docente e contratto di Urbanistica<br>Facoltà di Architettura - Politecnico di Bari |

Il Collegio Provinciale dei Geometri rilascerà n. 2 crediti formativi ai partecipanti iscritti all'Albo



## Il ruolo di Confabitare Bari per gli accordi territoriali

**D**opo tanti anni finalmente è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale per il Comune di Bari tra le seguenti associazioni dell'inquinato e della proprietà immobiliare:

### LE ASSOCIAZIONI DEGLI INQUILINI

- SUNIA Provinciale
- SICET CISL Area Metropolitana
- UNIAT UIL PUGLIA
- ASSOCASA Provinciale
- SAI/CISAL Provinciale

### LE ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

- APPC Sede Territoriale Bari
- ASSEDIL Confedilizia Provinciale
- ASPPI Provinciale
- CONFABITARE Provinciale
- UPPI Provinciale

Confabitare Bari in questa vicenda ha avuto un ruolo centrale per la condivisione delle varie proposte derivanti dalle varie Associazioni che dopo anni e svariati incontri finalmente l'estate scorsa hanno depositato l'accordo al Comune di Bari che ha sostituito il precedente sottoscritto nel 2004 e mai aggiornato al Decreto del 2017.

La grande ulteriore novità è che tale accordo, condiviso con le altre Associazioni è stato depositato per tutti i Comuni della provincia di Bari, 40 Comuni che fanno in totale una

popolazione di oltre 1.200.000 abitanti, risultando così il primo esempio in Italia di Accordo esteso a tutta una provincia. Dietro tale esempio anche la provincia di BAT ha sottoscritto l'accordo comprendendo altri 7 Comuni.

Diverse sono state le iniziative istituzionali rivolte a illustrare i contenuti dell'accordo e per le quali Confabitare Bari ha avuto un ruolo preminente in partecipazione, oltre a spianare la strada per l'apertura di nuove sedi, che Bari si pone come obiettivo da raggiungere nel 2025.



*Il Sindaco di Modugno Dott. Bonasia, l'Arch. Fanelli ed i rappresentanti del SICET, dell'APPC oltre al Presidente di Bari Nino Giorgio*

# Transizione energetica: Confabitare sponsor tecnico dell'E-Day 2024

L'edizione 2024 dell'E-Day è stato un evento interamente dedicato alla transizione energetica, svoltosi il 3 marzo presso il celebre circuito di Imola. Al centro della manifestazione, la Solar Champions League, una competizione tra comunità solari italiane che ha visto protagoniste famiglie, imprese e amministrazioni locali, unite dall'obiettivo di promuovere l'autoconsumo energetico. All'apertura un convegno sulle comunità solari e il futuro energetico sostenibile, il professor **Leonardo Setti**, ideatore del progetto e presidente del Centro per le Comunità Solari, ha ribadito come la Solar Champions League non sia solo una competizione, ma un progetto più ampio per sensibilizzare i cittadini sul consumo responsabile di energia e coinvolgere imprese locali e amministrazioni nel costruire un futuro più sostenibile.

*"Il nostro modello di comunità energetica, ha spiegato Setti, dimostra che l'energia prodotta sui tetti delle case può essere consumata interamente all'interno della comunità, senza necessità di riforme legislative, ma con una gestione virtuosa e concertata".*

Ha spiegato il funzionamento delle comunità solari, dove piccole installazioni fotovoltaiche sui tetti delle abitazioni diventano la base per un sistema di scambio di energia, monitorato in tempo reale attraverso contatori connessi. Questo permette ai cittadini di scambiare l'energia prodotta, riducendo la dipendenza da fonti energetiche tradizionali. Setti ha messo in luce i vantaggi delle Comunità Solari rispetto alle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), che, a suo avviso, non riescono ancora a esprimere tutto il loro potenziale a causa della mancanza di riforme legislative adeguate. Durante l'evento, sono stati snocciolati i numeri della Solar Champions League 2023, che evidenziano l'importanza di questo modello di condivisione dell'energia. Le 28 comunità solari



coinvolte hanno prodotto 420.000 kWh di energia elettrica da impianti fotovoltaici, con 179.078 kWh consumati direttamente dai produttori e 62.939 kWh condivisi all'interno delle comunità. Sul piano ambientale, questo ha permesso di evitare l'emissione di oltre 336.000 kg di CO<sub>2</sub>, l'equivalente di piantare quasi 28.000 alberi. Anche dal punto di vista economico, i benefici sono stati notevoli: in media, ogni famiglia partecipante ha ricevuto 133 euro di buoni spesa, un piccolo ma significativo incentivo alla condivisione dell'energia. Gli automobilisti elettrici hanno invece risparmiato circa 420 euro all'anno utilizzando le 14 stazioni di ricarica della comunità, un risparmio che sale a 1.500 euro per chi guida veicoli tradizionali.

**Alberto Zanni**, presidente di Confabitare, sponsor tecnico dell'evento ha raccontato come l'evento sia frutto di una collaborazione stretta tra Confabitare e il Centro per le Comunità Solari, volta a sensibilizzare i cittadini e a promuovere l'adozione di modelli energetici sostenibili. *"Il ruolo della proprietà immobiliare è fondamentale nella transizione energetica, e le associazioni come Confabitare hanno un compito chiave in questo percorso: da una parte, è nostro dovere fornire formazione e informazione ai proprietari immobiliari, perché rappresentano una percentuale molto*

*alta, sia nella nostra regione che in Italia, circa l'82% dei residenti a loro dobbiamo spiegare quali sono i vantaggi della transizione energetica e come comportarsi, ad esempio, nel gestire infrastrutture come le colonnine di ricarica elettrica nei garage condominiali, che diventeranno sempre più necessarie con la diffusione delle auto elettriche. Dall'altra parte, è cruciale sensibilizzare la politica. Tutte le decisioni passano dalle assemblee politiche – dal governo, dal Parlamento, dalle regioni, fino ai comuni e alle province. Quindi è importante che le associazioni abbiano una presenza attiva nel dialogo con le istituzioni, per contribuire alle normative in favore della transizione ecologica. Noi crediamo molto in questo cambiamento e già da aprile 2023 abbiamo organizzato convegni pubblici sulla Direttiva Europea sulle Case Green, ma è importante sottolineare che, inizialmente, c'è stata una certa preoccupazione per i tempi stretti e la mancanza di agevolazioni economiche il rischio è che solo i più ricchi possano permettersi gli interventi di riqualificazione energetica, il che creerebbe un problema di disuguaglianza e destabilizzerebbe il mercato immobiliare. È fondamentale che ci siano aiuti fiscali e incentivi per permettere a tutti i proprietari di affrontare questa tran-*

*segue a pagina 46 ►*

◀ segue da pagina 45

## Transizione energetica: Confabitare sponsor tecnico dell'E-Day 2024

sizione in modo sostenibile. Vediamo un interesse crescente, soprattutto tra le nuove generazioni, verso l'ecosostenibilità, i giovani proprietari sono sempre più attenti alla riqualificazione energetica e alla riduzione degli sprechi. Il nostro obiettivo condiviso con il centro per le Comunità Solari è che, in futuro, le abitazioni non siano solo meno energivore, ma diventino esse stesse produttrici di energia, invertendo il modello attuale in cui l'energia viene portata dalle grandi centrali alle case. In un mondo ideale, saranno le case a contribuire alla rete elettrica, trasformando così il nostro modo di concepire l'energia".

Il prof. **Nicola Armaroli** ha parlato del fotovoltaico come la tecnologia promettente per il futuro energetico. Questa forma di energia è altamente modulare, adattabile e versatile, permettendo l'installazione su piccole superfici come tetti o in grandi impianti. Inoltre, i pannelli solari sono realizzati con materiali abbondanti e riciclabili, come il silicio, riducendo l'impatto ambientale. Armaroli ha evidenziato come l'efficienza del fotovoltaico sia in costante miglioramento, rendendolo una soluzione chiave per la transizione energetica e la lotta ai cambiamenti climatici.

La parlamentare **Elisabetta Gualmini**, che ha sottolineato come la politica debba accompagnare e facilitare la transizione energetica, affinché non si crei una frattura tra chi può permettersi di accedere alle tecnologie verdi e chi, per difficoltà economiche, ne rimane escluso.

Gualmini ha insistito sull'importanza di mettere a disposizione fondi per sostenere le famiglie in difficoltà e garantire una transizione equa e inclusiva: "La Regione Emilia-Romagna è da anni impegnata in un percorso che mette al centro la qualità del lavoro e la qualità dell'ambiente, come dimostrato dal Patto per il Lavoro e per il Clima che abbiamo sottoscritto nel 2020. La nostra visione è quella di unire questi due aspetti in una logica di condivisione con i territori, le associazioni, gli enti locali



e, naturalmente, le imprese. Questa sfida comune non è solo tecnica, ma anche culturale, e richiede un lavoro di sensibilizzazione e collaborazione dal basso. Un esempio concreto di questo impegno è l'approvazione all'unanimità della legge regionale sulle comunità energetiche, che è stata frutto di un lavoro condiviso e partecipato: abbiamo messo a disposizione risorse importanti per sostenere la transizione ecologica: oltre 2 milioni di euro nel piano regionale per l'energia, provenienti da fondi europei, nazionali e regionali. Queste risorse sono cruciali per portare avanti il processo di riconversione energetica, ma il nostro impegno va oltre il semplice stanziamento di fondi. Stiamo lavorando per sostenere le imprese, poiché la transizione deve coinvolgere l'intero sistema produttivo, e per questo è fondamentale anche investire in formazione, che riteniamo essere un pilastro delle nostre politiche pubbliche. Crediamo molto nel ruolo internazionale della nostra Regione. Siamo stati presenti alla COP28 insieme alla Regione Lombardia, dimostrando la nostra volontà di contribuire attivamente al dibattito globale sul superamento delle fonti fossili entro il 2050. La transizione energetica non è solo una questione tecnica, ma rappresenta anche un fattore determinante per la qualità del nostro paese, e la Regione Emilia-Romagna è pronta a fare la sua parte". La giornata è stata arricchita da una sfilata di auto verdi sul celebre circuito di Imola, guidata dal professor Nicola Armaroli a bordo della sua Tesla Model 3 e accompagnata dalla storica NSU Prinz retrofittata del meccanico imolese Fausto Golinelli. Un momento che ha unito passato e futuro della mobilità in

un gesto simbolico di cambiamento. Gli organizzatori dell'evento, tra cui Marinella Michelato, amministratore delegato di SIC srl SB, hanno già annunciato l'intenzione di ampliare la competizione e di coinvolgere sempre più comunità e sponsor nel progetto, incentivando la Responsabilità Sociale d'Impresa e sostenendo il passaggio verso un futuro energetico più pulito.

Il momento più atteso della giornata è stata la **celebrazione della Solar Champions League**, una competizione che ha visto confrontarsi 28 comunità solari da tutta Italia. Questa gara simbolica ha coinvolto migliaia di cittadini in una sfida all'ultimo kilowatt per ottimizzare l'autoconsumo energetico all'interno delle rispettive comunità. Il campionato ha creato un nuovo tipo di giocatore: il cittadino-consumatore, che partecipa attivamente alla produzione e al consumo di energia solare.

La città di Medicina ha conquistato il titolo di campione, aggiudicandosi lo scudetto grazie all'eccellente performance dei suoi cittadini solari, seguita al secondo posto dai Fiori di Forlì e dai Picchi di Pesaro, che hanno completato il podio. Nadine Finke, referente della comunità solare di Forlì e membro di Parents For Future, ha commentato con orgoglio il secondo posto raggiunto: "abbiamo sempre creduto nel potenziale della nostra comunità, e vedere i nostri sforzi premiati in questa competizione è motivo di grande soddisfazione". L'E-Day si è concluso con applausi, selfie e l'entusiasmo dei partecipanti, ma anche con la promessa di un impegno futuro per portare la Solar Champions League a nuove città e comunità italiane, in un progetto di sostenibilità che continua a crescere e a coinvolgere sempre più persone.

# Rinnovato l'accordo sul canone concordato a Bologna

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

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

Un accordo chiaro supportato dalla pos-

sibilità per i proprietari di avere accesso a vantaggi fiscali come la cedolare secca con aliquota al 10% invece che al 21%, la tariffa IMU scontata del 25% e la possibilità per gli inquilini di godere di detrazioni fiscali parziali sul reddito imponibile, riducendo il loro carico fiscale complessivo.

Alberto Zanni, presidente di Confabitare, commenta: *"questo nuovo accordo sul canone concordato può rilanciare il mercato delle locazioni, perché garantisce stabilità e accessibilità sia per gli inquilini che per i proprietari. Il canone è più basso rispetto ai valori di mercato, ma in termini di guadagno netto garantisce comunque al proprietario un introito paragonabile a un canone libero. Grazie agli sgravi fiscali, anche l'inquilino può godere di detrazioni e sarà incentivato ad aumentare il proprio budget dedicato alla locazione. Questo accordo, inoltre, stabilisce limiti sugli aumenti del canone, non superiori all'11% degli attuali valori, assicurando che gli affitti rimangano stabili nel tempo. Inoltre sono state eliminate le 'mezzerie' nelle strade: non facendo differenza di prezzo tra un lato e l'altro della strada si contribuisce a una maggiore chiarezza. Gli inquilini possono avere la certezza che il valore del loro affitto non varia in base a fattori arbitrari o percezioni soggettive legate alla posizione, così possono prendere decisioni più informate e sicure, visto che il costo della loro abitazione è giustificato da parametri oggettivi. Ciò contribuisce a creare un clima di fiducia, fondamentale per la buona gestione delle locazioni e per il mantenimento di rapporti di lungo periodo".*

L'associazione ha sempre sostenuto l'importanza di eliminare le barriere architet-

toniche, e la valorizzazione degli immobili accessibili è vista come un grande passo avanti, questo non solo promuove un ambiente più inclusivo, ma anche migliora il valore delle proprietà che soddisfano tali criteri: *"l'eliminazione delle barriere architettoniche - aggiunge Zanni - è un punto su cui Confabitare lavora da tanto tempo e il fatto che questo contratto dia valore agli immobili che presentino caratteristiche di accessibilità ci rende molto soddisfatti".* Confabitare sottolinea l'importanza della collaborazione tra le diverse parti interessate perché questo tipo di dialogo e cooperazione è essenziale per affrontare le problematiche del mercato della locazione e per garantire che le esigenze di tutti vengano ascoltate e rispettate. La partecipazione attiva delle associazioni dei proprietari e dei sindacati degli inquilini in questo accordo, dimostra un impegno condiviso per affrontare le sfide del mercato della locazione residenziale in modo collaborativo e costruttivo in un periodo tutt'altro che semplice: *"l'accordo sul canone concordato - conclude Zanni - emerge come una risposta concreta per preservare la disponibilità di alloggi per le famiglie e garantire una maggiore stabilità abitativa per tutti, in un contesto in cui sempre più appartamenti vengono destinati agli affitti brevi per turisti, che non rappresentano il male in senso lato, ma che a Bologna, stanno togliendo casa alle famiglie, ai lavoratori e agli studenti, rendendo i quartieri meno presidati e dunque più soggetti al degrado".* Confabitare vede questo accordo come una misura necessaria per preservare la disponibilità di alloggi a lungo termine e garantire una maggiore stabilità abitativa per la comunità.

# "Strategie per l'abitare. Le risposte a vecchie fragilità e nuove complessità"

Evento promosso dalla Regione Emilia-Romagna che si è tenuto il 27 marzo presso la sede della Regione a Bologna

Il convegno si è concentrato su due macro-temi relativi all'abitare: la fragilità abitativa: risultati e prospettive dell'ERP (edilizia residenziale pubblica) e la complessità abitativa: le potenzialità dell'housing sociale. Durante l'evento sono stati analizzati i principali risultati raggiunti in materia di politiche abitative e si è esplorata la relazione tra l'edilizia residenziale pubblica e il sistema di governance territoriale. Inoltre, sono state lanciate diverse idee che hanno cercato di rispondere a come è possibile ispirare l'azione pubblica e privata per offrire una risposta adeguata alla nuova domanda sociale. Presente anche l'assessore regionale alla Programmazione territoriale, Edilizia e Politiche abitative, Barbara Lori. Per Confabitare Alberto Zanni ha illustrato le principali motivazioni per cui i proprietari di immobili preferiscono di gran lunga scegliere l'affitto turistico o tenere il proprio immobile sfitto, piuttosto che locarlo: la paura di incorrere in notevoli difficoltà per rientrare in possesso del proprio appartamento una volta scaduto il contratto d'affitto, le problematiche relative alla riscossione del canone e inoltre il maggior profitto tra l'affitto breve turistico e quello tradizionale. Zanni, supportato anche da altri relatori rappresentanti delle principali categorie come piccoli proprietari immobiliari, costruttori, ecc., ha continuato il suo intervento dichiarando che, a farsi carico delle fasce deboli per quanto riguarda il discorso casa, non possono essere i privati, ma devono essere le istituzioni pubbliche che hanno il dovere di ripensare ad un sistema immobiliare che sia economico, dignitoso e pratico. Fra gli interventi il Vice-sindaco Emily Clancy, Leonardo Fornaciari Vicepresidente ANCE Emilia-Romagna.

Regione Emilia Romagna REGIONE DEI DIRITTI E DEI DOVERI

**Strategie per l'abitare.  
Le risposte a vecchie fragilità  
e nuove complessità**

**Convegno**  
**BOLOGNA 27 marzo 2024**  
**ore 09.00 | 17.00**  
**Sala 20 maggio 2012 - Viale Fiera, 8**

REGISTRATI

Emilia-Romagna. Il futuro lo facciamo insieme.

# A Modena una nuova sede per Confabitare

L'inaugurazione della nuova sede di Confabitare Modena, svoltasi **sabato 6 aprile 2024** in Viale della Pace 34, è stata un evento significativo che ha sottolineato la presenza e l'operatività dell'associazione nel territorio.

**Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, ha commentato: *"l'inaugurazione della nuova sede è un momento importante di crescita della nostra associazione e costituisce un importante risultato poiché sottolinea il nostro consolidamento e attività in una zona di grande rilevanza. La nostra priorità è garantire che ogni casa sia un luogo di benessere e sicurezza e questa nuova sede ci consentirà di offrire ancora più servizi e supporto alla comunità locale."* Durante la cerimonia di inaugurazione, dopo il taglio del nastro, sono stati pronunciati i saluti istituzionali dai membri chiave dell'associazione: il Presidente Provinciale di Confabitare Modena Maria Femminella e il Presidente Nazionale Alberto Zanni.

All'evento hanno partecipato anche il Sindaco di Modena Gian Carlo Muzzarelli, l'on. Matteo Richetti capogruppo alla Camera dei deputati per Azione e il Presidente della Regione Emilia Romagna Stefano Bonaccini.

**Maria Femminella**, presidente provinciale di Confabitare Modena, ha espresso la sua soddisfazione per l'apertura della nuova sede, affermando: *"l'inaugurazione nel cuore di Modena, in un quartiere residenziale, è motivo di grande felicità. Siamo convinti che i servizi offerti presso il punto di via della Pace 34 siano indispensabili per tutti coloro che possiedono o gestiscono una casa, e che la sede possa fungere da punto di ascolto per le esigenze e l'assistenza di tutti i cittadini di Modena"*.

*Da sinistra: il sindaco di Modena Giancarlo Muzzarelli, Maria Femminella presidente Confabitare Modena, Alberto Zanni, On. Matteo Richetti, Stefano Bonaccini*

**Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare, ha commentato: *"questo rappresenta un momento significativo per la nostra associazione, poiché segna una fase di crescita e radicamento sempre più profondo nel contesto sociale di Modena. L'apertura di questa nuova sede, situata a piano terra e quindi accessibile a tutti, con vetrina che offre maggiore visibilità, diventa il punto di riferimento per tutti i proprietari immobiliari. Qui, Confabitare fornirà soluzioni e risposte concrete alle esigenze della comunità"*.

**Matteo Richetti**, capogruppo alla Camera dei deputati per Azione ha aggiunto: *"Il punto Confabitare è un'importante risorsa che si occupa di ascoltare le istanze, le domande e i bisogni dei cittadini. Il tema dell'abitazione è diventato cruciale negli ultimi anni, con la crisi economica, la pandemia e le sfide legate all'efficienza energetica. È fondamentale stabilire politiche organiche per la casa, che possano guidare i cittadini attraverso la complessa rete di bonus, incentivi, tasse e normative. La direttiva europea sull'efficienza energetica impone nuove sfide: le case devono diventare più sostenibili e efficienti. Tuttavia, questa trasformazione comporta costi e cambiamenti. È cruciale avere politiche stabili nel lungo termine, che non siano limitate a bonus temporanei ma offrano incentivi continui per l'innovazione e l'efficientamento"*.

Il sindaco di Modena, **Giancarlo Muzzarelli**, ha sottolineato: *"è di fondamentale importanza per la nostra città vedere crescere l'offerta di servizi legati alle politiche abitative. La casa rappresenta un elemento di coesione sociale, di rigenerazione urbana e di miglioramento della qualità della vita della nostra comunità. La presenza di professionisti competenti e il rafforzamento del partenariato tra pubblico e privato, attraverso il piano urbanistico generale, sono pilastri fondamentali per la bellezza e il benessere della nostra città. Investire in queste risorse significa garantire un futuro migliore per tutti i cittadini e una città più accogliente e vivibile"*.

**Stefano Bonaccini**, presidente della regione Emilia-Romagna, ha dichiarato: *"bisogna essere vicini ai cittadini e ai loro problemi. È importante essere presenti nei quartieri, anche con sedi più piccole, ma accessibili, perché è fondamentale per le persone avere competenze e professionalità a portata di mano, proprio vicino a casa propria"*.

**Antonio Platis**, Consigliere provinciale, ha concluso: *"è una scelta importante aprire un altro punto Confabitare a Modena, che ci onora, perché aprire una sede non è mai una cosa semplice e dietro c'è un lavoro un sacrificio e un'attenzione per la città di Modena che è sicuramente apprezzabile"*.



# Confabitare e Confesercenti Bologna uniscono le forze per rilanciare il commercio: proposta di legge per canoni concordati e utilizzo effettivo della cedolare secca

Il Protocollo di Intesa siglato tra **Confabitare** e **Confesercenti Bologna** l'8 aprile 2024, rappresenta una risposta concreta alla crisi commerciale che sta colpendo molte città italiane, e Bologna non fa eccezione. L'abbandono dei locali commerciali è un fenomeno che va ben oltre le semplici questioni economiche. Quando le attività chiudono e i negozi restano vuoti, non si perde solo il reddito generato dal commercio o il lavoro di chi vi era impiegato, ma si assiste a un vero e proprio impoverimento del tessuto sociale e della vita urbana, c'è una perdita di spazi di socialità e interazione all'interno dei quartieri perché i negozi e i mercati non sono solo luoghi di scambio economico, ma anche punti di incontro per i cittadini che contribuiscono all'identità e alla cultura locale. La loro scomparsa impoverisce le relazioni umane e riduce le occasioni di convivialità. Il fenomeno delle chiusure dei negozi e il conseguente svuotamento dei centri storici e delle periferie sono preoccupanti, non solo per gli operatori del settore, ma anche per l'intera comunità: nel corso del 2023 nella città metropolitana di Bologna, si è verificata una chiusura al giorno e a fine anno sono state perse 382 attività.

Dal 2019 a fine 2023 ci sono state 1227 chiusure. L'obiettivo principale dell'accordo fra Confabitare e Confesercenti



*Alberto Zanni, Presidente nazionale Confabitare e Massimo Zucchini, Presidente provinciale Confesercenti Bologna*

è quello di riportare i locali commerciali chiusi a nuova vita, incentivando la loro riapertura per favorire lo sviluppo economico locale e rafforzare il tessuto sociale della città, diversamente si va in contro al degrado urbano e all'insicurezza perché l'assenza di negozi riduce la sorveglianza informale che i commercianti e i frequentatori offrono, aumentando

la vulnerabilità delle aree e creando un senso di abbandono.

“È in corso – ha sottolineato Massimo Zucchini, Presidente provinciale di Confesercenti Bologna, durante la conferenza stampa – una profonda trasformazione del tessuto sociale ed economico delle attività commerciali di vicinato, sia in periferia che in centro storico.



Scompaiono i negozi tradizionali, proliferano i pubblici esercizi (bar, pub, ristoranti, tavole calde). Compaiono sempre più file intere di vetrine spente, di negozi chiusi.

Questo è un grande problema che investe la città tutta, la sicurezza dei cittadini, la qualità della vita di interi quartieri. Il Protocollo d'Intesa con Confabitare è un segnale forte per un'inversione di tendenza.

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

Confabitare e Confesercenti Bologna lavorano perché le aree commerciali si riattivino e favoriscano una presenza costante di persone, generando un ambiente più sicuro e meno suscettibile a comportamenti illeciti.

La riapertura di questi spazi non solo aiuta gli imprenditori, agevolandoli con misure specifiche, ma contribuisce an-

che a creare un ambiente più vivace e inclusivo, aumentando la sicurezza nei quartieri.

Quando le strade sono animate da attività commerciali le zone diventano più frequentate, riducendo così il rischio di degrado e migliorando la qualità della vita per i residenti.

Questo circolo virtuoso tra commercio, socialità e sicurezza è fondamentale per rendere le città più accoglienti e dinamiche: *"la rinascita dei centri storici è cruciale per la vitalità delle nostre città – aggiunge il Presidente Zanni – per preservare la storia e l'identità delle comunità locali. L'obiettivo è concentrarsi sui piccoli esercizi commerciali, per i quali il canone concordato potrebbe rilanciare il commercio come anche la cedolare secca applicata al 10% come nei concordati residenziali"*.

A livello pratico, per affrontare questa crisi **Confabitare e Confesercenti Bologna suggeriscono di estendere il regime dei canoni concordati, già applicato alle abitazioni, anche ai locali commerciali.**

Questa misura consentirebbe di ridurre l'affitto del 20% rispetto ai canoni liberi, in cambio i proprietari potrebbero usufruire di uno sgravio sull'IMU del 25% e della cedolare secca al 10%.

Quest'ultima è stata inclusa nella recente riforma fiscale al 21% per i locali commerciali inferiori ai 600 metri quadrati, ma non ancora attuata. I commercianti, dal canto loro, potrebbero detrarre dall'imposta IRPEF parte del canone.

*"Questa proposta - spiega Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare - non solo andrebbe a beneficio degli operatori commerciali, ma avrebbe un impatto positivo sull'intera comunità, riducendo l'imposta sugli immobili commerciali dal 10,6 per mille al 7,6 per mille, e potrebbe incentivare il settore commerciale dando uno slancio all'economia locale.*

*L'introduzione della cedolare secca per gli affitti commerciali, prevista dalla recente riforma fiscale, rappresenta un passo significativo, ma questa misura deve essere attuata senza indugi".*

# Gabetti Lab e Confabitare si sono uniti per migliorare la qualità delle case e dei condomini italiani

**G**abetti Lab e Confabitare si sono uniti per migliorare la qualità delle case e dei condomini italiani, offrendo una gamma di servizi innovativi. Questa partnership, presentata a Milano il 23 aprile, mira a modernizzare il settore immobiliare verso la sostenibilità. "Oltre 50.000 proprietari di case e 1500 amministratori di condominio possono ora accedere ai servizi di Gabetti Lab presso le sedi locali di Confabitare e Confamministrare. Questi servizi includono consulenza per la riqualificazione immobiliare, supporto per la creazione di comunità energetiche condominiali e soluzioni per il benessere condominiale" afferma **Marco Speretta, direttore generale Gabetti Property Solutions**. La collaborazione risponde alla crescente domanda di case ecologiche, come evidenziato da uno studio consegnato durante la conferenza, condotto in diverse città italiane. Questo sforzo è particolarmente importante considerando che molti edifici residenziali hanno un basso livello di efficienza energetica. La partnership mira a **promuovere l'innovazione nel settore abitativo, supportando sia i condomini che gli individui nella trasformazione delle loro abitazioni in ambienti più sostenibili, efficienti e confortevoli**. "Credo che sia fondamentale migliorare la qualità della vita e dell'abitare attraverso il comfort e la sostenibilità - ha commentato **Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare** - dobbiamo concentrarci sul risparmio energetico e guardare avanti alla nuova era che ora è rappresentata dalla direttiva dell'Unione Europea sulle Case Green. Siamo delusi dai risultati del Superbonus 110, ma dobbiamo lavorare insieme per affrontare le sfide future. Confabitare, Confamministrare, Gabetti Lab e il Gruppo Gabetti hanno un ruolo



*importante nel settore immobiliare italiano, e si pongono come un punto di riferimento per le autorità a tutti i livelli perché siamo in grado di fornire suggerimenti e indicazioni sulle leggi e normative che influenzano il settore immobiliare.*

*Questa partnership mira ad offrire servizi di qualità per aiutare i proprietari e gli amministratori condominiali a realizzare progetti di riqualificazione e sostenibilità. Siamo qui per raggiungere obiettivi ambiziosi nel breve termine e fare la differenza nel mercato immobiliare nazionale".*

Il Gruppo Gabetti ha commissionato una ricerca ai politecnici di Milano e Torino per esaminare l'impatto delle caratteristiche energetico-ambientali sugli edifici multifamiliari nelle principali città italiane. In particolare, l'attenzione si è concentrata su cinque grandi città: Roma, Milano, Torino, Firenze e Padova.

L'indagine ha utilizzato due approcci metodologici distinti: un'indagine econometrica condotta dal Politecnico di Torino e una ricerca tramite survey svolta dal Politecnico di Milano su un campione di famiglie. Questa analisi ha evidenziato che vi è una correlazione tra efficienza energetica degli edifici e i loro prezzi di vendita, con variazioni significative a seconda della posizione dell'immobile in città.

Dunque l'efficienza energetica influisce sul valore immobiliare, con un apprezzamento maggiore per gli edifici di classe energetica più elevata.

Nelle zone centrali delle città, altri fattori come la posizione e le caratteristiche storiche degli edifici sono più determinanti nella scelta degli acquirenti rispetto all'efficienza energetica.

Tuttavia, nelle zone semicentrali e periferiche, l'efficienza energetica diventa un

parametro più rilevante nelle decisioni di acquisto.

*"In questo contesto - sottolinea **Alessandro De Biasio, AD di Gabetti Lab** - l'alleanza tra Gabetti Lab e Confabitare emerge come un'iniziativa significativa per affrontare le sfide del settore immobiliare, ora i servizi innovativi di Gabetti Lab saranno disponibili presso le numerose sedi di Confabitare e Confamministrare, offrendo supporto agli amministratori di condominio e ai proprietari immobiliari per migliorare l'efficienza, la sicurezza e il comfort delle abitazioni. Questa partnership rappresenta un passo importante per promuovere il benessere abitativo e modernizzare il settore immobiliare italiano, rispondendo alla crescente domanda di soluzioni sostenibili e innovative. Ci siamo sempre focalizzati sullo sviluppo di servizi avanzati nel campo della sostenibilità tramite le reti, operiamo su due fronti principali: gli edifici e le persone. Sul fronte degli edifici, ci concentriamo sulla riqualificazione dei condomini, delle RSA e sulla creazione di comunità energetiche condominiali in collaborazione con Edison. Un nuovo servizio, il GH24, offre riparazioni urgenti condominiali e manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre il progetto Smart Building porta innovazione nelle abitazioni con tecnologie per il monitoraggio dei consumi energetici. Per quanto riguarda le persone, Gabetti Lab propone il welfare condominiale, un progetto diffuso che cerca di generare valore e ridistribuirlo a chi ne ha più bisogno".*

Nel settore immobiliare, la riqualificazione energetica è una priorità assoluta. In questo contesto, De Biasio enfatizza l'importanza di dare voce alle piccole e medie imprese (PMI) rappresentate da questa alleanza, come gli amministratori condominiali e i piccoli proprietari immobiliari e sottolinea anche la necessità di reintrodurre l'accesso al credito, poiché consente a coloro che potrebbero non disporre di risorse finanziarie immediate (pensionati o precari) di partecipare alla riqualificazione. *"È importante - conclude De Biasio - adottare un approccio inclusivo e sostenibile che coinvolga attivamente tutte le parti interessate nel processo di riqualificazione energetica e nella trasfor-*

*mazione del settore immobiliare verso un futuro più sostenibile".*

**Roberto Busso, AD Gabetti Property Solutions** commenta: *"Quando Confabitare e Gabetti si uniscono per un obiettivo comune nel settore immobiliare, che sia la sostenibilità, la riqualificazione o l'innovazione, stiamo costruendo un futuro solido e promettente. Ciò rappresenta una risposta concreta alle esigenze reali dei proprietari di immobili e degli appartamenti che richiedono interventi per aumentarne il valore e adeguarsi alle normative europee emergenti. Ma ciò che conta di più è che questa partnership mette al centro le persone che abitano in queste case, desiderose di un elevato livello di benessere e qualità della vita. È un'opportunità per migliorare le loro condizioni, offrendo servizi di alta qualità e un'ampia esperienza nel settore. Nel tempo, questa collaborazione sarà riconosciuta come un successo non solo da noi, ma anche dal mercato, garantendo sicuramente risultati positivi".*

Busso ha poi sottolineato l'importanza della collaborazione tra due marchi radicati sul territorio.

Si delinea una visione ambiziosa per la collaborazione tra Gabetti Lab e Confabitare, che mira a migliorare la gestione immobiliare e diventare un punto di riferimento nell'ambito del settore. **Luca Capodiferno Vice Presidente Vicario di Confabitare e Coordinatore dei Centri Studi** ha aggiunto in tal senso: *"La firma della convenzione tra Gabetti Lab e Confabitare rappresenta solo la prima tappa di una collaborazione più ampia e articolata. Questo momento riveste un'importanza cruciale per entrambi, poiché potrebbe segnare una svolta significativa nella gestione dell'immobiliare, soprattutto per le realtà di dimensioni medio-piccole e medio-grandi. Grazie a questa convenzione si potrà offrire una gamma completa di servizi a un pubblico vasto, migliorando non solo la loro erogazione, ma anche la loro qualità e efficacia, a livello locale e nazionale. Uscendo dal superbonus e in attesa dell'attuazione dei piani nazionali derivanti dalla direttiva europea sull'efficienza energetica, dobbiamo prepararci ad assistere e consigliare i proprietari im-*

*mobiliari nei prossimi decenni. La sinergia tra Confabitare e Gabetti Lab diventa quindi un punto di riferimento cruciale, soprattutto in un contesto di incertezza legislativa. È una sfida per entrambe le realtà coinvolte, non solo nell'operare sui territori, ma anche nel creare sinergie e diventare un punto di riferimento critico per le istituzioni. A livello locale, ciascuna realtà territoriale avrà la possibilità di mettere in campo iniziative volte a far sì che questa collaborazione diventi un faro per tutti gli attori del settore immobiliare".*

Dello stesso parere **Giuseppe Buccheri Presidente Nazionale di Confamministrare**: *"Guardando a questa alleanza e ai progetti ambiziosi che stiamo affrontando nel settore immobiliare, in particolare per quanto riguarda la sostenibilità e la riqualificazione, è chiaro che stiamo entrando in un periodo di trasformazione fondamentale. Come presidente di Confamministrare - commenta Giuseppe Buccheri - rappresento una rete di professionisti e studi dedicati a gestire al meglio i condomini e a migliorare la vita dei proprietari. La collaborazione con Gabetti è un passo verso un futuro in cui i condomini diventano non solo luoghi di residenza, ma centri di benessere sostenibile. Ho dedicato gli ultimi anni a formare gli amministratori associati affinché il ruolo dell'amministratore di condominio possa essere inteso come "Gestore Immobiliare" o meglio nella sua più ampia e moderna accezione "Property Manager". Sono fiducioso che, lavorando insieme, possiamo realizzare progetti che cambieranno davvero la vita delle persone e miglioreranno il tessuto urbano delle nostre comunità".*

*"Sottolineo l'importanza sociale di queste attività - aggiunge **Speretta** - perché sono volte a migliorare la qualità della vita delle persone che vivono in questi immobili. L'interesse crescente per il risparmio energetico e uno stile di vita più sostenibile all'interno degli immobili è evidente, e questa sensibilità è il motore della nostra missione. Concludo dicendo che la partnership tra Gabetti e Confabitare ci fornisce tutte le risorse necessarie per portare avanti questo obiettivo in modo efficace su tutto il territorio nazionale".*

# Inaugurata la nuova sede di Confabitare a San Benedetto Val di Sambro: un importante passo per il territorio dell'Appennino

**S**abato 27 aprile, è stata una giornata di grande significato per la comunità di San Benedetto Val di Sambro e per tutto l'Appennino bolognese, con l'inaugurazione della nuova sede di Confabitare, situata in Piazza del Mercato 17 a Pian del Voglio.

La cerimonia inaugurale ha visto la partecipazione di numerose autorità locali, tra cui il Sindaco di San Benedetto Val di Sambro, Alessandro Santoni, il Sindaco di Monghidoro, Barbara Panzacchi, il Sindaco di Monzuno, Bruno Pasquini, il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, e la padrona di casa, Stefania Faldini, responsabile della delegazione di Confabitare. Anche le forze dell'ordine, rappresentate dai carabinieri e dalla polizia locale, hanno preso parte all'evento.

**Il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni**, ha sottolineato l'importanza di questo nuovo punto di presenza dell'associazione nell'Appennino bolognese, che consentirà di offrire servizi, consulenze e assistenza direttamente sul territorio ai proprietari immobiliari, sia residenti che proprietari non residenti. Zanni ha inoltre espresso l'impegno di Confabitare nel collaborare con le amministrazioni comunali per migliorare le politiche abitative dell'area. È stata una giornata di grande importanza poiché Confabitare ha radicato la sua presenza sul territorio dell'Appennino bolognese, in particolare a San Benedetto Val di Sambro, nella frazione di Pian del Voglio. Questo ufficio non servirà solamente a questa località, ma sarà un punto di riferimento anche per i comuni limitrofi, come Castiglione dei Pepoli, Monzuno e Monghidoro. Questa sede è di fondamentale

importanza perché ci consente di avvicinarci sempre di più ai proprietari immobiliari, comprendendo le loro esigenze e necessità. Portiamo i servizi, le consulenze e l'assistenza di Confabitare direttamente sul territorio, sia per chi vi risiede stabilmente che per chi possiede una seconda casa, utilizzata per il riposo e le vacanze.

**Il Sindaco di San Benedetto Val di Sambro, Alessandro Santoni**, ha evidenziato l'importanza di aggiungere nuovi servizi al territorio, soprattutto in un contesto come l'Appennino in continua espansione. Ha inoltre lodato il ruolo di Confabitare e della sua responsabile di delegazione, Stefania Faldini, nel contribuire a valorizzare il territorio. "Questa giornata è di grande rilievo per noi poiché ogni inaugurazione rappresenta un miglioramento dei servizi disponibili, che sono essenziali per un territorio come il nostro, situato nell'Appennino e in costante espansione".

**Stefania Faldini**, a sua volta, ha espresso la sua soddisfazione per l'apertura della nuova sede e ha sottolineato l'importanza di offrire servizi di qualità ai proprietari immobiliari della zona, contribuendo così alla rivalutazione delle abitazioni vuote e al potenziamento dell'Appennino come luogo di residenza e vacanza. "Da noi, in particolare, ci sono numerose abitazioni vuote che necessitano di rivalutazione.

Essendo a soli trenta minuti da Bologna, crediamo che questa sede possa diventare una risorsa anche per chi cerca una prima casa, non solo per chi ha una seconda residenza. In collaborazione con il sindaco, stiamo lavorando per attrarre più persone a vivere stabilmente in questa zona, ricca di bellezze naturali e tranquillità, offrendo opportunità soprattutto alle famiglie".

**I sindaci Barbara Panzacchi di Monghidoro e Bruno Pasquini di Monzuno** hanno anch'essi condiviso l'entusiasmo per l'apertura della nuova sede di Confabitare, sottolineando l'importanza dei servizi offerti per il territorio e auspicando una collaborazione proficua per il benessere delle rispettive comunità. "Si tratta di servizi importanti per i proprietari immobiliari - commenta **Barbara Panzacchi** - e la presenza di questa sede in un comune vicino è un passo avanti, auspicando che se ne possa aprire una anche a Monghidoro".

È un'opportunità anche secondo il Sindaco **Pasquini** che contribuisce a riportare la vita sul territorio, un po' trascurato in passato, ma con segnali positivi di ritorno".

La benedizione impartita dal parroco **Don Pierluigi** ha concluso la cerimonia, seguita da un brindisi di augurio per il successo della nuova sede di Confabitare.



# Confabitare a Condominio in Fiera

Roma 11 maggio 2024

**C**onfabitare ha partecipato con un proprio Stand l'11 maggio a Condominio in Fiera, presso il salone delle Fontane Roma EUR. Evento biennale che in questa edizione ha riunito tantissime aziende legate al mondo del condominio, insieme a società e professionisti provenienti da tutta Italia e dal mondo intero

**Quest'anno l'apertura della fiera ha visto anche la partecipazione del Ministro Antonio Tajani.**

L'evento offre la possibilità di scoprire le ultime novità e le innovazioni nel campo del condominio, nonché di fare networking e partecipare a conferenze e workshop. Nell'edizione 2024, si è parlato delle tematiche più attuali che riguardano il settore condominiale: contabilità, ultime direttive europee, impianti fotovoltaici, comunità energetiche, agevolazioni fiscali per ristrutturazioni e tutte le nuove opportunità nate grazie all'avvento del green, dell'energia pulita, grazie alle nuove tecnologie e tanti altri temi.

Si sono incontrate tutte le figure professionali che operano nel settore: amministratori di condominio, avvocati, commercialisti, architetti, ingegneri. "E' un evento aperto a tutti i professionisti che operano nel settore condominiale, tecnici, avvocati, notai e rappresentanti di aziende, ma la vera novità di questo anno è un ricco programma di conferenze, workshop, incontri di networking e presentazioni di prodotti e servizi. Gli argomenti trattati riguardano le tematiche più attuali del settore, come la gestione condominiale, la normativa, la sicurezza e l'efficienza energetica" sottolineano i rappresentanti delle maggiori associazioni di categoria del settore tutti presenti nella giornata del l'evento dell' 11 maggio.

"Quest'anno partecipare è quasi un obbligo per i professionisti del settore, – ha dichiarato Marco Quagliariello – patron e ideatore della manifestazione- sarà un confronto diretto con la politica naziona-

le ed europea. Entrambe sui temi green e sulla casa hanno predisposto direttive importanti. Saranno temi centrali di dibattito le ultime direttive europee, impianti fotovoltaici, comunità energetiche, agevolazioni fiscali, ecobonus per ristrutturazioni ed ogni altra nuova opportunità, nate grazie all'avvento del green, dell'energia pulita, ma anche figlia delle tecnologie e della digitalizzazione, presente nel settore del condominio e della vita di tutti i giorni anche dei condomini".

I numeri di "Condominio in Fiera" sono quelli di un evento di successo. Oltre duemila gli accreditati partecipanti, oltre sessanta gli espositori, dieci gli incontri tematici, su gestione condominiale, normativa, sicurezza e l'efficienza energetica. Al centro dell'evento era allestito un angolo de-

dicato alle comunità energetiche, con un convegno specifico dove erano presenti istituzioni Regionali, Nazionali ed Europee, un confronto tra tecnici, politici e amministratori, con un'idea comune di costruire un modello di riferimento utile alle comunità locali condominiali. Un incontro pratico che ha voluto dettare l'agenda di come nascono e si costituiscono le comunità energetiche, come si sviluppano e quali sono i vantaggi in termini economici anche per i condomini. Per questo si è entrato anche nel cuore del problema di iniziative realizzate di Comunità Energetica nate da associazioni che producono e condividono energia rinnovabile, per generare e gestire in autonomia energia verde a costi vantaggiosi, riducendo nettamente le emissioni di CO2 e lo spreco energetico.



Da sinistra Giulia Vannozi Confabitare Roma- Alberto Zanni – Eugenio Romey Presidente Confabitare Roma e Giuseppe Buccheri Presidente Confabitare Palermo



# Osservatorio Affitti - Convegno Crif, Nomisma e Confabitare

**N**ella frenesia economica attuale, l'affitto dell'abitazione emerge come una soluzione sempre più rilevante. I recenti dati dell'Osservatorio Affitti, condotto da Nomisma per conto di CRIF in collaborazione con Confabitare, presentati nel convegno di Bologna del 16 Maggio 2024 gettano luce sulle dinamiche in atto e sulle sfide che affrontano sia gli inquilini che i locatori nel contesto mutevole del mercato immobiliare. Durante l'evento, moderato da Luca Dondi, Amministratore Delegato di Nomisma si è discusso di strategie e soluzioni innovative per affrontare le crescenti pressioni e garantire un mercato degli affitti più inclusivo e stabile. Per ridurre le attuali criticità nel mercato degli affitti, l'asimmetria informativa tra locatori e locatari rappresenta una sfida significativa. Per affrontare questa disparità, Confabitare e CRIF hanno introdotto il servizio "Affittabile", che permette all'inquilino di qualificarsi di fronte al proprietario di casa attraverso un documento che da un lato attesta il livello di affidabilità del soggetto nel rispettare gli impegni di pagamento, dall'altro identifica il canone medio mensile sostenibile. "Nel mercato immobiliare attuale, un documento che mostra in modo oggettivo l'affidabilità di un potenziale conduttore

può rappresentare la soluzione per ripristinare la fiducia tra le parti e rilanciare il sistema degli affitti, contribuendo a migliorare l'efficienza e la trasparenza del mercato" ha dichiarato Alberto Zanni.

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

**Mattia Barchetti Head of Market Intelligence di Crif:** "Il 42% dei locatari opta per l'affitto a causa della mancanza di risorse economiche sufficienti per comprare una casa. Inoltre, il 7,3% della domanda dal mercato immobiliare si è spostato verso l'affitto, aumentando la pressione su questo settore".

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

**Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare:** "Innanzitutto, per incentivare i proprietari immobiliari a rimettere sul mercato gli appartamenti sfitti è fondamentale adottare politiche fiscali che rendano vantaggioso affittare gli immobili. Agevolazioni fiscali, sgravi sulle tasse di

proprietà e incentivi per la ristrutturazione degli immobili sono misure che potrebbero fare una grande differenza, inoltre l'adozione di strumenti che forniscono referenze affidabili su chi chiede una casa può aumentare la fiducia dei proprietari e incentivare l'offerta di immobili".

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

**Roberto Maccaferri Consigliere FIMAA Italia e Presidente FIMAA Bologna:** "Le sfide nell'attuare queste soluzioni sono molteplici e complesse. Innanzitutto, ci sono le questioni normative e burocratiche che possono ostacolare l'implementazione di incentivi fiscali o di altre politiche pubbliche volte a stimolare l'offerta di alloggi".

**Questo prodotto riduce i rischi di insolvenza, di cosa si tratta?**

**Beatrice Rubini, Executive Director Personal Solutions & Cybersecurity services di CRIF:** "L'introduzione di strumenti informativi nel mercato del credito, ha permesso di ampliare l'accesso al credito e ridurre i tassi di insolvenza. Allo stesso modo, nel mercato delle locazioni immobiliari, il nostro prodotto Affittabile permette all'inquilino di qualificarsi di

fronte al proprietario di casa attraverso un documento che da un lato attesta il suo livello di affidabilità nel rispettare gli impegni di pagamento e dall'altro identifica il canone medio mensile sostenibile”.

## APPROFONDIMENTI SULL'OSSERVATORIO AFFITTI

La soluzione proposta da Crif va in soccorso ad un mercato della locazione che in Italia presenta una serie di sfide significative che impattano sia i locatori che i locatari: nonostante una domanda elevata, con oltre 700.000 richieste di locazione stimate nel 2023, si osserva una discrepanza notevole tra l'offerta disponibile e la domanda effettiva. Circa l'11% delle abitazioni nel Paese rimane inutilizzato o non concesso in locazione, creando un mercato degli affitti bloccato anziché saturo. Questa situazione, associata all'aumento dei prezzi degli ultimi due anni, ha causato un aumento dei canoni di locazione del +2,1% nel 2023. L'analisi condotta nell'ambito della prima edizione dell'Osservatorio Affitti 2023, condotto da Nomisma per conto di CRIF e in collaborazione con Confabitare, rivela una serie di dinamiche, tendenze e sfide che caratterizzano il settore degli affitti in Italia.

*“Confabitare è da sempre impegnata a migliorare la situazione abitativa a tutela dei proprietari immobiliari e per rendere accessibile a tutti un alloggio sicuro - afferma Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare - e con l'Osservatorio Affitti monitora da vicino le dinamiche del mercato per trovare soluzioni mirate che rendano il mercato degli affitti più sostenibile e accessibile”.*

In Italia, il 57% delle abitazioni è di proprietà e utilizzato come prima abitazione, mentre solo il 10% dello stock immobiliare è destinato alla locazione. Un ulteriore 11% è disponibile, ma non viene né locato né utilizzato come residenza principale. Questa scarsità di offerta, insieme all'aumento dei prezzi, ha portato a un incremento dei canoni di locazione. Il fatto che domanda e offerta coincidano, nel mercato della locazione, rappresenta quindi una sfida molto complessa.

La stabilità contrattuale e l'assenza di

pendenze di pagamento sono considerate caratteristiche fondamentali dagli locatori. Tuttavia, la morosità e i ritardi nei pagamenti dell'affitto sono problemi diffusi, con quasi un terzo dei locatori che ha subito fenomeni di morosità e il 13% degli affittuari che ha saltato almeno un pagamento. **A Bologna l'incremento dei canoni di locazione è stato significativo, raggiungendo l'8,9% nella seconda metà del 2023.** Questo incremento è preoccupante e riflette una tendenza che non possiamo ignorare. L'aumento degli affitti oltre la media nazionale evidenzia una pressione crescente sul mercato della locazione, rendendo sempre più difficile per le famiglie trovare abitazioni accessibili. Mentre capiamo le dinamiche del mercato, dobbiamo tutelare i proprietari affinché siano incentivati ad aprire le case sfitte e garantire che gli affitti rimangano sostenibili, specialmente per coloro che affrontano già difficoltà economiche. Inoltre **il 71% dei proprietari in Emilia-Romagna affitta per integrare il reddito** e questo dato dimostra quanto sia importante il mercato degli affitti per la stabilità economica delle famiglie. Affittare immobili può rappresentare una fonte di reddito fondamentale per molti proprietari, e credo sia essenziale che le politiche abitative supportino questa realtà.

**Molti inquilini a Bologna impiegano oltre cinque mesi per trovare una casa** e le lunghe tempistiche per la ricerca di una casa sono indicative di un mercato in difficoltà, ma non perché ci sono poche case. È fondamentale migliorare l'offerta abitativa incentivando i proprietari a mettere sul mercato le loro proprietà, così si possono ridurre i tempi di attesa e aumentare la disponibilità di alloggi.

Sebbene ci sia una buona disponibilità, è cruciale considerare anche le preoccupazioni dei proprietari. Molti sono preoccupati per i rischi legati agli inquilini morosi, ai danni alle proprietà e alla difficoltà di recuperare i costi. Per affrontare queste preoccupazioni, è essenziale implementare un quadro normativo che offra maggiori garanzie ai locatori, senza però compromettere i diritti degli inquilini. A livello normativo si sta andando in

questa direzione anche perché Confabitare fa pressione al governo su questo: un equilibrio tra i diritti di entrambe le parti è fondamentale per stabilizzare il mercato. Inoltre il 37% degli inquilini in Emilia-Romagna prende casa in affitto perché non può acquistare un immobile e ciò riflette una realtà per cui molte persone non hanno altre opzioni che prendere casa in affitto, a causa della mancanza di risorse sufficienti. A Bologna, dove questa percentuale è ancora più alta, dobbiamo prendere atto delle difficoltà economiche che molte famiglie stanno affrontando.

## Qual è la sua valutazione sulla situazione dei pagamenti degli affitti in Emilia-Romagna? È quanto è stato chiesto ad Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare.

“La realtà è che molti proprietari in Italia non possono permettersi di affrontare la perdita di un'entrata. La maggior parte di loro è costituita da piccoli proprietari, che dipendono dagli affitti come una fonte di reddito fondamentale che investono i propri risparmi nella proprietà, e l'affitto rappresenta un'entrata necessaria per sostenere le proprie famiglie e far fronte a spese quotidiane. Quando gli inquilini non riescono a pagare l'affitto, non solo mettono a rischio la stabilità economica dei proprietari, ma creano anche una spirale di incertezze e preoccupazioni. Molti di questi proprietari devono affrontare le stesse sfide economiche degli inquilini: pagare le tasse, le spese di manutenzione, e garantire un futuro dignitoso ai propri cari. Non possiamo abbassare la guardia, soprattutto considerando le difficoltà economiche che molte famiglie potrebbero affrontare in futuro. È cruciale riconoscere che il mancato pagamento degli affitti può portare a conseguenze devastanti per i proprietari, costringendoli a situazioni di difficoltà economica, dunque, dobbiamo continuare a monitorare la situazione e garantire che ci siano meccanismi di supporto per coloro che potrebbero trovarsi in difficoltà da un lato e dall'altro perché proprietari ed inquilini sono due facce della stessa medaglia”.

# TRAM A BOLOGNA

## Dibattito pubblico organizzato da Confabitare: "Cantierone di Via Riva Reno: Bonus o Malus?"

La Sala Convegni della Fondazione Lercaro in Via Riva Reno ha ospitato il 21 maggio 2024 alle ore 15.30 un dibattito pubblico organizzato da Confabitare. Alla domanda centrale "Cantierone di Via Riva Reno: Bonus o Malus?", si sono confrontati esponenti delle istituzioni, delle associazioni di categoria e degli abitanti del quartiere. Riportiamo a seguire gli interventi dei vari relatori sollecitati dalle domande della moderatrice del dibattito Simona Iannessa.

### Perché Confabitare ha deciso di organizzare questo incontro pubblico?

**Alberto Zanni**, presidente nazionale di Confabitare: "riteniamo che sia importante monitorare attentamente la situazione. Il canale potrebbe anche avere un impatto positivo, ma dobbiamo considerare il rischio che la zona si trasformi in una nuova via Petroni, con tutte le conseguenze negative che questo comporterebbe per i residenti e i commercianti. È evidente che ci siano gravi difficoltà attuali, soprattutto per i residenti disabili che hanno problemi ad accedere alle loro abitazioni e per i commercianti colpiti negativamente. È legittimo interrogarsi se questi interventi siano davvero utili o se rappresentino uno spreco di denaro, soprattutto considerando la mancanza di spazi sicuri lungo i binari del tram. Inoltre, il confronto con i Navigli non regge, in quanto mancano spazi sicuri all'esterno dei ristoranti lungo i binari del tram a differenza di quanto avviene a Milano".

### L'amministrazione come sta affrontando le sfide attuali dovute ai disagi per i residenti?

**Valentina Orioli**, Assessore alla nuova mobilità del Comune di Bologna: "l'amministrazione comunale è qui per confrontarsi e per spiegare il significato di questi lavori. Si tratta di interventi molto importanti per il futuro della città. La nuova rete di tram, decisa con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile del 2019 e successivamente presentata, progettata e finanziata, rappresenta un necessario ammodernamento del sistema di trasporto pubblico. Questo progetto porterà benefici significativi in termini di riduzione del congestionamento, miglioramento dell'accessibilità, impatto ambientale e qualità urbana. Siamo consapevoli che questi benefici si concretizzeranno solo al termine di un periodo di cantieri intensi, resi ancora più impegnativi dalla necessità di rispettare gli obiettivi del PNRR".

### Pensa che il progetto possa decongestionare il traffico del centro?

Risponde l'Ing. **Massimo Kolletzek**, esperto in sistemi di trasporto e mobilità: "sarebbero da rivedere delle parti. Per realizzare il tram dopo 60 anni di mobilità esclusivamente su gomma, è necessario apportare una serie di miglioramenti al progetto attuale. Prima di tutto, è fondamentale garantire la viabilità sia per i mezzi privati che per quelli pubblici. In questo contesto, piuttosto che investire denaro nella riapertura del canale, che non ha

alcuna funzione legata al tram, sarebbe molto più utile realizzare dei sottopassi stradali. In particolare, questi sottopassi sarebbero necessari all'incrocio dei viali con Indipendenza e Matteotti, nella zona della stazione, per consentire il passaggio dei tram senza ostacolare il traffico su gomma. Ci sono altri aspetti ambientali legati a quanto appena detto. Se lasciamo che la viabilità stradale incroci quella tranviaria, rischiamo di avere code sempre crescenti e flussi di traffico sostanzialmente paralizzati. Questo comporterebbe tempi di permanenza dei veicoli sulla strada molto più lunghi e, di conseguenza, un aumento delle emissioni. A tal proposito, abbiamo condotto uno studio che dimostra che, in una città delle dimensioni di Bologna, una riduzione del 10-15% del tempo di permanenza dei veicoli sulla strada potrebbe ridurre le emissioni di circa 30-35 mila tonnellate all'anno".

### Come vede questi interventi nel suo quartiere?

**Annamaria Cesari**, consigliere del quartiere Porto - Saragozza, capogruppo Forza Italia: "per me il cantierone è un super malus, è bello avere delle nuove infrastrutture, ma se tutta una città diventa un cantiere c'è un problema. In città non si gira più a causa dei contemporanei vari cantieri, altresì nel 'cantierone' ci sono problemi di viabilità, nonché di polveri e immissioni acustiche stante le deroghe concesse 6/22h. Riguardo al valore degli immobili si dovrebbe considerare il valore



Sala del Convegno alla Fondazione Lercaro, Bologna



Il cantiere in Via Riva Reno

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

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

**Andrea Bolognesi**, Direttore di Canali di Bologna: "Questo intervento ha un impatto significativo. Il Consorzio si occupa dei suoi doveri statuari, ovvero veicolare l'acqua nelle quantità dovute e garantire la sicurezza idraulica. Crediamo che mettere il canale in mostra possa essere un'opportunità per tutti per aumentare la consapevolezza sulla gestione della risorsa idrica, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo".

### **Come reputa si possa migliorare la mobilità urbana in questi mesi di cantiere?**

**Federico Bendinelli**, presidente del consiglio direttivo dell'Automobile Club di Bologna: "Le politiche in materia di mobilità devono essere pensate per facilitare la vita delle persone, non per imporre restrizioni che riducono la libertà di movimento: non c'è libertà di scelta, le politiche attuali sembrano ostacolare l'uso dell'auto privata, privilegiando invece il trasporto pubblico in modo eccessivo. Critico l'approccio ideologico che spesso contrasta con la realtà pratica. La mancata realizzazione di progetti importanti, come la metropolitana, è un esempio di come le scelte dell'amministrazione non sempre rispondano ai bisogni reali della popolazione".

### **Quali sono le principali preoccupazioni e speranze dei commercianti di Bologna riguardo al progetto del tram e alla riapertura del canale di Reno?**

**Luca Rossi**, direttore di Confesercenti Bologna: "eravamo a favore della metropolitana poi è uscita questa proposta che ha il finanziamento e pur non essendo il sistema migliore Bologna non può perdere altre occasioni per rinnovarsi, tuttavia stiamo vivendo dei disagi e non possiamo avere l'unica consolazione dello sconto del 50% della TARI. In Riva Reno abbiamo notato un minimo calo delle vendite, ma siamo preoccupati per il futuro, quando il cantiere si sposterà in vie in cui ci sono più negozi. L'apertura del canale invece, se fatto con metodo di controllo di eventuali disagi può essere un'opportunità di valorizzare la zona".

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

**Avvocato Domenico Lavermicocca**, Comitato Progetto Bolognina: "come Comitato Progetto Bolognina, abbiamo presentato un ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel 2021 contro il progetto del tram per diverse ragioni di natura tecnica. Basandoci su consulenze specialistiche, abbiamo evidenziato che il progetto avrebbe un impatto devastante sulla città di Bologna. Nel 2023, a seguito dell'approvazione del progetto definitivo, abbiamo aggiunto nuovi motivi al ricorso, ulteriormente sottolineando i problemi identificati. Abbiamo criticato la gestione del Comune per non aver considerato adeguatamente i danni e i disagi che i lavori comporterebbero per i cittadini e le infrastrutture locali. Un aspetto particolarmente preoccupante è stata la mancata proroga dei termini per un referendum sul progetto durante il periodo Covid, che ha impedito una corretta partecipazione democratica dei cittadini. Inoltre, siamo molto preoccupati per la gestione archeologica e tecnica dei lavori, poiché temiamo che possano causare danni significativi ai beni storici della città".

### **Quali soluzioni propone per migliorare la situazione di residenti ed esercenti?**

**Matteo Di Benedetto** Capogruppo Lega in Consiglio Comunale a Bologna: "C'è

una gestione poco equilibrata e spesso penalizzante nei confronti dell'uso del mezzo privato. La maggioranza sembra più interessata a ostacolare l'uso dell'auto privata piuttosto che offrire valide alternative, questo approccio non solo riduce i posti auto creando disagi per i residenti e i visitatori, ma manca anche di compensazioni per i danni causati dalle politiche comunali. C'è bisogno di incrementare i parcheggi: trovare spazi alternativi per compensare la riduzione dei posti auto e rendere più agevole la sosta per i residenti e i visitatori. Bisogna potenziare il trasporto pubblico con soluzioni efficaci come la metropolitana, che offrirebbe un'alternativa valida e comoda all'auto privata, ed implementare misure di compensazione per i danni economici subiti dai commercianti e dai residenti a causa delle politiche di riduzione dei posti auto e delle altre restrizioni alla mobilità".

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

**Alberto Zanni**: "abbiamo organizzato questo incontro per mettere a confronto tutte le diverse opinioni riguardo alla realizzazione del cantiere di Via Riva Reno. Da una parte, abbiamo la visione dell'amministrazione comunale che sta portando avanti i lavori, e dall'altra, quella dei cittadini e dei commercianti che si considerano danneggiati. L'incontro è stato anche un'occasione per l'amministrazione comunale di rispondere direttamente ai quesiti che i cittadini hanno sollevato nelle ultime settimane, domande che sono state indirizzate direttamente all'assessore. All'amministrazione comunale propongo di inserire Confabitare, insieme ad altre associazioni di proprietari, nella cabina di regia per i lavori assieme ai commercianti, la nostra presenza può essere utile per portare il prezioso punto di vista dei proprietari immobiliari, che rappresentano una vasta e significativa parte della popolazione: queste vie sono abitate e gestite da proprietari immobiliari non ha senso escludere associazioni come Confabitare dalla cabina di regia." conclude Zanni.

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

## Investire abitare lavorare: la casa di domani

**24** Maggio 2024 l'evento della sede di Cuneo per festeggiare i 10 Anni dalla fondazione della sede, occasione per riflettere sul tema casa.

Il Presidente Provinciale di Cuneo Valerio Racca, organizzatore dell'evento, sottolinea come il convegno vuole essere un punto di riflessione sulla casa del domani. Il welfare e la società stanno cambiando ad una velocità incredibile, anche a Cuneo che è notoriamente un'enclave molto chiusa e restia ai cambiamenti, ma con ciò non esente dalle influenze esterne che molte volte arrivano, con stupore e sorpresa, a causa di una mancata lettura degli stessi da parte cuneesi.

Perché questo titolo: una provocazione o una constatazione di realtà? Il Presidente conferma che gli aspetti vanno considerati insieme: una provocazione perché nella provincia pochi si sono fatti questa domanda e perché i politici tendono a non impegnarsi su questi temi; constatazione di realtà perché non si può sfuggire ad una riflessione che comprende i risparmi delle famiglie, l'abitazione e il lavoro strumenti necessari per una società in evoluzione.

Il tavolo dei relatori è molto ricco. Personalità che arrivano da tutta Italia e scelti per le loro competenze e inseriti a livello nazionale di Confabitare, associazione che ormai vanta una forte capillarità territoriale di cui la sede di Cuneo è un tassello importante.

Una sintesi sulle riflessioni dei relatori è d'obbligo.

Il primo tavolo di dibattito **INVESTIRE: MOBILIARE O IMMOBILIARE** si concentra su alcune riflessioni che i relatori Renzo Nicoletto e il Prof. Maurizio d'Amato mettono in evidenza: il primo concentrando il suo intervento su quello che è il significato di investire nel mondo mobiliare, dove azioni, fondi obbligazioni e molte altre opportunità possono interessare l'investitore, ma concentrandosi anche

sull'aspetto che il mondo dell'investimento mobiliare guarda all'immobiliare con i "Fondi immobiliari" strumenti che collegano i due mondi facendoli dialogare e interagire. Quindi conclude citando una

frase di Robert Shiller "... spesso mettiamo tutti i nostri risparmi in immobili che poi hanno bisogno di risorse per essere gestiti e mantenuti...".

Il Prof. Maurizio D'Amato docente del



### INVESTIRE ABITARE LAVORARE: LA CASA DI DOMANI



"L'investimento deve essere razionale. Se non lo capite, non lo fate." – Warren Buffett.

**24 MAGGIO 2024  
ORE 16:00**

**PRESSO  
SPAZIO INCONTRI  
FONDAZIONE CRC**

**VIA ROMA, 15, CUNEO**

### CONTATTI

-  340 887 7275
-  [cuneo@confabitare.it](mailto:cuneo@confabitare.it)  
[www.confabitare.it](http://www.confabitare.it)
-  Via Roma 11A, Cuneo

E' gradita la prenotazione all'evento

### PROGRAMMA

**APERTURA DEI LAVORI**  
*Valerio Racca, Presidente Provinciale Cuneo*

**SALUTI ISTITUZIONALI**  
*Alberto Zanni, Presidente Nazionale Istituzioni presenti in sala*

**DIBATTITO** MODERATORE PIERO DADONE (GIORNALISTA)

**INVESTIRE MOBILIARE O IMMOBILIARE**  
*Renzo Nicoletto (Consulente patrimoniale Fideuram)  
Prof. Maurizio D'amato (Docente Politecnico di Bari)*

**VIVERE PROPRIETÀ O LOCAZIONE**  
*Avv. Luca Capodiferro Vice Presidente Confabitare Italia  
Dott. Commercialista Eugenio Romey Segretario nazionale Confabitare Italia*

**LAVORARE AZIENDA O CASA**  
*Dott.ssa Elisabetta Azteni  
Dott. Giovanni Milano  
Dott.ssa Anna Damilano (Consulente del Lavoro)*

CON IL PATROCINIO DI:






Politecnico di Bari si concentra invece sull'aspetto immobiliare fornendo alcune analisi statistiche e alcune riflessioni sul mercato immobiliare e le sue componenti legate agli eventi estrinseci ed intrinseci del bene stesso. L'investimento immobiliare ha forti livelli di entrata, il capitale finanziario in gioco è sicuramente importante rispetto ad un investimento mobiliare che può essere meglio modulato rispetto al risparmio delle persone.

Il secondo tavolo di dibattito VIVERE: PROPRIETA' O LOCAZIONE trova nelle riflessioni dei relatori, Avv. Luca Capodiferro e il Dott. Eugenio Romey, la visione e l'analisi del contrasto tra l'aspetto legale e quello normativo sbilanciato a favore dell'inquilino da una Legge ormai vecchia, sottolinea l'Avv. Capodiferro, dove il vivere in locazione permette anche di adeguarsi ad una vita che ormai non è più stanziale.

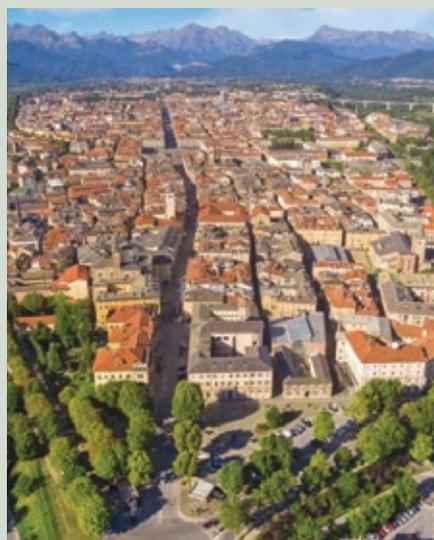
Il Dott. Eugenio Romey sottolinea come la scelta ormai non è più solo economica. Molto è influenzato da fattori non economici come la stabilità della propria vita (un "nomade digitale", ad esempio, preferirà la locazione, non avendo per lui un peso importante la stabilità del luogo). In sostanza, preferiranno la proprietà le persone per le quali contano la Sicurezza e la stabilità alloggiativa, il "Credito Sociale", percezione da parte di terzi, la valutazione "sociologica" del possesso, asset valutabili dal sistema bancario/finanziario per il merito del credito, e non da ultimo la trasmissibilità del patrimonio agli eredi. In tutti gli altri casi, è facile che si possa preferire la locazione. Cita poi una frase di Robert Kiyosaki "...un'attività mette soldi nelle tue tasche mentre una passività toglie soldi dalle tue tasche..."

Il terzo ed ultimo tavolo affronta il tema del LAVORARE : AZIENDA O CASA. I relatori Dott.ssa Elisabetta Atzeni, Dott. Giovanni Milano e la Dott.ssa Anna Damillano si confrontano su alcuni aspetti centrali dello smartworking dal punto di vista psicologico. Per la Dott.ssa Atzeni lo smart working in questo momento storico rappresenta una modalità consolidata che si integra con quelle più tradizionali e conosciute e che risulta adottata in misura maggiore rispetto ai tempi pre-covid.



Il Presidente Alberto Zanni al convegno di Cuneo

Questo perché si è visto che a fronte di disagi ci sono aspetti positivi. Innanzitutto, lavorare da casa comporta un risparmio in termini di tempo (legato allo spostamento per recarsi nel luogo di lavoro) e di maggiore economia (legata al risparmio dei costi del trasporto o dei parcheggi). Il tempo recuperato diventa un tempo per sé. E' importante a questo punto affrontare nuove sfide per quanto riguarda il lavoro in smart working: mi riferisco innanzitutto alla ricerca di nuovi equilibri in famiglia rispetto alla conciliazione vita lavorativa e vita privata; in secondo luogo alla capacità di "staccare" psicologicamente dal lavoro (può non essere semplice in quanto non vi è una distinzione netta tra il luogo del lavoro e la propria abitazione e manca il distanziamento fisico-geografico).



Concludendo, la conciliazione lavoro / vita privata non va vista come un problema o conflitto bensì come una nuova opportunità e arricchimento: tale prospettiva è fondamentale per prevenire il rischio di insorgenza del cosiddetto stress/lavoro e promuovere benessere e una migliore qualità di vita.

Il Dott. Giovanni Milano riflette sul fatto che lo smartworking ha determinato da una parte crescenti difficoltà per il cambio di abitudini del modus vivendi e di una convivenza forzata in spazi ristretti. Quindi conflittualità e tensioni coniugali e con gli altri familiari. Dall'altra la riscoperta di lati del proprio e altrui carattere che non si conoscevano in molti casi più positivi che negativi. Ma come dovrebbe essere un'abitazione adatta per un'esperienza lavorativa tra le mura domestiche? Anzitutto luminosa e con spazi insonorizzati per poter lavorare senza essere disturbati e disturbare gli altri. L'ideale è una ubicazione fuori città come adesso si sta facendo negli Stati Uniti, dove molte persone si sono trasferite in campagna proprio durante la pandemia, e hanno deciso di restarci potendo continuare l'esperienza di lavoro da casa.

La Dott.ssa Anna Damillano ci fa ragionare dal punto di vista aziendale, dove le tematiche di riorganizzazione del lavoro non in presenza crea nuove dinamiche, sia dal punto di vista delle relazioni fra dipendenti, sia dal punto di vista organizzativo. Lo smartworking totale può creare dei problemi, il recarsi sporadicamente sul luogo di lavoro invece è una buona soluzione per organizzare e soprattutto confrontarsi in modo fisico; non dimentichiamo che una riunione telematica pone poca evidenza sulle gestualità, le espressioni corporee e facciali, che in una riunione si danno ai convenuti indicazioni di interazioni molto personali e forti.

Il Presidente Provinciale Valerio Racca si è dichiarato estremamente soddisfatto delle riflessioni e degli spunti che sono emersi e ha chiuso i lavori ringraziando anche il Vice Sindaco Luca Serale e la Dott.ssa Patrizia Dalmasso direttrice CNA Cuneo e Simona Trucco Presidente Provinciale FIMAA.

# FAENZA: inaugurata la sede di Confabitare



**V**enerdì 14 giugno è stata inaugurata la sede di Confabitare a Faenza, in Corso Matteotti 5/A, una posizione centrale e facilmente accessibile. L'evento ha visto la partecipazione di importanti figure istituzionali e rappresentanti del settore immobiliare, segnando un momento significativo per la comunità locale. Alla cerimonia di inaugurazione erano presenti Massimo Isola, l'assessore al Welfare, Davide Agresti, il Presidente Nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, il CEO di Solo Affitti, Silvia Spronelli, e Dario Ligresti, Coordinatore della delegazione di Faenza, protagonisti del taglio del nastro.

**A seguire quanto emerso durante l'inaugurazione.** Perché avete scelto di ampliare i servizi per la proprietà immobiliare? Dario Ligresti, Coordinatore della delegazione di Faenza: "Questo è un giorno importante, grazie a Massimo Isola, Alberto Zanni e ai membri della giunta comunale. Confabitare è stato per noi un punto di svolta dopo un anno difficile segnato dall'alluvione. Abbiamo scelto di ampliare i servizi per la proprietà immobiliare, allontanandoci dalla figura tradizionale dell'agente immobiliare. È un momento di rinascita, e ringrazio Alberto Zanni presidente nazionale di Confabitare per questa opportunità. Lavoriamo come collante con le istituzioni, collaborando con l'assessore Davide Agresti sul progetto dedicato alla casa".

## Come vede il ruolo dei corpi intermedi nel contesto attuale?

"Confabitare ha portato una nuova realtà di cui avevamo bisogno, ha dichiarato il Sindaco di Faenza Massimo Isola. L'alluvione ha avuto un impatto enorme sul contesto abitativo della nostra città. Abbiamo capito che il privato da solo non può affrontare questi problemi. La precarizzazione e le situazioni di fragilità sono aumentate, e molte famiglie non possono più gestire da sole le loro necessità abita-

tive. I corpi intermedi sono essenziali per affrontare queste sfide. Abbiamo passato troppo tempo a sottovalutare il loro ruolo. Ora dobbiamo agire e ringrazio tutti per la collaborazione e l'impegno".

## Quali strumenti state rafforzando per supportare i cittadini nel percorso abitativo?

"La situazione abitativa a Faenza era critica già prima dell'alluvione, afferma l'Assessore al Welfare Davide Agresti e ora il solo privato non può sostenere tutto, c'è bisogno di collaborazione fra l'amministrazione e i privati.

Stiamo rafforzando gli strumenti per utilizzare le risorse pubbliche e supportare tutti nel percorso. Confabitare è fondamentale in questo.

La collaborazione tra pubblico e privato è cruciale per affrontare le sfide attuali, e sono estremamente grato per il lavoro svolto".

## Qual è il contributo che Confabitare può portare su Faenza?

Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare: "Ringrazio Dario Ligresti e Maria per la gestione di Confabitare Faenza, il sindaco Isola, l'assessore Agresti e tutti voi presenti. Oggi è una giornata di festa per noi, un momento che consideriamo come un battesimo. È un'occasione di allegria, ma anche di assunzione di responsabilità.

Faenza ha un tessuto sociale molto vivace, quindi siamo venuti volentieri. Vogliamo offrire assistenza e consulenza a tutti i proprietari immobiliari, ma non solo. Il mercato immobiliare è composto da due figure: i proprietari e gli inquilini, per noi i proprietari e inquilini sono le due facce della stessa medaglia. Dobbiamo cercare di soddisfare entrambi, perché da una parte dobbiamo dare ai proprietari la giusta soddisfazione e remunerazione per i loro immobili, ma dall'altra dobbiamo garantire agli inquilini la possibilità di

trovare casa a prezzi accessibili. Il nostro compito, che non è semplice, è quello di trovare un equilibrio tra queste due figure molto importanti del mercato delle locazioni. Da una parte, offriamo tutta la consulenza necessaria ai proprietari e agli associati, ma dall'altra vogliamo essere un punto di riferimento per l'amministrazione comunale di Faenza, collaborando per risolvere le problematiche del mondo immobiliare, come già illustrate sia dal sindaco che dall'assessore. Le problematiche ci sono e noi siamo qui per portare il nostro contributo e aiutare l'amministrazione comunale a risolverle.

In particolare, dopo l'alluvione di un anno fa, che è stata tremenda per Faenza, una delle città maggiormente colpite in Romagna, ci sono ancora molti problemi da risolvere, inclusi i rimborsi dei danni e l'aspetto psicologico per le famiglie che hanno visto la propria casa invasa dall'acqua e dal fango. Siamo qui con le migliori intenzioni e sono sicuro che l'amministrazione comunale è in ottime mani, perché Dario e Maria rappresenteranno un valido contributo e aiuto per risolvere queste problematiche. Confabitare metterà tutta l'energia necessaria per darvi una mano".

## Una riflessione sulla partnership tra Solo Affitti e Confabitare?

Silvia Spronelli, CEO di Solo Affitti: "Sono molto felice di essere qui e ringrazio Dario e Maria per la loro intraprendenza. Sono stati i primi ad avviare questa interessante partnership tra Solo Affitti e Confabitare. Stiamo lavorando per estenderla a livello nazionale, poiché riteniamo che entrambe le parti abbiano le competenze e l'esperienza necessarie per offrire strumenti e soluzioni di valore per proprietari e inquilini. Siamo orgogliosi di iniziare questa collaborazione e faccio i miei migliori auguri a Dario e Maria, che saranno i pionieri di questa iniziativa e sicuramente faranno un ottimo lavoro".



# SICUREZZA: un pilastro fondamentale dell'abitare

## Siglato Protocollo d'Intesa tra Questura di Bologna e Confabitare

**L**a Questura di Bologna e Confabitare il 21 giugno scorso, hanno siglato un protocollo d'intesa con l'obiettivo di promuovere la legalità e fornire consigli utili per prevenire i tentativi di furti in appartamento. Questa collaborazione, sancita dal Questore della provincia di Bologna, Antonio Sbordone, e dal Presidente Nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, rappresenta un importante strumento per migliorare la protezione delle abitazioni private e la promozione della sicurezza tra i cittadini.

"La firma del Protocollo tra la Questura di Bologna e Confabitare rappresenta non solo un traguardo formale - commenta Alberto Zanni - ma migliora la sicurezza e la qualità della vita dei cittadini soprattutto delle fasce più fragili e meno informate". In virtù di questo accordo, la Questura ha fornito a Confabitare materiale illustrativo mirato alla prevenzione dei furti in appartamento, che sarà distribuito dall'associazione ai propri iscritti e nei punti più frequentati della città, ampliando così la portata delle informazioni sulla sicurezza. Inoltre, personale qualificato della Polizia di Stato parteciperà ad incontri organizzati dall'associazione Confabitare con i propri iscritti per offrire ulteriori consigli e rispondere alle domande degli associati, creando un dialogo diretto e costruttivo tra i proprietari immobiliari e le forze dell'ordine.

Confabitare si è sempre impegnata nella tutela della proprietà immobiliare e nella promozione della legalità, dunque, l'iniziativa di collaborare con la Polizia di Stato costituisce un ulteriore passo verso la riduzione dei furti nelle abitazioni. La presenza stabile e consistente degli agenti di Polizia è un elemento chiave per garantire la sicurezza e il benessere della comunità locale. Tuttavia, uno degli ostacoli principali che gli agenti incontrano è

la difficoltà nel trovare un alloggio, una questione che può spingerli a richiedere trasferimenti ad altre sedi. A causa di questa problematica vissuta dagli agenti, la Questura di Bologna e Confabitare hanno formalizzato una nuova convenzione firmata dal Questore, Antonio Sbordone, e dal Presidente di Confabitare, Alberto Zanni, che di valorizzare la proprietà immobiliare, rispondendo al contempo alle esigenze degli operatori della sicurezza. "Uno dei problemi principali di Bologna è la mancanza di alloggi - dichiara il Questore - una questione che genera molte tensioni sociali. Questo problema riguarda anche gli agenti di Polizia, che soffrono la carenza di alloggi come tutti i cittadini. Le nostre possibilità logistiche per fornire alloggi di servizio agli agenti sono molto limitate rispetto ad altre città. È cruciale trovare soluzioni per facilitare la ricerca di alloggi per i poliziotti, poiché la carenza di abitazioni rende Bologna meno attrattiva per chi desidera trasferirsi qui e spinge gli agenti attuali a chiedere trasferimenti, il che non giova né alla sicurezza né alla vita della città".

Nell'ambito dell'accordo, gli appartenenti alla Polizia di Stato potranno beneficiare di importanti agevolazioni ed essere assistiti nella ricerca di un alloggio. Per i poliziotti alla ricerca di un immobile in locazione, Confabitare offrirà i propri servizi senza applicare la provvigione normalmente prevista in caso di stipula di un contratto di locazione e si impegna, inoltre, a promuovere presso i propri associati la locazione di immobili a canone concordato, come previsto dalla legge n. 431/1998 riconoscendo la serietà e la solvibilità degli appartenenti alla Polizia di Stato come conduttori. Inoltre i poliziotti proprietari di immobili potranno aderire a Confabitare con uno sconto sulla quota associativa, accedendo così a una vasta

gamma di servizi, che includono assistenza legale, tecnica, tributaria, amministrativa e sindacale, oltre alla gestione della proprietà immobiliare.

Dopo mesi di proficua collaborazione, Confabitare ha invitato il Questore Antonio Sbordone a partecipare al programma "Abitare Oggi", in onda su èTV. L'incontro si è rivelato prezioso per discutere della sicurezza a Bologna e per rispondere alle preoccupazioni degli associati che si rivolgono costantemente a Confabitare essendo la sicurezza un tema strettamente collegato all'abitare.

Rispondendo alle domande dell'intervistatrice, Simona Iannessa, il Questore ha descritto la situazione della sicurezza in città, evidenziando che Bologna presenta livelli di sicurezza simili ad altre grandi città italiane, ma deve affrontare sfide crescenti legate ai flussi migratori, al turismo e alla diffusione delle droghe, fattori che influenzano l'aumento della criminalità. Nonostante le forze dell'ordine stiano implementando strategie per migliorare la sicurezza, il senso di insicurezza tra i cittadini persiste, alimentato da microcriminalità e rapine in strada. Si è parlato dell'importanza della collaborazione tra cittadini e istituzioni per affrontare questa sfida e di iniziative come il pattugliamento appiedato per rafforzare il contatto con la popolazione.

Alberto Zanni ha aggiunto che la percezione di insicurezza è amplificata dai furti in appartamento e dalle truffe agli anziani, esortando i cittadini a denunciare ogni crimine, anche i più piccoli.

Durante la puntata, entrambi hanno messo in luce la necessità di un senso civico attivo per prevenire i reati e migliorare la sicurezza collettiva. Per restituire il giusto valore a una puntata veramente molto in-

*segue a pagina 64 ►*

◀ segue da pagina 63

## **SICUREZZA: un pilastro fondamentale dell'abitare**

teressante riportiamo le principali domande rivolte al Questore:

### **Questore Sbordone, qual è la situazione della sicurezza a Bologna?**

"Attualmente, Bologna non si trova in una situazione drammatica, ma neppure in una situazione ottimale.

La città presenta livelli di sicurezza simili a quelli di altre città con complessità analoghe. Ci sono vari fattori che influenzano la sicurezza, come i flussi turistici, l'immigrazione e una significativa diffusione delle sostanze stupefacenti, che portano a una serie di reati legati alla droga".

### **Quali misure state adottando per migliorare la situazione?**

"Stiamo analizzando i fenomeni di criminalità per capire dove, quando e come si verificano, in modo da concentrare i nostri sforzi in modo mirato. Recentemente abbiamo avviato un servizio di polizia appiedata, affiancato dai Carabinieri e dalla Polizia Locale, per instaurare un contatto diretto con i cittadini".

### **Presidente Zanni, qual è la percezione di sicurezza tra i cittadini bolognesi?**

"La percezione della sicurezza è peggiorata nel corso degli anni. Molti cittadini temono di uscire, specialmente la sera, e molti affermano di chiudersi in casa dopo un certo orario. Questo ha cambiato le abitudini di socializzazione e svago della città".

### **Quali tipi di furti preoccupano di più i cittadini?**

"Attualmente, le rapine di strada rappresentano un reato particolarmente allarmante. Mentre le rapine più "tradizionali" sono in calo, assistiamo a un aumento delle rapine ai danni di persone in strada, in particolare nei momenti in cui i giovani tornano da una serata".

### **Presidente Zanni, come sono andati i furti in appartamento negli ultimi mesi?**

"Dati recenti indicano che Bologna ha registrato l'incremento maggiore di furti in appartamento rispetto ad altre città ita-



*Il Presidente Alberto Zanni e il Questore Antonio Sbordone durante la firma dell'accordo*

liane nel primo semestre di quest'anno. Questo aumento è dovuto a vari fattori, tra cui l'aumento della popolazione e delle persone in difficoltà economica."

### **Cosa consigliate ai vostri associati per difendersi dai furti?**

"Raccomandiamo di adottare misure di sicurezza come porte blindate, serrature di alta qualità, allarmi e grate alle finestre. È fondamentale anche denunciare qualsiasi furto e segnalare situazioni sospette alle autorità".

### **Questore, quanto è importante il senso civico nella lotta contro la criminalità?**

"Il senso civico è essenziale. Un buon rapporto tra cittadini e forze dell'ordine può contribuire a migliorare la sicurezza. Abbiamo notato che in molti casi, la segnalazione di comportamenti sospetti da parte dei cittadini ha portato a risultati positivi".

### **Ci sono fenomeni specifici di furti che preoccupano maggiormente?**

"Sì, i furti più preoccupanti sono quelli che avvengono con tecniche ingannevoli, come i "finti idraulici" o "finti poliziotti" che entrano in casa mentre distraggono la vittima".

### **Quali sono i quartieri più colpiti da questi reati?**

"I quartieri più colpiti includono il Murri, il centro storico e parte di Corticella. Tuttavia, i furti con effrazione tradizionali sono in diminuzione, mentre quelli basati su inganni sono in aumento".

### **Presidente Zanni, quali iniziative state portando avanti per sensibilizzare i cittadini?**

"Stiamo organizzando incontri e distribuendo materiale informativo per sviluppare un senso civico nei cittadini. È fondamentale che ognuno di noi sia attento e segnalare eventuali situazioni sospette. Ho fortemente voluto questa puntata - dichiara il presidente Alberto Zanni - perché la sicurezza è uno dei pilastri fondamentali della vita comunitaria e un tema strettamente connesso all'abitare, dunque le questioni legate alla sicurezza influiscono profondamente sulla qualità della vita dei cittadini: un ambiente sicuro crea un forte senso di appartenenza e quando i cittadini si sentono protetti nelle loro case e nei loro quartieri, sono più inclini a investire nella comunità e a partecipare attivamente alla vita sociale".

La tranquillità che deriva da una buona sicurezza permette alle persone di costruire relazioni significative e di vivere serenamente, c'è anche da considerare che la sicurezza di un'area ha un impatto diretto sul valore degli immobili. Le zone considerate sicure attraggono acquirenti e mantengono prezzi più stabili o in crescita - commenta Alberto Zanni - al contrario, le aree con elevati tassi di criminalità tendono a subire una flessione del valore delle proprietà, penalizzando sia i residenti che gli investitori perché la percezione di insicurezza può limitare le attività quotidiane delle persone, influenzando le loro decisioni su come e dove trascorrere il tempo". Una comunità sicura favorisce la socializzazione e la mobilità perché quando i cittadini si sentono al sicuro, sono più propensi a uscire, a esplorare e a godere delle risorse della loro città. La sicurezza è anche un riflesso della qualità delle relazioni tra cittadini e istituzioni, in particolare le forze dell'ordine, una comunicazione aperta e una collaborazione attiva tra la comunità e le autorità locali possono contribuire a creare un ambiente più sicuro. "La fiducia nelle istituzioni è fondamentale per migliorare la percezione di sicurezza tra i cittadini, questa aumenta se si coltiva un dialogo diretto, bisogna rivolgersi alle istituzioni e denunciare anche piccoli reati perché ciò può aiutare tutta la comunità, ha concluso Alberto Zanni.

## CONFABITARE e CNA, un accordo per favorire il welfare dei cittadini

**F**isco, casa, famiglia, previdenza tutto in un unico punto così da rendere più semplice la vita alle persone. L'accordo prevede servizi vantaggiosi offerti da Cna ai soci Confabitare e viceversa. L'intesa siglata dai Presidenti Cna Bologna Antonio Gramuglia e Confabitare Alberto Zanni volta ad offrire in un unico ufficio servizi fiscali, ricerca e gestione colf e badanti, successioni ereditarie, insieme a tutte le pratiche previdenziali (domande di pensione, malattia, infortuni, maternità, indennità di accompagnamento, invalidità civile e molto altro). Offrendo anche opportunità per il tempo libero (viaggi, visite guidate) e incontri informativi su argomenti di interesse per la terza età. E' certamente un modo per favorire il welfare familiare e rendere più semplice la vita ad un cittadino ed è quanto propongono quotidianamente i trenta uffici Cna diffusi in tutta la città metropolitana. Per i soci Confabitare c'è un'opportunità in più: accedere a questi servizi usufruendo di condizioni di miglior favore e ottenendo la Cna Cittadini Card annuale al costo ridotto di 20 euro. La Cna Cittadini Card dà infatti diritto ad utilizzare i servizi alla persona di Cna. Ma anche per i soci Cna ci saranno vantaggi, infatti avranno a disposizione la competenza degli esperti di Confabitare per verificare se esistono i requisiti previsti per i contratti a canone concordato, fondamentali per ottenere l'asseverazione. Così come la competenza di Confabitare sulla gestione della proprietà immobiliare in materia legale, tecnica, tributaria, contrattuale e sindacale. E' insomma un accordo reciprocamente vantaggioso quello siglato dal Presidente Cna Bologna Antonio Gramuglia e dal Presidente Confabitare Alberto Zanni. Una partnership, quella tra Cna e Confabitare, che dura da tempo e che ha già visto la firma di diversi accordi siglati negli scorsi anni sempre a vantaggio dei rispettivi soci. "Cna Bologna ha accolto ancora con favore questa collaborazione per proporre nuove opportunità ai proprietari immobiliari di Bologna - ha dichiarato il Presidente Cna Bologna Antonio Gramuglia -. Tradizionalmente, ai soci Confabitare, la Cna e le sue imprese edili

propongono servizi utili per la ristrutturazione edilizia, l'efficientamento energetico e l'adeguamento sismico. Con l'accordo 2024 ci siamo concentrati in particolare sui servizi Cna alla persona, un settore particolarmente ricco di opportunità, che siamo certi porterà ad un miglioramento del welfare familiare dei soci Confabitare".

"Siamo felici di poter fornire assistenza agli associati Cna nella gestione della proprietà immobiliare - aggiunge il Presidente di Confabitare Alberto Zanni - e dare la possibilità ai soci di Confabitare di avere accesso a numerosi servizi alla persona offerti da Cna a condizioni vantaggiose, semplificando la gestione quotidiana di fisco, previdenza e famiglia. Unendo le forze, arricchiamo i servizi offerti e miglioriamo la qualità della vita dei nostri associati".

L'accordo tra Confabitare e Cna Bologna rappresenta un modello di collaborazione tra associazioni che unisce competenze e servizi complementari per rispondere in modo completo alle esigenze dei cittadini. In un contesto in cui la gestione immobiliare, le pratiche fiscali e previdenziali, e il welfare familiare diventano sempre più complessi, creare sinergie tra realtà che offrono soluzioni diverse ma interconnesse è fondamentale. Questo tipo di cooperazione non solo semplifica la vita quotidiana dei soci, ma permette anche di offrire supporto personalizzato e vantaggi concreti, migliorando il benessere complessivo delle famiglie e il tessuto sociale della comunità.

I soci CNA possono rivolgersi a Confabi-

tare per verificare se hanno i requisiti per accedere ai contratti di locazione a canone concordato, fondamentali per ottenere l'asseverazione. Inoltre, grazie a questo accordo, i soci CNA possono beneficiare del supporto di Confabitare nella gestione delle pratiche immobiliari, garantendo una consulenza mirata che semplifica e ottimizza la gestione patrimoniale. Questo è un grande vantaggio per i proprietari immobiliari iscritti a CNA che cercano di massimizzare i benefici delle loro proprietà e di ottenere contratti più vantaggiosi.

CNA offre una vasta gamma di servizi che semplificano la gestione delle pratiche quotidiane, come questioni fiscali, previdenziali e familiari. Grazie all'accordo tra le due associazioni, i soci Confabitare possono accedere a questi servizi a condizioni vantaggiose, migliorando il loro benessere e rendendo più semplice affrontare le sfide quotidiane.

### L'accordo include anche servizi alla persona e per il tempo libero.

Non ci si limita solo alla gestione immobiliare, ma si pensa anche al benessere complessivo della persona e della famiglia. I nostri soci, grazie a questo accordo, potranno beneficiare di servizi dedicati alla terza età, come viaggi e incontri informativi, oltre al supporto per tutte le pratiche previdenziali. Oggi è fondamentale offrire una visione integrata dei servizi e questa offerta contribuisce a migliorare la qualità della vita degli associati riducendo lo stress e offrendo soluzioni integrate.

Da sinistra:  
Antonio Gramuglia, Presidente CNA Bologna  
e Alberto Zanni, Presidente Confabitare





## Monghidoro si fa bella con il concorso balconi e giardini fioriti sponsorizzato da Confabitare *"Una risorsa per valorizzare il territorio di Monghidoro"*

**S**i è conclusa a Monghidoro l'edizione 2024 del concorso **"Balconi Fioriti"**, organizzato da Confabitare, associazione proprietari immobiliari, in collaborazione con l'associazione Oltr'Alpe e con il patrocinio del Comune di Monghidoro.

L'evento, che ha visto una partecipazione entusiasta da parte dei cittadini, si è rivelato **un'importante occasione per valorizzare il territorio attraverso il decoro urbano e la bellezza del verde.**

Il concorso, aperto gratuitamente a tutti i residenti del Comune di Monghidoro, ha invitato i partecipanti a esprimere la propria creatività nella decorazione di balconi e giardini.

La sfida è stata accolta con entusiasmo, e molti cittadini hanno dato prova di grande estro e fantasia, contribuendo a impreziosire le loro abitazioni e, di conseguenza, l'intero territorio comunale.

La cerimonia di premiazione, svoltasi venerdì 9 agosto 2024 a Monghidoro, è stata un momento di celebrazione e riconoscimento per i partecipanti.

Il Sindaco **Barbara Panzacchi**, presente alla premiazione, ha espresso la sua gratitudine verso Confabitare e l'associazione Oltr'Alpe per l'ottima organizzazione del concorso, sottolineando come iniziative di questo genere contribuiscono a migliorare l'aspetto del paese e delle sue frazioni, rendendolo più accogliente e valorizzando le caratteristiche paesaggistiche.

Durante la cerimonia, sono stati premiati

i migliori balconi e giardini fioriti, selezionati da una giuria per la loro bellezza e originalità.

Nella **Sezione Balconi**, il primo premio è stato meritatamente assegnato a **Marilena Menetti**, che ha saputo incantare la giuria con l'attenzione ai dettagli.

Il suo balcone, insieme a marciapiede, finestre e scale, era letteralmente sommerso da una profusione di fiori, creando un'esplosione di colori che ha reso il suo



spazio un vero spettacolo per gli occhi.

Al secondo posto si è classificata **Gianna Gallerani**, e il terzo premio è stato assegnato a **Enrico Ghini**. Nella **Sezione Giardini**, il primo premio è stato conquistato da **Silvano Monducci**, che ha presentato un giardino impeccabile, curato in ogni minimo dettaglio e capace di trasmettere una profonda passione per il verde.

Il suo spazio si è distinto per un prato perfettamente mantenuto, arricchito da una varietà di vasi di fiori e piante ben curate, che hanno conferito al giardino un aspetto rigoglioso e vivace.

A completare il quadro, la splendida vista circostante. **Loretta Scala** ha conquistato il secondo posto e il terzo premio è andato a **Nadia Rocca**.

Alberto Zanni, Presidente di Confabitare, ha sottolineato come i balconi e i giardini fioriti rappresentino non solo un piacere per gli occhi, ma offrono anche vantaggi estetici e funzionali per le comunità.

"Il concorso 'Balconi Fioriti' dimostra come ognuno di noi possa contribuire positivamente alla bellezza e all'identità della propria zona," ha dichiarato Zanni, ribadendo l'importanza di queste iniziative per il benessere e la qualità della vita dei residenti.

La manifestazione si è conclusa con la promessa di nuove edizioni, pronte a coinvolgere sempre più cittadini nella cura e nella valorizzazione del territorio di Monghidoro, attraverso l'amore per il verde e la natura.

# Confabitare al SAIE di Bologna

## “Dalla Direttiva UE sulle Case Green alle Comunità Energetiche: quale futuro per l'Italia?”

Confabitare ha organizzato un importante convegno dal titolo “Dalla Direttiva UE sulle Case Green alle Comunità Energetiche: quale futuro per l'Italia?” che si è tenuto l'11 Ottobre al Saie di Bologna. L'evento ha visto la partecipazione di esperti del settore che hanno discusso le sfide della transizione energetica e il ruolo delle Case Green e delle Comunità Energetiche nel contesto italiano, alla luce della recente Direttiva UE. Al centro del dibattito moderato dalla giornalista Simona Iannessa, è emerso il nodo della transizione energetica, un processo che promette di trasformare l'edilizia italiana in chiave sostenibile, ma che pone interrogativi complessi: da una parte, vi è il consenso sull'urgenza di rendere il patrimonio immobiliare italiano più sostenibile, dall'altra, emergono perplessità su come affrontare concretamente tale rivoluzione senza gravare sui piccoli proprietari. L'Italia, con il suo vasto patrimonio edilizio, in gran parte storico e complesso da riqualificare, si trova di fronte a un bivio. La Direttiva UE impone un adeguamento ambizioso in termini di efficienza energetica, ma la domanda che molti si pongono è: chi si farà carico dei costi? È evidente che senza un piano di sostegno economico adeguato e strumenti legislativi idonei, il rischio di una “povertà energetica” è reale, come sottolineato dagli esperti al convegno. Molti proprietari potrebbero trovarsi nell'impossibilità di sostenere interventi onerosi, nonostante il potenziale risparmio futuro sulle bollette. Una delle risposte più concrete a questa sfida risiede proprio nelle Comunità Energetiche, come spiegato dal Professor Leonardo Setti. Questa innovazione consente alle abitazioni di diventare non solo più efficienti, ma anche vere e proprie produttrici di energia, condividendo i benefici tra i membri della comunità. Si tratta di un passo fundamen-

tale verso un futuro energetico più sostenibile, che può rendere la transizione più accessibile e partecipativa. Tuttavia, non mancano le difficoltà tecniche e operative, come ricordato dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Bologna, Andrea Gnudi. Gli edifici italiani richiedono interventi specifici e su misura, e ciò evidenzia l'importanza di diffondere una cultura della sostenibilità e dell'efficienza energetica.

La transizione energetica è la via imposta dall'Europa, ma il suo successo in Italia dipenderà dalla capacità del Paese di adattarsi senza creare nuove forme di disuguaglianza o sacrificare la sicurezza degli interventi. Ad approfondire questo concetto è **Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare**, che ha aperto i lavori sottolineando la necessità di comprendere come l'Italia applicherà la Direttiva UE: “il futuro dell'Italia dipenderà in gran parte dalle modifiche che verranno apportate a questa direttiva e da come il nostro Paese deciderà di applicarla. Non c'è dubbio che la riqualificazione energetica degli edifici sia un obiettivo necessario e condiviso, ma dobbiamo essere consapevoli delle sfide che essa comporta. Non basta essere favorevoli in linea di prin-

cipio; è essenziale capire concretamente quali saranno i costi, i tempi e le modalità di intervento. In un Paese come il nostro, con un patrimonio immobiliare tra i più antichi e complessi d'Europa, la transizione non può essere imposta senza tenere conto delle specificità del territorio e delle difficoltà economiche dei piccoli proprietari. Dobbiamo evitare che una direttiva, nata per promuovere la sostenibilità, diventi un peso insostenibile per chi non ha le risorse per adeguarsi. Ecco perché è fondamentale discutere di incentivi, di accesso a fondi europei e di strumenti legislativi che possano rendere questo processo realmente fattibile e alla portata di tutti. Solo così potremo coniugare sostenibilità e equità, garantendo che il futuro energetico del nostro Paese sia inclusivo e realizzabile”.

**Stefano Cavedagna, Parlamentare Europeo** si è mostrato critico nei confronti della Direttiva, evidenziando le difficoltà economiche e strutturali che gli edifici storici italiani pongono: “dal punto di vista del nostro gruppo politico, Fratelli d'Italia e dei Conservatori europei, ci siamo espressi chiaramente contro questa direttiva. Impone sforzi eccessivi sia agli Stati membri

*segue a pagina 68 ►*



◀ segue da pagina 67

## Confabitare al SAIE di Bologna Dalla Direttiva UE sulle Case Green alle Comunità Energetiche: quale futuro per l'Italia?

che ai cittadini, soprattutto ai proprietari immobiliari, considerando che in Italia circa il 75% delle persone possiede la casa in cui vive. Inoltre, il nostro patrimonio immobiliare è tra i più antichi in Europa, con molti edifici che richiederebbero costosi interventi. Il nostro obiettivo sarà applicare la direttiva in modo che non gravi troppo sui piccoli proprietari, proponendo anche modifiche a livello europeo". Alberto Zanni ha anche ribadito l'importanza di incentivare i proprietari immobiliari, sottolineando come l'Onorevole Stefano Cavedagna abbia suggerito di usare i fondi europei per finanziare gli interventi. A fornire una visione più propositiva sul futuro della transizione energetica è stato il **Professor Leonardo Setti dell'Università di Bologna**, che ha parlato del ruolo chiave delle Comunità Energetiche: "le comunità energetiche rappresentano il futuro. Fino al 2009, l'energia veniva distribuita dalle grandi centrali alle case, ma con l'installazione di impianti fotovoltaici, il sistema ha iniziato a funzionare in maniera inversa. Le case diventeranno il fulcro della transizione energetica, producendo energia che alimenterà la rete. Questo cambiamento rappresenta un'enorme opportunità, e le riqualificazioni energetiche saranno cruciali per rendere le abitazioni veri e propri generatori di energia. Chiunque voglia entrare in una comunità energetica può già farlo; oggi condividiamo energia, ma potremmo anche iniziare a condividere il suo valore economico, riducendo i costi delle bollette". Setti ha ribadito che chiunque può già far parte di una comunità energetica, spiegando come la condivisione dell'energia possa ridurre significativamente i costi delle bollette. Sulle difficoltà tecniche della Direttiva si è espresso anche **Andrea Gnudi, Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Bologna**, che ha richiamato l'attenzione su un aspetto cruciale: "l'implementazione della direttiva Case Green presenta sfide impegnative. È necessario uno sforzo collettivo, supportato da strumenti legislativi che aiutino gli investitori. È prioritario diffondere



una cultura della sostenibilità, anche per facilitare i proprietari a intraprendere progetti di riqualificazione. Senza incentivi e strumenti adeguati, c'è il rischio di creare una nuova forma di povertà, la cosiddetta 'povertà energetica', che potrebbe colpire molti proprietari immobiliari". Gnudi ha sottolineato l'importanza di creare una cultura della sostenibilità per evitare il rischio di una nuova forma di 'povertà energetica', che potrebbe gravare sui piccoli proprietari incapaci di affrontare i costi delle riqualificazioni. **Vladis Vignoli, Consulente Tecnico di Confabitare**, ha sintetizzato le difficoltà pratiche di attuazione della direttiva in Italia: "vogliamo concentrarci sulle difficoltà pratiche che comporta l'attuazione della direttiva, poiché esistono sfide oggettive legate alla specifica situazione del nostro Paese. La maggior parte degli edifici in Italia è vecchia e obsoleta, costruita molti anni fa, e quindi è difficile adattarli per raggiungere gli obiettivi stringenti previsti dalla normativa. Per quanto riguarda le comunità energetiche, crediamo che rappresentino il futuro verso cui stiamo andando. Offrono una soluzione concreta per affrontare insieme la transizione energetica in modo più sostenibile ed efficiente". La sicurezza degli interventi è stata invece al centro del discorso del **Ing. Paolo Migliavacca, Business Unit Director Italy di Rockwool**, che ha messo in guardia sui rischi legati a una cattiva installazione degli impianti fotovoltaici: "la transizione energetica è senza dubbio una delle sfide più importanti che dobbiamo affrontare per rendere le nostre abitazioni più efficienti, indipendenti e sostenibili. Tuttavia, dobbiamo affrontare

questa trasformazione con la massima attenzione alla sicurezza. Un impianto fotovoltaico mal progettato o mal installato non solo rischia di compromettere i vantaggi in termini di efficienza energetica, ma può anche diventare una fonte di pericolo. Il rischio di cortocircuiti e incendi è reale se non si adottano misure adeguate di prevenzione e manutenzione. Non possiamo permetterci di concentrarci esclusivamente sulla riduzione dei consumi o sulla produzione di energia sostenibile, dimenticando la necessità di installazioni ben progettate. Questo vale non solo per gli edifici privati, ma anche per quelli condominiali e pubblici, dove le conseguenze di un guasto possono essere ancora più devastanti. Le normative in materia di sicurezza devono essere chiare e rigorose, e va garantita la qualità e la sicurezza degli impianti. La transizione energetica dev'essere sostenibile, ma soprattutto sicura e priva di rischi per chi abita in edifici dotati di queste nuove tecnologie".

A livello tecnico, il **Dott. Roberto Dall'Olio, Segretario dell'Ordine dei Periti Industriali di Bologna e Ferrara**, ha ricordato come i periti industriali siano cruciali per l'attuazione della Direttiva: "i periti industriali svolgono un ruolo chiave nella direttiva Green e nelle comunità energetiche. Lavoriamo a stretto contatto con piccoli proprietari e amministratori condominiali per garantire interventi tecnici di efficienza energetica. Il Superbonus ci ha insegnato che bisogna essere multidisciplinari e muoversi con serietà all'interno delle normative europee". **Marco Filippucci, Presidente dell'Ordine degli Architetti di Bologna**, ha invece posto l'accento su un approccio integrato che vada oltre gli aspetti tecnici: "è importante definire con chiarezza gli obiettivi legati al risparmio energetico e alla sostenibilità nelle abitazioni. Gli interventi non devono riguardare solo aspetti tecnici, ma anche gli scopi che i cittadini e le istituzioni politiche intendono raggiungere. Oltre a rispettare le normative vigenti, è essenziale considerare l'impatto a lungo termine di queste scelte, sia in termini di risparmio economico che di valorizzazione degli immobili e dello spazio pubblico circostante. Gli interventi, infatti, possono migliorare non solo l'efficienza energetica, ma anche la qualità complessiva degli edifici e dell'ambiente".

## Transizione energetica e comunità energetiche. L'Europa impone un futuro sostenibile: ce la faremo?

La maggior parte degli edifici in Italia è vecchia e obsoleta, costruita molti anni fa, e quindi è difficile adattarli per raggiungere gli obiettivi stringenti previsti dalla normativa. Per quanto riguarda le comunità energetiche, crediamo che rappresentino il futuro verso cui stiamo andando. Offrono una soluzione concreta per affrontare insieme la transizione energetica in modo più sostenibile ed efficiente.

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 economici, ma promuovono anche la collaborazione e la partecipazione tra cittadini, enti locali, e imprese.

Tra il 2020 e il 2023, Bologna ha investito in modo significativo in progetti di efficientamento energetico, sostenuti dal Superbonus, per ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO<sub>2</sub>.

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 CO<sub>2</sub>.

Gli interventi realizzati hanno riguardato principalmente l'isolamento termico, la



*Intervento di Vladis Vignoli al convegno del Saie*

sostituzione di impianti di riscaldamento obsoleti, e l'installazione di sistemi più efficienti, come le pompe di calore e i pannelli solari.

L'impatto ecologico di queste misure è evidente, riducendo 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 ovvie 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



*segue a pagina 70 ►*

◀ segue da pagina 69  
**Transizione energetica e comunità energetiche. L'Europa impone un futuro sostenibile: ce la faremo?**

questione critica. Sebbene il Superbonus abbia coperto gran parte dei costi iniziali, il futuro di tali 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.

L'efficientamento energetico sostenuto dal Superbonus, sebbene con tante cicatrici, ha sensibilizzato la cittadinanza sull'importanza dell'efficienza e ha promosso un cambiamento culturale verso la sostenibilità.

Tuttavia, 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 e 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.

Quanto detto per Bologna ci fa capire le difficoltà che molte città italiane stanno affrontando: 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.

E' 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 investimenti 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 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.

E' qui che entrano in gioco le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), proponendo un possibile approccio per affrontare questa sfida perché offrono una soluzione alternativa e integrata per migliorare l'auto-sufficienza energetica delle comunità locali permettendo a gruppi di cittadini, aziende e amministrazioni locali di aggregarsi per produrre, consumare e condividere energia rinnovabile generata localmente, ad esempio attraverso impianti solari o eolici. Nei condomini, ad esempio, l'energia prodotta dai pannelli solari potrebbe alimentare le utenze comuni, mentre l'eventuale surplus verrebbe condiviso tra i membri o immesso nella rete pubblica.

Tale modello energetico favorisce la distribuzione dei benefici economici tra i membri della comunità, riducendo le bollette e migliorando la resilienza energetica del territorio.

Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) offrono una prospettiva promettente per la transizione energetica, ma incontrano anche difficoltà importanti: in primo luogo, l'avvio delle CER richiede investimenti iniziali considerevoli, in particolare per l'installazione di impianti solari. Senza un





piani e promuovendo una filiera sostenibile. Anche la diffusione delle CER richiede politiche di supporto adeguate, come incentivi per la realizzazione di impianti rinnovabili e la semplificazione delle procedure burocratiche, che spesso costituiscono un freno alla diffusione di queste comunità e per rendere davvero accessibile questo modello a tutte le fasce della popolazione, è fondamentale prevedere specifiche agevolazioni per le fasce di reddito più basse, garantendo che anche chi non dispone di capitali iniziali possa accedere ai benefici della transizione energetica.

La sfida per l'Italia non è solo tecnica, ma anche sociale ed economica, perché la trasformazione energetica del Paese richiede uno sforzo coordinato tra pubblico e privato, capace di conciliare gli interventi necessari per ridurre l'obsolescenza energetica degli edifici con politiche inclusive che coinvolgano attivamente i cittadini e garantiscano un equo accesso ai benefici della transizione energetica.

Il Decreto "Case Green" rappresenta una tappa essenziale per raggiungere gli ambiziosi obiettivi di decarbonizzazione, ma la sua efficacia dipenderà da interventi di sostegno mirati: incentivi più incisivi, procedure amministrative più snelle e una maggiore sensibilizzazione della cittadinanza possono fare la differenza nel superare le barriere che limitano l'adozione su larga scala delle CER.

Anche se la superficie effettivamente disponibile per installazioni fotovoltaiche sui tetti e sulle facciate degli edifici (circa 1.049,85 km<sup>2</sup>) è molto inferiore alla superficie teorica richiesta per soddisfare il fabbisogno energetico nazionale, le CER possono contribuire in modo significativo all'autosufficienza delle comunità locali. Integrando la produzione di energia rinnovabile a livello locale, le CER possono infatti ridurre la dipendenza dalle fonti fossili e rafforzare la resilienza energetica del Paese.

**Vladis Vignoli**  
Progetech Srl

sistema strutturato di incentivi economici e agevolazioni amministrative, tali costi possono risultare proibitivi per molte comunità e condòmini.

La burocrazia complessa rappresenta un ulteriore ostacolo, rallentando il processo di autorizzazione e la messa in opera degli impianti, a tutto ciò si aggiungono sfide specifiche legate alla tipologia di edifici in Italia, in larga parte datati e progettati in epoche in cui non si consideravano standard di efficienza energetica avanzati.

Oltre alle difficoltà economiche e amministrative, il contesto italiano è influenzato anche da fattori sociali, come l'atteggiamento di diffidenza verso la collocazione di impianti rinnovabili vicino alle proprie abitazioni, noto come sindrome "NIMBY" ("Not In My Back Yard").

Questo atteggiamento, particolarmente diffuso, rende complessa l'installazione di strutture come pannelli solari anche in aree dove potrebbero produrre benefici energetici ed economici notevoli.

C'è da considerare che le CER offrono un'opportunità di partecipazione diretta alla produzione energetica, promuovendo un modello collaborativo che responsabilizza i cittadini verso un utilizzo consape-

vole delle risorse perché promuovono un senso di appartenenza e di partecipazione attiva, incoraggiando i cittadini a impegnarsi in un sistema cooperativo in cui gli utenti sono anche produttori di energia, un modello riduce i costi energetici per i partecipanti e genera anche ricadute economiche positive a livello locale, stimolando la creazione di posti di lavoro legati all'installazione e manutenzione degli im-



# Superbonus 110% e Direttiva "Case Green": lezioni apprese e nuovi orizzonti per la transizione energetica in Italia

L'attuazione del Superbonus 110% in Italia ha rappresentato una sfida complessa che ha messo in luce una serie di criticità strutturali e culturali: l'iniziativa, volta a incentivare la riqualificazione energetica degli edifici attraverso importanti agevolazioni fiscali, ha incontrato numerosi ostacoli nella fase operativa, c'è stato in primis un approccio "fai da te" col quale molti cittadini hanno cercato di affrontare in autonomia o quasi, le fasi più articolate del progetto, senza ricorrere, almeno inizialmente, a figure tecniche altamente qualificate e ad associazioni specializzate.

Questa tendenza ha portato a problemi di pianificazione, errori burocratici e, spesso, all'insorgere di ostacoli inaspettati, con effetti negativi sia sul tempo di realizzazione sia sull'efficacia degli interventi stessi.

Dall'altro lato, molti professionisti, pur con la migliore delle intenzioni, si sono trovati a dover affrontare una pratica nuova, ricca di insidie tecniche e continue modifiche normative, senza essere strutturati per gestire una simile mole di responsabilità e requisiti.

È importante riconoscere che nessuna delle parti può essere considerata unicamente responsabile dei problemi che sono nati in molte situazioni, la natura complessa e articolata del Superbonus ha messo alla prova tutti, professionisti e cittadini, in un contesto che richiedeva un livello di coordinazione e specializzazione del tutto inedito per il settore. Certamente, ci sono stati anche casi in

cui alcuni in mala fede hanno sfruttato la situazione, cercando di ottenere guadagni facili o di aggirare le normative, ma queste figure rappresentano eccezioni rispetto alla maggioranza di proprietari e tecnici in balia dei cavilli del Superbonus. Tutta la problematica pone le basi sulla complessità burocratica a cui si sono aggiunti 25 cambiamenti in corso d'opera. Da un punto di vista tecnico, il Superbonus 110% richiedeva un approccio multidisciplinare e coordinato, capace di integrare conoscenze di efficienza energetica, normativa edilizia, disciplina economica e progettazione impiantistica avanzata.

Questo significa che, per accedere correttamente ai benefici previsti e rispettare i requisiti, era necessario confrontarsi con associazioni di categoria come Confabitare, capaci di guidarli attraverso il complesso iter burocratico e alla scelta di tecnici altamente specializzati come i periti industriali, ingegneri e architetti, che avessero mostrato una reale capacità di gestire una normativa tanto complessa e penosamente mutevole.

Molti italiani, incerti su come procedere, hanno scelto di affidarsi a tecnici titolati. Tuttavia, confidare ciecamente senza una base di comprensione ha portato molte famiglie a risultati disastrosi, soprattutto in un contesto tecnico insidioso come quello del Superbonus 110% dove avere piena conoscenza è fondamentale, come anche aggiornarsi continuamente e avere la capacità trasversale di scansare le insidie che venivano lanciate come

tronchi sull'asfalto. Da un punto di vista sociale, il Superbonus ha evidenziato come il "fai da te" pur funzionando in contesti più semplici, diventi inefficace quando si tratta di progetti complessi e di portata strutturale.

Le esperienze negative e le difficoltà burocratiche hanno generato frustrazione tra i cittadini e una percezione di inaccessibilità e complessità legata a tali incentivi, rendendo chiaro che, per il successo di iniziative simili, è indispensabile una guida tecnica e un supporto qualificato.

Questa lezione è particolarmente rilevante in vista dell'attuazione della direttiva europea "Case Green", che pone l'obiettivo di rendere tutti gli edifici conformi a standard di efficienza energetica elevati entro il 2050.

La direttiva richiederà infatti numerosi interventi di riqualificazione energetica sul patrimonio edilizio italiano, in gran parte datato e caratterizzato da edifici ad alto consumo energetico.

Per evitare di ripetere gli stessi errori, sarà fondamentale promuovere una cultura della collaborazione tra proprietari, associazioni di categoria e professionisti del settore.

Sarà necessario che i cittadini comprendano l'importanza di rivolgersi a esperti e di collaborare con tecnici qualificati che possano guidarli attraverso un processo di ristrutturazione efficace e conforme alle nuove normative.

Affidarsi a figure professionali non è solo un'esigenza tecnica, ma una necessità

per garantire l'efficienza e la sostenibilità a lungo termine degli interventi. I periti industriali, per esempio, svolgeranno un ruolo cruciale nella traduzione della direttiva in progetti concreti e realizzabili. In collaborazione con associazioni come Confabitare e con le istituzioni, tali figure professionali saranno essenziali per semplificare l'iter burocratico, garantire la conformità agli standard europei e assistere i cittadini nella selezione delle soluzioni tecnologiche più appropriate. Per facilitare questa collaborazione, sarà necessario diffondere maggiore consapevolezza tra i cittadini sull'importanza di affidarsi a professionisti, spiegando come l'esperienza di un tecnico qualificato possa fare la differenza tra un progetto riuscito e uno costellato di problemi.

Promuovere il ricorso a figure tecniche esperte non è solo una strategia per evitare gli errori del passato, ma una componente essenziale per costruire un futuro sostenibile e per facilitare l'adesione degli italiani agli ambiziosi obiettivi europei in tema di efficienza energetica. In occasione del convegno "Dalla Direttiva UE sulle Case Green alle Comunità Energetiche: quale futuro per l'Italia?" organizzato da Confabitare presso il SAIE di Bologna, l'Ing. Per. Ind. Roberto Dall'Olio, Segretario dell'Ordine dei Periti Industriali di Bologna e Ferrara, ha sottolineato il ruolo centrale dei professionisti ed in particolar modo dei periti industriali nell'attuazione della Direttiva UE e nel successo delle Comunità Energetiche: "I periti industriali svolgono un ruolo chiave nella direttiva Green e nelle comunità energetiche. Lavoriamo a stretto contatto con piccoli proprietari e amministratori condominiali per garantire interventi tecnici di efficienza energetica.

Il Superbonus ci ha insegnato che bisogna essere multidisciplinari e muoversi con serietà all'interno delle normative europee".

Quanto detto evidenzia il ruolo fondamentale dei periti industriali nel tradurre le complesse direttive europee in azioni pratiche e concrete, capaci di trasforma-

re le abitazioni italiane in edifici sostenibili e in linea con gli standard di efficienza energetica.

Questa figura professionale è infatti il punto di riferimento per i proprietari immobiliari che, di fronte alle nuove normative, possono trovarsi spaesati e incerti sulle azioni da intraprendere. Il perito industriale non solo fornisce una guida tecnica rigorosa, ma garantisce anche che le opere di riqualificazione siano eseguite in conformità alle normative, assicurando che gli interventi siano utili per il lungo termine e contribuiscano alla riduzione dei consumi energetici e delle emissioni.

Dall'Olio nel suo intervento, ha evidenziato il ruolo chiave dei periti industriali, fondamentali per tradurre le direttive europee in interventi concreti e garantire che le opere di efficientamento energetico siano realizzate con il massimo rigore tecnico e conformità normativa.

Questa figura professionale è un riferimento essenziale per i proprietari immobiliari, che potrebbero sentirsi sopraffatti dalle nuove normative ma possono contare su un supporto tecnico qualificato. I periti industriali collaborano direttamente con piccoli proprietari e amministratori condominiali, offrendo una guida esperta nell'ambito delle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) e degli interventi di efficientamento energetico necessari per rispettare la Direttiva "Case Green" aiutando a selezionare e implementare le soluzioni migliori per ottimizzare l'efficienza energetica degli edifici.

I tipici interventi di risparmio energetico comprendono la coibentazione delle superfici opache verticali, come le pareti esterne, ed orizzontali come i tetti e sottotetti, la sostituzione degli infissi e l'installazione di impianti a fonte rinnovabile come impianti fotovoltaici, pompe di calore, solare termico e geotermia.

Grazie alla loro formazione multidisciplinare, questi professionisti sono in grado di gestire l'intero processo di efficientamento, assicurando che ogni fase sia eseguita secondo standard tecnici elevati, riducendo al contempo i consu-

mi e le emissioni di CO2. Le Comunità Energetiche rappresentano una svolta per la sostenibilità locale, facilitando la produzione e la condivisione di energia rinnovabile tra membri della comunità, sono composte da cittadini, enti locali e imprese, che si uniscono per dotarsi di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, come il fotovoltaico, con benefici diretti sui costi energetici e incentivi per l'autoconsumo.

I periti industriali, in questo contesto, non solo garantiscono la fattibilità tecnica degli impianti, ma permettono anche di accedere a incentivi e agevolazioni, promuovendo un modello di consumo più consapevole e sostenibile.

L'Italia, con il 63% del patrimonio edilizio residenziale ancora in classi energetiche basse, affronta una sfida importante, il successo della transizione verso edifici più efficienti e comunità energetiche coese dipenderà dalla stretta collaborazione tra periti industriali, enti locali, amministratori di condominio e i cittadini stessi.

Un percorso supportato anche da incentivi e bandi regionali, che possono rendere più accessibili gli interventi di ristrutturazione. In questo contesto di trasformazione, la Direttiva "Case Green" non è solo un obiettivo, ma una possibilità concreta di ridurre la dipendenza dalle fonti energetiche tradizionali, promuovere l'autosufficienza energetica e garantire un futuro più sostenibile. Grazie alla competenza e alla guida di associazioni specializzate che indicano professionisti qualificati come i periti industriali, i proprietari italiani possono affrontare queste sfide con maggiore serenità e certezza di essere accompagnati in un percorso di crescita e innovazione. Il successo della direttiva "Case Green" in Italia dipenderà dalla capacità di creare una rete di supporto efficiente e accessibile, in cui i proprietari possano contare su una guida professionale che li accompagni in ogni fase, dall'analisi preliminare delle necessità energetiche, alla progettazione, fino al collaudo finale degli interventi.

# Milano Finanza Real Estate Summit 2024

Si è tenuto, lo scorso 30 ottobre, nel pregevole scenario dell'Istituto Filologico Milanese di Via Clerici a Milano, la terza edizione del **Milano Finanza Real Estate Summit**, con il titolo *"Investire nel mattone nell'era dell'incertezza"*, evento cui Confabitare è stata chiamata a dare il proprio patrocinio e il proprio contributo - mio tramite - nel panel *"Housing sociale e locazioni brevi: le soluzioni alternative per la città che cambia"*. Fra i molti temi trattati, di sicuro interesse sono stati: il cambiamento climatico, l'innovazione tecnologica, il crowdfunding immobiliare, la rigenerazione urbana.

Dagli interventi, tutti molto interessanti, è emerso - e non poteva essere diversamente - il ruolo assolutamente centrale e di traino di Milano e del suo Hinterland, pur nella consapevolezza che resta irrisolto il problema dell'emergenza abitativa. Superata la crisi conseguente alla pandemia da Covid-19, abbiamo assistito ad un biennio - secondo gli esperti - "a scossoni" ma, nonostante ciò, il mercato immobiliare cresce anche in questo 2024 e lo fa superando la media rilevata nell'Unione europea.

Ovviamente, le variazioni sono da rapportare ai singoli "asset class" che, complice la domanda e l'offerta del mercato, possono variare in modo abbastanza rilevante. Ad esempio, il comparto residenziale a Milano è ancora condizionato dalle annose vicende giudiziarie che, grazie al Decreto Casa Salvini, dovrebbero forse iniziare a trovare soluzione. Sempre secondo gli analisti, visti i rilevanti problemi causati dalla crisi abitativa - soprattutto nelle grandi città - stanno tornando (e torneranno sempre più) in auge le periferie, da intendersi non solo come la cerchia esterna delle città, ma anche come realtà poste anche fuori Provincia o Regione ma che, per viabilità e mezzi di trasporto, si collocano entro il raggio di massimo

un'ora o poco più da Milano e dalle altre grandi città. Questo perché vi si trovano prezzi più accessibili e, cosa da non trascurare, una qualità della vita cui le persone sono sempre più attente e che, di conseguenza, le attraggono verso queste forme di "nuova periferia".

Ma, atteso che il nodo centrale rimane l'emergenza abitativa, ecco che è emerso come, soprattutto nelle grandi città, si stia lavorando sui progetti di riqualificazione anche in partnership pubblico e privato. Questo dovrebbe portare a forme di offerta abitativa che, si spera, possano rispondere alle richieste di varie fasce della popolazione.

Brevi cenni - era del resto un tema piuttosto distante dall'argomento del Summit - sono stati fatti sulle sfide dell'immobiliare non residenziale, sui nuovi modi di concepire i luoghi di lavoro e sull'influenza che la tecnologia e la logistica hanno ed avranno sempre più sul futuro del comparto. La digitalizzazione, infatti, è sempre più presente nell'abitare (dal punto di vista dell'efficienza e della qualità del vivere) come nel settore produttivo e commerciale e, almeno si spera, dovrebbe contribuire a rendere sempre più innovative ed efficienti le costruzioni.

Lo stesso ricorso a sempre più nuovi e performanti materiali ecologici dimostra come l'innovazione giochi un ruolo fondamentale, con la precisazione - tutt'altro che scontata - che si consideri come rilevanti non solo il risparmio e l'estetica, ma anche la funzionalità degli edifici, la loro sostenibilità e la loro durata nel tempo.

Da ultimo - nel panel dove anche io sono intervenuto in rappresentanza di Confabitare - si è trattato il tema del possibile rapporto fra Housing sociale e locazioni brevi. Nei vari interventi è emerso come queste debbano essere considerate due nuove possibili alternative per far fronte

alle esigenze abitative che, soprattutto nei grandi centri, sono in continua espansione. Ovviamente a patto di capire che non sono, però, almeno per le locazioni brevi, la soluzione ai problemi. Possono esserlo per rispondere a necessità contingenti e di breve durata, ma non certo per rispondere alla "fame di case".

Anche perché dai rilievi statistici emerge sempre più come le locazioni brevi siano concentrate prevalentemente nei centri storici e nelle realtà a vocazione turistica o in quelle dove il mondo del lavoro è connotato da una forte mobilità. Alcune esperienze estere, soprattutto tedesche, cui si è fatto cenno dimostrano che - a patto di essere capaci a fare una pianificazione seria del territorio - questi strumenti ben possono integrarsi in zone o quartieri che, se ben strutturati, possono rispondere, in parti diverse, alle singole necessità, residenziali come produttive per arrivare a quelle turistiche.

Si è infine fatto notare come, da un lato uno dei motivi del diffondersi delle locazioni brevi sia quello relativo all'assoluta incertezza sui tempi di riconsegna delle case in seguito al procedura di sfratto, che spingono sempre più proprietari a preferire, appunto, il settore "breve" che da la quasi totale certezza di non doversi trovare coinvolti in possibili "gironi danteschi"; dall'altro si è evidenziato come, la supposta concorrenza al settore alberghiero c'è, ma si potrebbe considerare fisiologica, se non fosse per la scelta - in molti casi demagogica - di parte della politica di voler rispondere alle richieste delle Associazioni rappresentative del comparto alberghiero, che evidentemente vorrebbe una legislazione che gli garantisca il monopolio.

Avv. **LUCA CAPODIFERRO**

Presidente Centro Studi nazionale Confabitare

# Confabitare e aMa Bologna Un accordo per scoprire le meraviglie di Bologna e del nostro territorio

*Rassegna di eventi per chi ama viaggiare tra portici e colline*

**B**ologna, città dotta per eccellenza, ha celebrato quest'anno due delle figure più emblematiche della sua storia: il pittore Giorgio Morandi, nel sessantesimo anniversario dalla sua scomparsa, e l'innovatore Guglielmo Marconi, pioniere delle telecomunicazioni.

Alla sua **quarta edizione**, la rassegna **aMa Bologna** si affaccia a nuovi **"Orizzonti: Prospettive e Scenografie Urbane e Naturali"**, trasformando Bologna in un'entusiasmante tela vivente.

Quest'anno, **dal mese di aprile fino ad ottobre 2024**, la città si dispiega in un affascinante percorso artistico e culturale, arricchito da una variegata offerta di eventi che caratterizzeranno sia la stagione primaverile che quella estiva.

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

La rassegna ha proposto un viaggio indimenticabile attraverso le prospettive urbane e naturali della città, in luoghi talvolta chiusi al pubblico.

*"aMa Bologna, non manca di stupirci con nuovi percorsi culturali e architettonici capaci di far conoscere luoghi mai visitati di Bologna. Questa rassegna di eventi dedicata a chi ama la nostra città in tutti i suoi aspetti ci condurrà a scoprire parchi, ville e musei con una prospettiva urbana e*

*paesaggistica veramente autentica. Confabitare ha siglato con grande piacere l'accordo con Ama Bologna per offrire ai propri associati occasioni molto interessanti e per potere partecipare a eventi speciali, incontri, narrazioni e visite guidate che offriranno spunti unici per esplorare i luoghi che hanno ispirato Mo-*

*randi e quelli significativi per la vita e le ricerche di Marconi, testimoniando come Bologna abbia saputo influenzare il lavoro e le visioni di questi giganti dell'arte e della scienza. Un affascinante viaggio di scoperta, immergendosi nelle "Prospettive e Scenografie Urbane e Naturali" di una Bologna senza tempo.*



**ORIZZONTI**  
aprile - maggio 2024

grazie a







---

**PROGRAMMA aMa Bologna**

**APRILE**  
MER 10 aprile, ore 10  
**IL SUGGESTIVO CENOBIO DI SAN VITTORE**  
Visita guidata con Anna Brini  
Contributo: 12 euro da versare anticipatamente via bonifico o con eventibrille + 5 euro da dare sul posto  
Ritrovo: Via San Vitore 40, Bo

GIO 11 aprile, ore 16  
**LA MAGNIFICA CERTOSA MONUMENTALE, PATRIMONIO UNESCO**  
Entreremo nel cuore della suggestiva Certosa Monumentale con Anna Brini  
alla scoperta di storie e personaggi straordinari ma soprattutto della città nascosta.  
Contributo: 12 euro da versare anticipatamente via bonifico o con eventibrille + 3 euro da dare sul posto  
Ritrovo: Via della Certosa 18, Bo

MER 17 aprile, ore 10  
**ORATORIO DI SAN ROCCO**  
Visita guidata con Anna Brini a questo gioiello del '600 affrescato dagli allievi della scuola dei Carracci, oggi sede del Circolo Culturale Lirico Bolognese.  
Contributo: 16 euro da versare anticipatamente via bonifico o con eventibrille + 3 euro da dare sul posto  
Ritrovo: via Monaldo Casari 4/2, Bo

MAR 23 aprile, ore 10  
**BOLAGNA DA SCOPRIRE**  
Visita a sorpresa con Anna Brini Centro città  
Contributo: 5 euro da versare anticipatamente

via bonifico o con eventibrille + eventuali ingressi e eventuali radionole 3 euro

**MAGGIO**  
GIO 9 maggio ore 14.30  
**ORIZZONTI DA VILLA SCARANI**  
Visiteremo con Anna Brini la villa dei Marchesi Scarani, una splendida residenza patrizia collinare risalente al XVIII secolo, a soli cinque minuti dal centro. Visita mozzafiato sulla città.  
Contributo: 25 euro da versare anticipatamente via bonifico o con eventibrille + 5 euro da dare sul posto  
Ritrovo: Villa Scarani - via dell'Osservanza 41, Bo

MAR 14 maggio ore 10.30  
**VILLA GRIFFONE - FONDAZIONE MARCONI**  
In occasione dei 150 anni dalla nascita di Guglielmo Marconi (23 aprile), visita al museo Marconi situato presso la storica Villa Griffone, residenza della Famiglia Marconi nella seconda metà dell'Ottocento e luogo in cui il giovane Guglielmo svolse i primi fondamentali esperimenti di telegrafia senza fili, avviando la rivoluzione della comunicazione wireless illustrata nel percorso della visita guidata dedicata alle origini e agli sviluppi delle radiocomunicazioni.  
Contributo: 8 euro da pagare sul posto al museo.  
Ritrovo: Villa Griffone, Via Celestini 1,40037 Pontecchio Marconi (BO)

DOM 19 maggio ore 17.30  
**PARCO LAGHI SILVIANA e BRASIMONE DI LUNA E DI STELLE - LE COSTELLAZIONI PRIMAVERILI**  
ORIZZONTI con... il naso all'insù! Esplorando le sinuose e verdi praterie vicine al lago del Brasimone, il nostro cammino ci porterà ad osservare sopra le nostre teste una serie di costellazioni primaverili molto... "faunistiche": il Leone, l'Idra, il Cancro ed il

Corvo; in compagnia poi della Vergine, del Cratere e della Bilancia seguiremo i nostri passi verso il Monte di Sajojo e l'affascinante castagneto del Poraneto.  
Ritrovo: ore 17:30 nel parcheggio auto presso la chiesa di Santa Rita al Brasimone (comune di Camugnano, Bologna), rintracciabile agevolmente su Google Maps.  
Termine: previsto per le ore 23 circa con ritorno allo stesso parcheggio.  
Difficoltà: T (cosa significa)? Info su [www.coopmadresleva.it/2018/09/20/gradi-difficoltà-delle-escursioni/](http://www.coopmadresleva.it/2018/09/20/gradi-difficoltà-delle-escursioni/).  
Lunghezza: 7 km.  
Dislivello: 210 m.  
Cammino effettivo: 3 ore e mezza.  
Note: percorso in gran parte ad anello, portare acqua o tisana fresca/calda a seconda delle esigenze personali, cena al sacco, macchina fotografica, telo per stendersi per terra, eventuali bastoncini telescopici, torcia frontale a luce bianca e luce rossa.  
L'itinerario scelto e il programma presentato potranno subire modifiche o variazioni anche il giorno prima e/o durante l'escursione stessa in base alle previsioni/evoluzioni del meteo nonché allo stato del terreno e del sentiero; per maggiori dettagli contattare la guida. Richiesta quindi una buona dose di adattabilità, flessibilità e pazienza.  
Costo: 15 € per gli adulti, 0 € e per i minori di 14 anni, **GRATUITO\*** per i minori di 8 anni.  
Informazioni e prenotazione (obbligatoria): Marco - 349.16.55.717; [escursionismo@coopmadresleva.it](mailto:escursionismo@coopmadresleva.it)  
GIO 23 maggio ore 10:00 e 11:30  
**ESCLUSIVISTI PIO ISTITUTO SORDOMUTE Povere - ANTICHI ORTI DI ORFEO**  
Visita guidata con Anna Brini  
Contributo: 13 euro da versare anticipatamente via bonifico o con eventibrille + 10 euro da dare sul posto + eventuali radionole a 3 euro  
Ritrovo: Via della Braina 11, Bo

**Info e prenotazioni al 3357231625 - [www.bolognadavivere.com](http://www.bolognadavivere.com)**

# Firmato un protocollo d'intesa tra Confabitare e il Comune di San Benedetto Val di Sambro per ospitare gli studenti universitari

*Un'opportunità per studiare a Bologna e vivere l'appennino*

San Benedetto Val di Sambro è un piccolo comune immerso nel verde dell'Appennino bolognese, non vuole sostituirsi a Bologna, ma per uno studente UNIBO che cerca una soluzione abitativa lontana dal caos della città è un'alternativa da considerare seriamente, perché offre un'opportunità unica: vivere in un contesto tranquillo, sostenibile e accogliente, dove la comunità e il Comune sono pronti a offrire supporto abitativo e allo studio. I minuti di treno sono 40 per raggiungere Bologna, più 15 per salire in paese, ma vivere immersi nella natura ha i suoi vantaggi come ci raccontano il Sindaco di San Benedetto Val di Sambro, Alessandro Santoni, uno studente universitario di origini iraniane, lì residente, Nima Shafiei, e il presidente di Confabitare Alberto Zanni, che in Appennino è di casa.

Tenendo conto della qualità della vita offerta dall'Appennino e per rendere più accessibili agli studenti universitari soluzioni abitative a costi contenuti, Confabitare e il Comune di San Benedetto Val di Sambro hanno siglato un importante accordo: si tratta di un protocollo d'intesa che prevede l'utilizzo di alloggi pubblici e privati disponibili nel comune appenninico per gli studenti universitari, ciò offre una valida alternativa alle crescenti difficoltà di trovare un alloggio a Bologna.



*Nella foto il Sindaco di San Benedetto val di Sambro e lo studente Nima Shafiei*

Tale accordo è in linea con il progetto avviato nel 2018 in collaborazione con Er.Go - l'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori dell'Emilia Romagna - e l'Università di Bologna, e che consente agli studenti universitari non solo di trovare un alloggio, bensì di costruire una vera e propria "comunità studentesca" che si integri nel contesto in cui si

inserisce. Per questo **gli studenti che fanno richiesta di alloggio, vengono individuati a seguito di un colloquio motivazionale e conoscitivo, volto a valutarne la capacità di mettersi in gioco in base alle proprie competenze ed attitudini, che potrebbero portare loro anche a svolgere attività sociali nel territorio quali letture per bambini, cor-**

si di informatica o inglese ed aiuto nei compiti.

Certo, non si può negare che Bologna offra una vita culturale e sociale più vivace rispetto a un piccolo comune di montagna.

Ma è anche vero che la vita in Appennino ha i suoi vantaggi che possono sporsarsi con lo studio infatti è, senza alcun dubbio, un luogo dove ritrovare la concentrazione e l'equilibrio, inoltre San Benedetto Val di Sambro offre un'atmosfera accogliente, con una comunità pronta a includere gli studenti nelle sue attività e a facilitare l'integrazione attraverso progetti concreti, come quelli che vedono gli universitari coinvolti in iniziative sociali e culturali locali.

“Considerando la necessità di politiche abitative dedicate agli studenti a Bologna, **l'opzione di vivere in una località a 40 minuti dalla città con cui è ben collegata, rappresenta un'opportunità da valutare seriamente, soprattutto in un contesto piacevole come quello dell'appennino bolognese.**

Viste tutte le difficoltà, anche economiche, che gli studenti incontrano nella ricerca di una casa in città, è fondamentale dare visibilità all'opportunità unica che offre il Comune di **San Benedetto Val di Sambro, dove gli studenti hanno accesso agli alloggi pubblici e privati a prezzi più competitivi rispetto, a cui si aggiunge la possibilità di vivere in maniera più sostenibile, in un contesto ancora a misura d'uomo,** lontano da caos e frenesia ed a contatto con la natura, senza far venire meno il diritto ed il piacere allo studio.

Una soluzione che deve essere conosciuta e valorizzata anche in ragione del fatto che oggi i tempi di percorrenza



per gli spostamenti da un lato all'altro della città, eguagliano quelli del treno che scende dall'Appennino”, dichiara Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare.

**Grazie al progetto di accoglienza attivato dal Comune e al protocollo d'intesa firmato con Confabitare, gli studenti possono contare su un supporto concreto nella ricerca di un alloggio.**

“Il Comune di San Benedetto farà tutto il possibile per facilitare anche quest'anno tale percorso, garantendo un'accoglienza efficiente e soluzioni flessibili.

Gli studenti prendono il treno al mattino, arrivano in centro a Bologna, seguono le lezioni e se vogliono studiano in città, dove possono fermarsi anche per altre attività sociali, sportive o per il tempo libero, perché l'ultimo treno che li riporta a casa è la sera alle 22:05.

**Noi abbiamo predisposto una sala comune attrezzata con tavoli e wifi, da utilizzare per lo studio e il lavoro condiviso. L'ostacolo principale è far**

**capire che si tratta di un'opportunità concreta e vantaggiosa.**

E la validità del progetto di comunità studentesca è testimoniato dagli stessi **ragazzi**, che da una recente intervista mirata a condividere il livello di soddisfazione di tale azione, **oltre a dichiararsi soddisfatti, hanno detto di sentirsi grati nei confronti della comunità di San Benedetto:** non solo il Comune, ma tutte le persone incontrate in questi anni hanno trattato loro con molta gentilezza e disponibilità, anche in caso di bisogno.

**Gli studenti che nell'ultimo anno accademico hanno aderito al progetto sono stati 25 e non hanno lasciato il nostro paese per la città, perché studiare a Bologna e vivere qui è perfettamente sostenibile per tutta la durata degli studi”** spiega il sindaco Alessandro Santoni, fatto che viene confermato dallo studente UNIBO Nima Shafiei.

Nima ci racconta come, pur continuando a seguire i corsi in città, abbia trovato in San Benedetto un luogo ideale per studiare e vivere con un ritmo più umano.

Un compromesso che potrebbe valere la pena prendere in considerazione per chi cerca un'alternativa al caro-affitti e alla frenesia urbana. Perché, in fondo, non è necessario vivere a Bologna per sentirsi parte della sua vibrante comunità universitaria.

**Cosa ti ha motivato a scegliere Bologna come sede universitaria?**

Quando ho iniziato a pensare di studiare intelligenza artificiale all'estero, ho fatto domanda a diverse università, ma Bologna ha catturato la mia attenzione. È l'università più antica del mondo, con una storia accademica ricca e una posi-

*segue a pagina 78* ►

◀ segue da pagina 77

## **Firmato un protocollo d'intesa tra Confabitare e il Comune di San Benedetto Val di Sambro per ospitare gli studenti universitari**

zione attuale al 67° posto nelle classifiche internazionali, esattamente ciò che stavo cercando.

Far parte di un'istituzione con radici così profonde nel campo dell'istruzione è per me un onore. Inoltre, la cultura e l'energia di Bologna sono incredibili: è una città vivace, ricca di opportunità sia dal punto di vista accademico che personale.

### **Cosa ti ha spinto a partecipare al progetto di alloggi studenteschi offerto dal Comune di San Benedetto Val di Sambro?**

Ho sempre avuto un forte legame con la natura, e San Benedetto Val di Sambro è semplicemente magico. Se dovessi descriverlo con una sola parola, sarebbe "paradiso" è un luogo di una bellezza straordinaria, con un clima fresco e persone gentili e accoglienti.

Ho sempre desiderato vivere in un posto dove poter riconnettermi con me stesso attraverso la meditazione, le passeggiate nella natura, la corsa e il ciclismo.

Un amico che aveva vissuto qui mi ha raccontato di San Benedetto e ho pensato che fosse esattamente ciò che cercavo, così ho deciso di visitarlo, e ho sentito subito che era il posto giusto per me.

Ho esplorato i boschi, scalato le montagne, conosciuto i locali e ho capito immediatamente di aver trovato il mio posto.

È stato allora che ho deciso di fare domanda per il progetto di alloggi, e non mi sono mai pentito.

### **Qual è il tuo rapporto con gli altri studenti?**

La comunità studentesca qui è piccola, ma incredibilmente diversificata e accogliente.

Abbiamo persone provenienti da ogni parte del mondo: Italia, Iran, Danimarca, Tunisia, Africa, Pakistan e molti altri paesi. Di solito ci incontriamo in biblioteca o, a volte, in un caffè locale.

Alcuni di loro parlano molto bene l'italiano, e questo è utile per tutti. Sono sempre disposti a dare una mano quando serve.

Prima di trasferirmi qui, ho vissuto in Germania per alcuni mesi. Ora, San Benedetto è casa per me, e lasciare questo posto sarebbe difficile.

Se mai dovessi andarmene, so che lascerei qui una parte del mio cuore. Idealmente, vorrei trovare un lavoro da remoto per poter rimanere.

La vita qui è più accessibile, ho il mio piccolo giardino con verdure fresche, e ho stretto ottime amicizie tra lo staff del Comune e i locali.

Ci sono così tanti motivi per restare! Cercavo un luogo che rispecchiasse il mio amore per la natura, la tranquillità e la comunità. **San Benedetto Val di Sambro mi ha dato tutto questo e molto di più, facendomi sentire a casa. Guardando al futuro, so che, ovunque la vita mi porterà, porterò sempre con me lo spirito di questo luogo.**

### **Puoi descrivere una giornata tipica da studente universitario?**

Sono un mattiniero, di solito mi sveglio verso le 4 o le 5 del mattino. Uno dei miei momenti preferiti è guardare l'alba: è un modo così tranquillo per iniziare la giornata.

Trovo un bel posto con vista, poi vado a correre o a fare un giro in bici. **Dopo**

**mi preparo e vado in biblioteca per studiare. Una cosa che amo della vita qui è quanto il Comune sia di supporto. Anche se la biblioteca è chiusa, possiamo chiedere la chiave e usarla lo stesso.** Il personale del Comune, soprattutto Carmen, è fantastico: è sempre disponibile ad aiutare noi studenti in qualsiasi situazione. Ho anche un ottimo rapporto con il Sindaco, che è molto solidale.

L'ho conosciuto per la prima volta durante una festa locale e siamo rimasti in contatto. Le persone qui fanno di tutto per aiutarmi, e questo per me significa molto.

### **Com'è la tua esperienza di spostamento?**

Gestisco bene la mia vita da studente universitario tra la città e il paese. È un altro promemoria del perché amo vivere qui: ogni momento, persino il tragitto, è un'occasione per godere della calma e della bellezza della natura. Qui spostarsi non è come il caos che ci si aspetta in una grande città.

È tranquillo. Che sia a piedi o in bicicletta attraverso paesaggi meravigliosi, per me è più una pausa rigenerante che un'incombenza.

### **Ci sono elementi della vita nell'apennino che ti hanno sorpreso?**

Vivere a San Benedetto Val di Sambro è incredibile! Per una persona amante della natura come me, non avrei potuto desiderare un luogo migliore. C'è un'atmosfera unica: un momento sei immerso in paesaggi mozzafiato, e subito dopo puoi concentrarti nello studio.

È tranquillo, perfetto per lavorare, e per chi, come me, pratica la meditazione, la pace che si respira qui è semplicemente ideale. Una delle cose più affascinanti per me sono stati i cieli notturni.



**ERNESTO POLETTI**  
Presidente Confabitare Torino

## Confabitare Torino, verso il decennale dalla costituzione

Il 5 gennaio 2025 ricorrono 10 anni dalla costituzione di Confabitare Torino. Con l'avvicinarsi della ricorrenza è tempo per un consuntivo di questi 10 anni di presenza sul nostro territorio.

Dopo un inizio altalenante che ha visto, per vari motivi, un alternarsi del gruppo dirigente dell'associazione a partire dalla fine del 2017 si registra una stabilità che ha contribuito ad espandere la presenza in città e provincia con l'apertura di 7 delegazioni; ad acquisire considerazione nei confronti delle amministrazioni comunali e nel confronto con le altre associazioni sia della proprietà che dell'inquinato e, non ultimo, con gli associati cosa questa particolarmente importante perché è l'obiettivo principe di Confabitare Torino.

In questi anni si è tessuto, forse in modo poco evidente ma certamente proficuo, una estesa rete di rapporti con agenti immobiliari, professionisti e operatori dell'immobiliare che riconoscono in Confabitare un punto di riferimento affidabile, serio e preparato. Confermato dal numero degli associati con una forte presenza di rinnovi annuali.

Per quanto riguarda l'attività propriamente sindacale, il 2024 ci ha visti protagonisti nelle trattative con i sindacati inquilini per una revisione dell'accordo territoriale di Torino, conclusasi con il deposito dell'accordo aggiornato il 15 aprile 2024 e per il rinnovo degli accordi nei comuni della cintura. Questi verranno depositati nel mese di novembre con una convocazione presso la Città Metropolitana di 17 comuni. Il comune di Moncalieri ha fatto da apripista con il deposito avvenuto giovedì 17 ottobre del nuovo accordo il cui testo è conforme a quello che si andrà a depositare per gli altri comuni della cintura e che ricalca l'accordo depositato nel dicembre 2022 a Torino con gli aggiornamenti depositati nel 2024. In tutte queste attività la presenza di Confabitare Torino è stata importante sia in termini di contenuti che organizzativi.

Nei confronti del comune di Torino è stato aperto un tavolo di confronto con l'assessorato al bilancio su alcuni aspetti relativi alle aliquote IMU in particolare per i contratti a studenti e per l'aliquota adottata per le locazioni alle associazioni ed alle Onlus. Il tavolo di confronto si è concluso con l'impegno a incontrarsi nuovamente, cosa per il momento rimasta lettera morta.

Insieme con le altre associazioni della proprietà è stata chiesta alla Commissione consigliare una audizione per rappresentare la posizione delle associazioni della proprietà sulla proposta di delibera di iniziativa popolare denominata "vuoti a rendere", promossa da alcune associazioni del sociale e di quartiere, che a fronte di un problema vero, di mancanza di abitazioni in locazione per determinate fasce di popolazione propone soluzioni vecchie, inapplicabili oltre che anticostituzionali come la requisizione degli alloggi vuoti.

A gennaio è stato aperto il nuovo ufficio Confabitare di Torino Santa Rita. Si tratta di un negozio sulla Via Gorizia, al civico 83. Trasferendoci dal vicino ufficio di uno studio amministrazione che ci ospitava per tre mezze giornate la settimana. Il nuovo ufficio, destinato a divenire nel 2025 l'ufficio principale di Confabitare Torino è sicuramente più comodo da raggiungere per gli associati rispetto alla sede presso il Centro Commerciale Le Fornaci e ci permette un orario di apertura più ampio.

Gli spazi permettono inoltre di incontrare contemporaneamente più associati e ospitare riunioni e corsi di formazione.

Sono state attivate convenzioni per gli associati con un broker che si occupa di consulenza e assistenza per contratti di gas, luce e telefonia, ed una con un Centro Medico Polispecialistico di Beinasco.

Sul fronte delle iniziative pubbliche l'anno si è aperto con la presentazione in un fine settimana di febbraio, nella galleria del Centro Commerciale Le Fornaci, del progetto di

cohousing promosso da Confabitare BAT nella zona di Andria nella provincia di Barletta-Andria-Trani, presente con il presidente Saverio Tondolo. La presentazione a Torino, così come in altre città del nostro paese, era volta a cogliere, principalmente, l'interesse di chi in pensione o ormai prossimo, è interessato ad un ritorno alle zone di origine in un contesto di condivisione di spazi e strutture al fine di aumentare socialità e relazione, ed al tempo stesso ridurre i costi.

La presenza dello stand ha suscitato curiosità ed interesse verso iniziative più vicine a Torino, lanciando uno spunto per prossime iniziative che Confabitare Torino dovrà intraprendere.

Nel mese di giugno si sono tenute quattro giornate di aggiornamento sulle locazioni abitative, sulle locazioni ad uso diverso da abitazione, sull'acquisto di immobili all'asta e sulle locazioni brevi. Corsi rivolti agli associati, alle agenzie immobiliari e agli studi di commercialisti. I corsi si sono tenuti in presenza ed in videoconferenza ed hanno visto la partecipazione di numerose sedi Confabitare di altre provincie italiane.

Ad ottobre siamo stati ospiti dello stand di Casabenessere ad Expocasa presso l'Oval del centro Lingotto Fiere fornendo la nostra consulenza ai visitatori.

Nel mese di novembre si terranno due corsi di formazione sulle locazioni abitative ed in particolare sui canoni concordati con due gruppi di agenzie immobiliari del gruppo Remax ed un corso sempre sugli stessi argomenti presso il Collegio dei Geometri di Torino.

Per festeggiare il decennale di Confabitare Torino nel 2025 sono in previsione alcuni eventi: intanto l'inaugurazione della sede di via Gorizia, rimasta indietro rispetto a quelle fatte nel 2023 per la presenza del ponteggio per il rifacimento della facciata del palazzo, ed un convegno che analizza la differenza tra gli investimenti finanziari ed immobiliari.

## Abitare Oggi: su èTV la seconda stagione

Ogni mercoledì sera alle 20:50, a partire da mercoledì 9 ottobre, torna su èTV, Abitare Oggi, il programma TV di Confabitare condotto da Simona Iannessa con la partecipazione del presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni.

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

Il programma, della durata di 25 minuti, affronta temi centrali per la gestione condominiale e della proprietà immobiliare. Si concentra sulla gestione trasparente delle spese, il miglioramento della convivenza tra residenti e fornisce consigli utili per orientarsi nel complesso mercato immobiliare. Pur trattando argomenti validi su tutto il territorio nazionale, il programma dedica particolare attenzione alle problematiche specifiche di Bologna, analizzando le sfide locali e fornendo soluzioni adatte al contesto urbano. Un focus importante è dedicato alle agevolazioni per le case green: verrà spiegato in modo dettagliato come accedere agli incentivi e ai benefici fiscali per rendere le abitazioni più sostenibili, con l'obiettivo di aiutare i proprietari a trasformare le loro case in spazi più efficienti dal punto di vista energetico, tenendo però conto delle particolarità del patrimonio immobiliare italiano. *“Sono entusiasta di riprendere il percorso di Abitare Oggi insieme a Confabitare - ha detto Simona Iannessa, giornalista di E' Tv e conduttrice della trasmissione - nel corso della passata edizione, abbiamo avuto modo ed occasione di affrontare temi e problematiche connessi con il mondo dell'abitare, approfondendo gli aspetti più complessi con l'aiuto degli esperti e con la sapiente mediazione ed esperienza del presidente Alberto Zanni. Il tutto, senza mai perdere di vista, anzi, con un occhio attento e vigile sui problemi della città e sulle emergenze legate all'attualità, come ad esempio le criticità connesse ai cantieri per la realizzazione del tram, la chiusura di via San Vitale a seguito delle oscillazioni della Garisenda o l'introduzione del limite*



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

*Abitare Oggi* è stato riconfermato per una seconda stagione, consolidando il suo ruolo di guida preziosa e accessibile per tutti coloro che hanno bisogno di orientarsi nel complesso mondo immobiliare. La forza del programma risiede nella sua capacità di non dare per scontato che il pubblico sia composto da esperti del settore, al contrario, uno dei suoi obiettivi principali è rendere chiari e comprensibili temi spesso tecnici e articolati, offrendo spiegazioni semplici su normative, bonus fiscali e tutte le novità relative alla gestione della proprietà immobiliare. Si propone di essere una fonte di informazione affidabile e accessibile, che permette a chiunque di comprendere al meglio le dinamiche della gestione della casa e delle nuove normative, senza perdersi in tecnicismi offrendo l'opportunità di comprendere in modo semplice argomenti spesso complessi e difficili da affrontare senza una guida esperta. Quando si parla di gestione immobiliare, normativa o bonus fiscali, si tende a usare un linguaggio che può risultare difficile per chi non lavora in questo ambito per questo Confabitare ha voluto tradurre questi concetti in un linguaggio accessibile, rendendoli comprensibili anche a chi non ha esperienza nel campo immobiliare. Ad esempio, le nuove normative, come quelle

sui bonus per la riqualificazione energetica o le regole per gli affitti brevi, sono accompagnate da lunghe spiegazioni tecniche o burocratiche che Abitare Oggi semplifica spiegando cosa fare in modo semplice e accessibile. Gli spettatori possono così capire come accedere a incentivi fiscali o migliorare l'efficienza energetica della propria abitazione, senza dover essere esperti di leggi o regolamenti. Il programma affronta anche temi di attualità specifici per Bologna, come le procedure per ottenere i rimborsi in seguito ai danni causati dall'alluvione, le modifiche ai limiti di velocità in città o le problematiche legate ai cantieri per la realizzazione del tram. Queste informazioni sono essenziali non solo per i proprietari immobiliari, ma anche per chi vive e lavora a Bologna, poiché influiscono sulla vita quotidiana e sulla gestione degli immobili. Rimanere aggiornati su come queste questioni locali impattano sulla gestione condominiale o sugli investimenti immobiliari è fondamentale per gli associati Confabitare e per proprietari immobiliari che seguono la trasmissione con l'obiettivo di gestire coscientemente le loro proprietà.

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

# 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**





**Avv. LUIGI GRILLO**  
Presidente Confabitare  
Napoli

## La storia del condominio dalle origini ai giorni nostri

### LE ORIGINI

**P**ensate che il condominio sia un'invenzione recente? Pensate che questo modo di costruire, sfruttando al massimo l'altezza soprattutto in città sia prerogativa del ventesimo secolo? Ritenete che soltanto in epoca contemporanea siano state sviluppate le competenze tecniche per edificare stabili estesi in verticale? Ebbene, nulla è più falso. Già gli antichi romani edificavano fabbricati di svariati piani, fino a costringere l'imperatore Augusto a proibire di costruire palazzi più alti di 70 piedi (circa 21 metri), abbassati da Traiano a 60 piedi (circa 18 metri), in cui erano presenti innumerevoli abitazioni, poiché spesso molto piccole e formate da poche stanze, come dimostrano le testimonianze scritte e i reperti archeologici, soprattutto quelli rinvenuti ad Ostia, tuttora visitabili.

Molti autori citano infatti episodi che indirettamente ci descrivono i condomini romani. Cicerone, per esempio, descrive la sua città come sospesa nel cielo, Giovenale stigmatizza le costruzioni in altezza non supportate da adeguate fondamenta, Tertulliano invece, parlando dell'insula Felicles, un palazzo celeberrimo per la sua altezza, irride i romani per la loro volontà di arrivare al cielo con le loro costruzioni.

Il motivo per cui gli antichi romani hanno sentito il bisogno di sviluppare edifici in altezza è che Roma, delimitata da una parte dal mare e dall'altra dagli Appennini, era circoscritta sui sette colli e quindi aveva poca estensione territoriale.

Il bisogno di abitazioni fece inoltre aumentare la richiesta di appartamenti in città da parte della moltitudine di persone trasferitesi nell'Urbe, per la maggior parte in cerca di fortuna. Moltissimi erano schiavi, ma molti erano anche esponenti di ceti nobili delle province, che si spostavano a Roma per essere vicino al centro del potere, per stringere alleanze, o semplicemente per poter usufruire di precettori preparati.

Lo stesso Vitruvio ci racconta che l'Urbe difficilmente avrebbe potuto contenere tutti coloro che dalle province remote dell'Impero si riversavano in città, se le domus fossero state costruite secondo lo stile tradizionale.

Questo fece sì che gli architetti aguzzassero l'ingegno in merito al miglior modo di costruire in altezza.

Si stima che la Roma imperiale giunse ad avere 1.200.000 re-

sidenti, praticamente una vera e propria metropoli, se si pensa che Milano ad oggi ne ha 1.300.000, Dublino arriva ad appena 530.000 abitanti, Amsterdam ne ha 826.000.

La varietà di estrazione sociale di coloro che giungevano nella caput mundi fece sì che si sviluppassero nello stesso palazzo tipologie di appartamenti molto dissimili tra loro, un po' come ai giorni nostri. In genere al primo piano o al pianterreno, se questo non era destinato a taverne o negozi, vivevano le famiglie agiate.

L'affitto di locali così ampi era infatti appannaggio dei ceti medio-alti, poiché solo loro avevano a disposizione fondi sufficienti per poter pagare i costosissimi affitti.

Salendo su per il palazzo troviamo sempre più gente umile. Il minor costo dell'affitto ai piani superiori, oltre all'evidente scomodità delle scale, era dovuto all'impossibilità di ripararsi adeguatamente dalla pioggia e dal freddo, visto che i materiali edili usati erano sempre più leggeri man mano che si saliva.

Inoltre, in caso di crolli o incendi era assai più difficile scampare alla morte.

La frana o la propagazione di fiamme libere erano infatti tutt'altro che rare, poiché le strutture erano costruite con materiale a basso costo, come legno e mattoni, e il bisogno primario di scaldarsi, sovente con focolari di fortuna, rendeva più che probabile i roghi.

Ricordate la leggenda che narra di un Nerone piromane, che appicca fuoco all'intera Roma per poter avere a disposizione lo spazio sufficiente per costruire la propria superba dimora? Naturalmente la storia non è così, poiché gli incendi nella Roma imperiale erano frequenti e frutto di incidenti, tanto che fu necessario creare il corpo dei pompieri, istituzionalizzati dall'imperatore Ottaviano Augusto.

Come sappiamo, ogni leggenda nasconde un fondo di verità e, nello specifico, l'incendio di Roma da parte di Nerone dimostra come fosse usuale il divampare delle fiamme nell'Urbe.

### IL CONDOMINIO DI ROMA ANTICA: L'INSULA

Il condominio romano, nel periodo del regno ed in seguito della repubblica, era chiamato insula perché in origine gli edifici erano staccati gli uni dagli altri e si ergevano all'orizzonte

come vere e proprie isole, circondate dalla fiumana delle strade romane, sempre piene di persone. Con la crescita dell'Impero e l'aumento consequenziale di persone che volevano trasferirsi nella *caput mundi*, venne meno la caratteristica di costruire edifici circondati ai quattro lati da strade ma, anzi, si iniziarono a costruire palazzi sempre più interconnessi. Tanto che per arginare il fenomeno dei crolli degli stabili, proprio Nerone dovette approvare una legge con la quale si stabiliva che ogni condominio dovesse avere propri muri perimetrali e non potesse condividere la stessa struttura con altri edifici.

La poca stabilità dei condomini nell'antica Roma è facilmente imputabile ai palazzinari dell'epoca, che votati al maggior guadagno possibile, costruivano edifici a basso costo per aumentare il loro profitto. Si narra che proprio Crasso, uno degli esponenti del primo triumvirato, insieme a Cesare e Pompeo, avesse fatto fortuna comprando, subito dopo il crollo, intere aree dove fino a poco tempo prima sorgevano alti condomini, offrendo pochi *sesterzi* agli sfortunati proprietari.

Sembra proprio che dalla Roma antica poco sia cambiato. Le esigenze abitative ed i comportamenti umani paiono simili, oggi come allora.

Le *insulae* (da dove viene il termine italiano "isolato") rappresentavano l'abitazione tipica del popolo di Roma a partire dal IV sec. a.C., a fianco delle *domus* (l'abitazione del ceto più abbiente).

Si potrebbero paragonare, come già detto, ai nostri condomini, in quanto più famiglie vi risiedevano e poiché erano sviluppate in altezza, fino a sei piani. I differenti piani denotavano la divisione sociale: la famiglia più benestante occupava il piano più basso e, man mano che si saliva in altezza, si apparteneva ad una classe meno agiata. Questo per più motivi: essendo costruite con materiali spesso scadenti, i crolli erano all'ordine del giorno, e ai piani più alti non arrivavano né la fognatura né l'acqua.

Naturalmente gli imprenditori edili cercavano di elevare in altezza questi stabili, per poter vendere di più e trarre un profitto maggiore. Augusto, come già detto, fu quindi costretto a porre il limite in altezza a 60 piedi, ovvero 20 metri. Limite non sempre rispettato: nel II sec. d.C. famosa è l'*insula Felicles* (citata anche dall'apologeta Tertulliano), di cui abbiamo già parlato, che era un vero e proprio grattacielo, che attirava l'attenzione di tutti, per la sua maestosità, a fianco del Pantheon e della Colonna Aurelia.

Spesso sovraffollate, in quanto il proprietario di un appartamento subaffittava singole stanze a più famiglie, un'*insula* poteva arrivare ad ospitare anche 200 persone!

Tutti i rifiuti venivano gettati di notte dalle finestre oppure messi in apposite cisterne, svuotate periodicamente dagli scopari, gli spazzini di allora.

Si conta che a Roma, nel II sec. d.C., ci fossero circa 46.000 *insulae* contro 1.800 *domus*.

*Insulae* ravvicinate e fatiscenti, affollamento, sporcizia, crolli, rumori, malattie, risse, incendi: tanti erano i problemi in un'*insula*.

Di seguito, due testi, uno di Giovenale e uno di Marziale, possono chiarire bene le condizioni di vita in un'*insula*.

**“Nos urbem colimus tenui tibicine fultam  
magna parte sui; nam sic labentibus obstat  
vilicus et, veteris rimae cum textit hiatum,  
securos pendente iubet dormire ruina.**

**[...] tabulata tibi iam tertia fumant:  
tu nescis; nam si gradibus trepidatur ab imis,  
ultimus ardebit quem tegula sola tuetur  
a pluvia, molles ubi reddunt ova columbae.”**

**“Ma noi viviamo a Roma, una città che in gran parte  
si regge su puntelli fatiscenti; così infatti l'amministratore  
rimedia ai guasti e, tappata la fenditura  
di una vecchia crepa, invita tutti a dormire tranquilli  
sotto la minaccia di un crollo.**

**[...] Sotto di te il terzo piano è in fiamme e tu l'ignori;  
se giù in basso il terrore dilaga, chi non ha che le tegole  
per ripararsi dalla pioggia, lassù dove le languide  
colombe depongono le uova, brucerà se pure per ultimo”.**

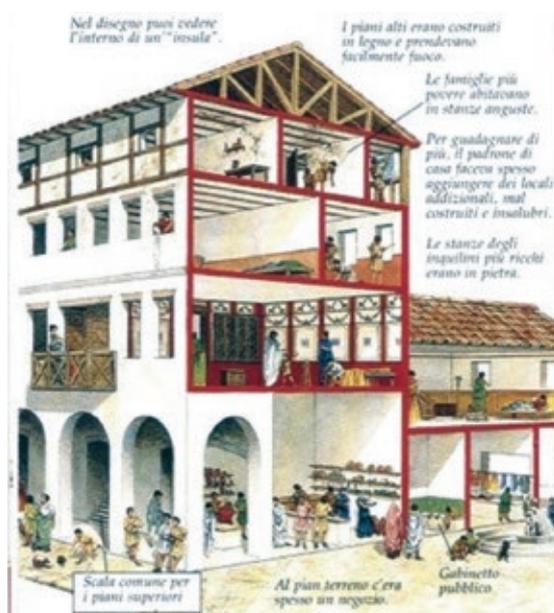
**(GIOVENALE, III, 190 sgg.)**

**“Vicus meus est manue tangi  
De nostris Novius potest fenestris.  
Quis non invidet mihi putetque  
Horis omnibus esse me beatum,  
Iuncto cui liceat frui sodale?”**

**“Novio è il mio vicino e dalle mie finestre,  
con la mano si può toccare. Chi non mi invidia  
e non ritiene ch'io sia beato ad ogni istante,  
potendo godere d'un tanto intimo compagno?”**

**(MARZIALE, I, 86)**

Nelle immagini di seguito, ricostruzioni grafiche delle *insulae*.



segue a pagina 84 ►

◀ segue da pagina 83

## La storia del condominio dalle origini ai giorni nostri



Ma veniamo, a questo punto, ad occuparci della storia giuridica. Il diritto romano conosceva una proprietà privata ereditata dal genitore e rimasta indivisa tra i fratelli (*consortium*). In età classica, invece, si svilupparono i concetti di proprietà comune e di divisione pro quota con ripartizione proporzionale dei diritti e degli obblighi con forme di tutela analoghe al diritto moderno (*rei vindicatio partiaria*).

Nel diritto romano, come detto, il *consortium* è stato il primo tipo di comproprietà che si costituiva automaticamente alla morte del *pater familias* tra i più *heredes* suoi, per il fatto stesso che il patrimonio ereditario restasse in comune tra di essi (*consortium erecto non cito*). Ogni consorte poteva infatti da solo non soltanto compiere atti di godimento e di gestione di cose comuni ma poteva anche disporre per l'intero. Ovviamente a ciascuno era fatta la possibilità di interporre veto. A porre fine a questo stato di indivisione interveniva l'*actio familiae erciscundae*.



«*Libertas omnibus rebus favorabilior est*»  
«La libertà è fra tutte le cose la più degna di favore»

(Gaio, 120-180 d.C)

Antichissimo istituto del diritto *quiritario*, di cui conosciamo le caratteristiche grazie al giurista Gaio (120-180 d.C circa), il *consortium* rappresentava la più antica

forma di contitolarità di situazioni giuridiche soggettive.

L'espressione indicava, infatti, come detto, la situazione di comproprietà in cui venivano a trovarsi più fratelli alla morte del comune *pater familias*; il patrimonio familiare ereditato non veniva diviso, ma gestito in comune da *fili*, "attuando una sorta di società universale" (*consortium fràtrum suòrum*).

In tal caso il diritto di ciascuno dei *consòrtes* non si considerava come rispondente ad una frazione ideale dei beni paterni, bensì come una *contitolarità solidale* sul patrimonio; tutti erano pro-

prietari del tutto. Il *consortium*, attraverso una speciale *legis actio*, poteva essere anche posto in essere convenzionalmente tra coloro che avessero voluto porre in comune un complesso patrimoniale: in tal caso si parlava di *consortium ad exemplum fratrum suorum*.

Decaduto in *età repubblicana*, il *consortium* fu sostituito da un nuovo istituto, detto comunione o condominio

In età successiva, precisamente in età classica, pertanto, si parlò di *communio* che poteva essere volontaria (in vista, ad esempio, di un contratto consensuale di società che tra più persone si costituiva, esse compravano in comune certi beni oppure ne mettevano in comune altri già in proprietà esclusiva dell'uno o dell'altro dei soci). Più spesso poteva essere incidentale, determinandosi essa indipendentemente dalla volontà dei contitolari: nei casi di *legato per vindicationem* in favore di più legatari. In questa *communio*, sorta, come detto, in età classica, ciascuno non era più titolare dell'intero, ma soltanto di una quota ideale che poteva alienare, sulla quale poteva costituire usufrutto e pegno, partecipare alle spese nella misura corrispondente alla propria quota e nella stessa misura faceva suoi i frutti. Pro quota rispondeva dei danni che la cosa comune avesse recato a terzi. Se si fossero volute apportare modifiche, sarebbe spettato a ciascuno dei contitolari lo *ius prohibendi*. Se un *socius* abbandonava la sua quota questa veniva acquistata da altri, da ciascuno in proporzione della quota spettantegli. La manomissione dello schiavo in comproprietà comportava che il servo avrebbe conseguito la libertà solamente quando ognuno avesse compiuto l'atto di affrancazione. Il comproprietario esercitava pro-parte la *rei vindicatio*.

Allo scioglimento della comunione di proprietà era possibile giungere tramite l'*actio communi dividundo*, nella quale i ruoli delle parti non erano differenziati. Con una formula *con adiudicatio*, il giudice aggiudicava costitutivamente a talune parti o a tutte quante la proprietà esclusiva di cose comuni o di porzioni di determinate cose comuni. Quando le cose erano indivisibili (nel caso di servitù, ad esempio) era necessario stabilire conguagli in denaro.

Comunio, pertanto, era un termine indicante, in *età classica*, la contitolarità di diritti reali di godimento.

Tale istituto, che, come detto, affondava le sue origini nell'antico *consòrtium erecto non cito*, se ne differenziava per la rilevanza del concetto di *quota*, elaborato dai giuristi dell'*età repubblicana*: essa era intesa come frazione ideale del tutto, su cui gravava, nella proporzione fissata, il diritto di ciascuno dei condomini. Tale concetto di quota rilevava, oltre che in sede di divisione, anche per la distribuzione dei frutti, per il riparto delle spese e per il pagamento degli eventuali danni, nonché per gli atti di disposizione: ciascuno dei condomini poteva trasmettere la propria quota di proprietà. Il singolo condomino poteva agire in giudizio per difendere la sua quota dagli attacchi dei terzi, con una *rei vindicatio partiaria* che aveva ad oggetto unicamente la quota del tutto appartenente al condomino che agiva. Viceversa, per gli atti di disposizione della cosa nella sua totalità occorreva la volontà di tutti i condomini. Ciascun condomino poteva apportare le innovazioni sulla cosa comune, salva l'opposizione degli altri, attraverso l'esercizio

dello *ius prohibendi*. Con lo *ius prohibendi* questi ponevano il veto all'innovazione, per ottenere o l'interruzione dell'opera o la distruzione di quanto già fatto. Solo in diritto giustiniano si affermò esplicitamente la regola del *consensus preventivo*, con la conseguente scomparsa dello *ius prohibendi*.

Residuo dell'antico *consortium ercto non cito* fu l'istituto dello *ius ad crescendi* in base al quale in caso di rinuncia o di *derelictio* di uno dei condomini, la sua quota non diveniva *res nullius* ma accresceva di diritto le quote degli altri comunisti.

Quanto ai *rapporti interni* tra i condomini, il diritto classico accordava le seguenti azioni al consorte che avesse avuto pretese nei confronti degli altri:

- **l'actio pro socio;**
- **l'actio negotiorum gestorum;**
- **l'actio communi dividundo.**

Ciascuno dei condomini poteva chiedere in qualsiasi momento la *divisione* della cosa comune; questa poteva aver luogo o *d'accordo tra le parti* (c.d. divisione volontaria) oppure *giudizialmente*, con la suddetta **actio communi dividundo**.

In *diritto giustiniano*, la disciplina delineatasi in età classica subì alcune modifiche:

- il *principio di prevalenza* della maggioranza sulla minoranza, in origine ignorato, fu affermato da alcune costituzioni imperiali in relazione ad ipotesi di *grave conflitto* tra i condomini;
- in attuazione del principio del *favor libertatis*, si stabilì che la *manomissione* operata da un solo condomino fosse valida, salvo l'obbligo di risarcire gli altri condomini per il danno derivante dalla perdita del loro diritto sullo schiavo.

## LA COMUNIONE ED IL CONDOMINIO NEL MEDIOEVO E NELL'ERA MODERNA

Ancor di più nel medioevo e, soprattutto, nell'era moderna, ad opera di illustri giuristi, gli istituti giuridici della comunione e del condominio ebbero un enorme sviluppo, anche in virtù dell'aumento della popolazione e, quindi, del crescente fenomeno dell'urbanizzazione e dell'aumento di fabbricati che rendevano necessaria, pertanto, una più approfondita delineazione, perché le città iniziavano ad avere un aspetto sempre più simile a quello delle città di oggi e, di conseguenza, la esigenza di una più approfondita disciplina normativa diveniva sempre più evidente.

Ma, tralasciamo questo periodo, per giungere all'era recente.

## LO SVILUPPO DEL CONDOMINIO IN ITALIA E IN EUROPA NELL'ERA RECENTE

In epoca più recente (1800-1900), mentre in alcuni paesi era quasi sconosciuto e finanche espressamente vietato dalla legge, in altri, come per esempio in Francia, rimaneva limitato a poche città di provincia.

In Italia, il condominio appariva in alcuni grandi realtà urbane (ad esempio, Napoli), agevolato soprattutto dalla esigua disponibilità delle aree edificatorie e dal loro elevato costo; tutto ciò, determinava la pratica delle costruzioni intensive e frazionabili tra diversi acquirenti. Con l'incremento urbanistico del 1800, a

seguito della rivoluzione industriale e del declino dell'economia agraria, abbiamo assistito alla costruzione di grandi edifici, suddivisi in appartamenti.

Con il passare del tempo, lo sviluppo del condominio andò affermandosi in quasi tutti i centri urbani, come conseguenza delle mutate condizioni del mercato edilizio; anche il legislatore cominciò, con una serie di leggi sulle case popolari, a incentivare, tra le classi meno abbienti, la costituzione di questa forma particolare di proprietà. L'incremento più possente, al condominio, fu dato infine dalla crisi economica ed edilizia verificatasi durante la guerra e nel dopoguerra.

## IL CONDOMINIO NEL CODICE CIVILE DEL 1865

Per ciò che concerne, invece, la normativa, il codice civile del 1865, primo codice civile del regno d'Italia, conteneva una disciplina parziale del condominio, e contemplava alcuni articoli (nello specifico, soltanto due) che regolamentavano i diritti sulle parti strutturali di un caseggiato.

In questo primo codice civile dell'Italia unificata, mancavano, del tutto, articoli inerenti l'amministrazione, e soprattutto mancava qualsivoglia riferimento agli organi deliberanti, cioè l'assemblea condominiale. La prima normativa effettiva sul condominio, risale al 1934 dove la parte riguardante i diritti dei singoli è particolarmente curata.

## IL CONDOMINIO NEL CODICE CIVILE ATTUALE

Il Codice civile in uso, approvato nel 1942, non definisce il condominio, ma ne parla come un insieme di "beni, opere, installazioni, manufatti di qualunque genere che sono oggetto di proprietà comune" con la precisazione "se il contrario non risulta dal titolo".

Con il codice civile vigente, vengono, dunque, nitidamente distinti, sia concettualmente che giuridicamente, i beni comuni dai beni appartenenti esclusivamente ai singoli proprietari.

Esso, sappiamo, non è altro che una disciplina di applicazione delle norme della comunione (artt. 1100-1116 c.c.) ai fabbricati contenuta nei successivi artt. 1117-1139 c.c.

Tale disciplina normativa, oggi come oggi, risulta indubbiamente scarsa, incompleta, anche e soprattutto se si pensa, in oramai ottant'anni, che sviluppo hanno avuto i fabbricati condominiali nella realtà dell'Italia.

Che cosa ci si auspica, quindi? Se non proprio una codificazione, quanto meno una redazione di un testo unico di un diritto che, per la sua enorme complessità e vastità (abbraccia il diritto civile, penale ed amministrativo, oltre ad essere interessato da un'abbondantissima produzione giurisprudenziale), possa così, finalmente, conquistare una sua dignità, considerato che oggi, forse, esso è ancora considerato un diritto "bagattellare", il che è, indubbiamente, una sua concezione errata, falsa e fuorviante. Ma, volendo concludere, con palmare evidenza, ciò che ci si auspica ancor maggiormente è una definitiva armonizzazione della disciplina normativa dell'esercizio dell'attività dell'amministratore condominiale che, indubbiamente, gioca un ruolo fondamentale nel miglior funzionamento della vita condominiale, proprio in una nazione come la nostra che vanta il maggior numero, in Europa, di fabbricati condominiali.



**AVV. GIAN PAOLO BABINI**

Presidente Confabitare  
Ravenna

## Alluvioni in Romagna

**N**elle prime ore del mattino del 3 maggio 2023, a seguito dell'allerta meteo diramata per le intense piogge verificatesi e delle possibili piene dei fiumi, nella provincia di Ravenna, le Autorità dispongono la chiusura dei ponti dei paesi di Traversara, di Villanova e di Ragone.

Ancora non si sa, ma sta per verificarsi l'alluvione del 3-4 maggio 2023.

Poche ore più tardi viene disposta l'evacuazione nella zona di Faenza, per l'esonazione del fiume Lamone, che colpisce anche la frazione di Boncellino, nel comune di Bagnacavallo. Segue quella del fiume Senio, con l'allagamento del centro storico di Castel Bolognese. E' poi la volta del fiume Sillaro, che rompe l'argine nella località di Spazzate Sassatelli nell'imolese. Numerose sono le strade chiuse in tutto il ravennate ed in varie altre zone della Romagna, per gli allagamenti che si verificano, mentre allerte ci sono anche per le aree attraversate dalle piene dei fiumi Idice, Santerno e Montone.

Il 4 maggio la fase acuta cessa e si inizia a contare i danni.

Si può immaginare lo stato d'animo di chi ha visto la propria casa invasa da acqua e fango, con la perdita di tanti oggetti cari e, per molti, l'impossibilità di ritornarvi nell'immediatezza, mentre si piangono anche due vittime.

Ma non è ancora finita: purtroppo, giorni più tardi, accade l'impensabile, a seguito di nuove ed intense piogge.

E' la seconda fase alluvione, quella del 17-18 maggio 2023. Le allerte meteo riprendono e, nel giro di poche ore, la situazione si farà drammatica.

La notte tra il 16-17 maggio il Santerno rompe gli argini a Sant'Agata, con l'abitato che viene interamente allagato ed invaso da un marea di acqua e fango, così come allagate sono Ca' di Lugo e le zone nei pressi dei paesi di Mordano e Bagnara di Romagna.

A sua volta, il Senio invade Castel Bolognese, con l'acqua che raggiunge pure Solarolo, la frazione di Barbiano di Cotignola ed il centro cittadino di Lugo.

Tracima anche il Canale Emiliano Romagnolo, caricato dell'acqua dei fiumi. Conselice rimane invasa per giorni e giorni dalle acque del Sillaro, mentre è nuovamente allagata la frazione imolese di Spazzate Sassatelli.

Per lo straripamento del Lamone, gravissima è la situazione a Faenza, con l'acqua che raggiunge anche molti metri di altezza.

E' allagata, pure, la zona industriale di Bagnacavallo.

A Cesena ci sono invece danni per l'esonazione del fiume Savio, mentre Forlì viene colpita dall'esonazione dei fiumi Ronco-Bidente e del Montone-Rabbi. Nel Comune di Ravenna vanno sott'acqua alcune frazioni lungo la via Ravennana, che costeggia il fiume Ronco, mentre nella frazione di Fornace Zarattini l'acqua raggiunge, in certi punti, livelli che superano il metro e mezzo.

Chi a Ravenna, transitando sulla Strada Statale Adriatica, volge lo sguardo in direzione dell'abitato di Russi vede una sorta di nuovo lago che si estende a perdita d'occhio. Alla fine, in tutta la provincia vengono evacuate dalle loro case, per necessità o in via precauzionale, quasi trentamila persone.

Il tutto in una situazione dove l'acqua non proviene solo dai fiumi, ma anche dai tombini che tracimano e contribu-

iscono ad aggravare gli allagamenti. Questa volta l'alluvione provoca gravissimi danni alle abitazioni, alle coltivazioni, alle attività industriali ed artigianali, a strade, a ponti ed a ferrovie, con nuovi lutti dovuti alla morte di quindici persone.

Se la pianura è devastata dagli allagamenti, la collina subisce gravissimi dissesti, con quasi trecento frane che rendono alcune zone per molto tempo impraticabili.

Chi scrive ha vissuto in prima persona questo disastro, con la casa allagata: un ricordo che rimarrà per sempre nella propria memoria è il senso di devastazione che provoca la visione dei cumuli, a margine delle strade, di mobili, libri, elettrodomestici, oggetti di uso comune e quant'altro, resi inservibili dall'acqua e dal fango. E poi il fango, con quell'odore sgradevole che per giorni e giorni rimane negli ambienti, i quali - a loro volta - per settimane trasudano umidità nonostante i mesi estivi che seguono.

In questo contesto, è bene ricordare i grandi e piccoli gesti di solidarietà che si sono subito verificati anche tra vicini con i quali prima - a mala pena - ci si scambiava un saluto e le tante persone che hanno fatto a gara per offrirsi nel dare aiuto, a cominciare da quei bravissimi giovani ragazzi, a ragione, chiamati "angeli del fango".

E poi tanti altri ricordi personali, che ancora sono fonte di emozione quando tornano alla mente, come quello del giorno in cui io e mia moglie - non poco imbarazzati per il nostro abbigliamento imbrattato di fango - entrammo in una pizzeria per rifocillarci dopo una giornata di duro lavoro ed il giovane titolare del locale, che aveva spalato fango quel giorno, come volontario, a Sant'Agata sul Santerno, sapendo dei danni alla mia casa di Lugo, insistette per non farci pagare nulla.

Tra i tanti gesti di solidarietà, degni di menzione è quello del signore ultrano-

vantenne che accetta che sua la casa, danneggiata dall'alluvione, venga demolita a Ca' di Lugo, perché l'argine deve essere ripristinato al più presto ed il fabbricato ne impedisce la ricostruzione ed il necessario e più efficace rafforzamento. Non meno meritoria è, poi, la decisione della cooperativa ravennate che si rende disponibile a far allagare i propri terreni agricoli, salvando così il centro storico di Ravenna, che viene contestualmente protetto con la posa di una diga improvvisata alle porte della città.

Tanti, insomma, gli episodi di altruismo ed a chi scrive spiace non poterli segnalare tutti, ai quali si è associata anche Confabitare Ravenna, con un contributo economico versato sui conti correnti dedicati aperti dalla Protezione Civile e dalla Caritas, mentre la sede nazionale ha stretto convenzioni con professionisti per le pratiche dei ristori.

Se grande solidarietà c'è stata tra le persone - unita al lodevole e proficuo impegno degli addetti ai soccorsi - una simile ecatombe non poteva non sollevare la polemica dei cittadini, che hanno fortemente criticato le Istituzioni, sentendosi abbandonati dalla stesse, anche per la modesta entità dei ristori che, nei mesi seguenti, sono seguiti al disastro.

In particolare le critiche vengono rivolte all'inadeguata manutenzione dei fiumi, da tempo immemore non più dragati, con i letti occupati non solo da arbusti, ma addirittura da alberi che hanno fatto da diga alle acque, favorendo così le esondazioni (a tacere della presenza delle tane di animali selvatici, tra cui, istrici e nutrie che indeboliscono gli argini), così come evidente si è rivelata la carenza degli interventi sulle problematiche del dissesto idrogeologico che ha provocato le innumerevoli frane in collina.

Ma non era ancora finita: come si suol dire, non c'è il due senza il tre e così è stato!

Il 19 settembre 2024, neppure un anno e mezzo dall'ultima alluvione, oltre trecentocinquanta millimetri di pioggia caduti in quarantotto ore hanno fatto sì che l'acqua abbia ancora invaso la Ro-

magna, seppure in misura minore rispetto a quanto accaduto durante l'ultima alluvione (e, fortunatamente, senza vittime), ma con effetti non meno devastanti soprattutto per l'abitato di Traversara di Bagnacavallo, già colpito la volta scorsa e tristemente divenuto famoso nelle cronache recenti.

Quel giorno, infatti, il fiume Senio rompe a Cotignola, nella prima mattinata, mentre, poco più tardi, a rompere l'argine è il Lamone, appunto, a Traversara. Sono poi numerose le tracimazioni, spesso in prossimità dei ponti, tra cui a Boncellino, dove già si erano verificate le alluvioni del 2023, mentre a Faenza - a causa della piena del Marzeno - il quartiere Borgo Durbecco è, per la terza volta nel giro di poco più di un anno, tornato ad essere sott'acqua.

Iniziano nei paesi le evacuazioni, anche solo a scopo precauzionale, e sono predisposti i centri di accoglienza, con l'invito a chi non è costretto a lasciare l'abitazione di trasferirsi comunque ai piani alti, portando con se cibo, medicinali ed ogni cosa che sia possibile salvare dal pericolo delle acque.

Da Cotignola l'acqua si dirige verso Lugo, il cui abitato - il 20 settembre - subisce numerosi allagamenti.

Come già detto, ad essere gravemente colpita è, in particolare, Traversara, che viene in buona parte devastata, con muri di case crollati, strade invase dall'acqua ed auto trasportate come fucilli.

Si temono due dispersi, dopo che erano stati visti salire sul tetto della loro abitazione, prima che crollasse, ma per fortuna, si appura che sono salvi.

Tutto accade rapidamente e molti non possono fare altro che salire sui tetti, in attesa di venire soccorsi dagli elicotteri dei vigili del fuoco, mentre altri sono tratti in salvo con i gommoni.

Facile immaginare la rinnovata rabbia, seppur composta e dignitosa, di chi ha perso le proprie cose e di chi ha visto ancora una volta tutta questa devastazione. Di nuovo si levano accuse alle Istituzioni di insufficienti interventi atti a prevenire il verificarsi il disastro, nonostante quanto accaduto pochi mesi prima.

Ed in effetti, cose che lasciano assai stupefatti ce ne sono, come le immagini di una mole incredibile di tronchi d'albero, tagliati nei mesi precedenti durante le opere di ripristino del letto del fiume Lamone, che ostruisce il ponte ferroviario a Boncellino di Bagnacavallo, provocando in tal modo un effetto diga che ostacola il flusso delle acque. La domanda di tutti è: perché mai erano stati lasciati lì invece di essere rimossi per tempo?

Ad unirsi al coro delle critiche, c'è anche un organo particolarmente qualificato, quale è la Corte dei Conti - Sezione Emilia-Romagna, secondo cui, a livello regionale, le risorse destinate alla sistemazione della rete fluviale sarebbero state "molto molto poche" per il 2024.

A sua volta, la Procura della Repubblica di Ravenna apre un procedimento contro ignoti, per il reato di disastro colposo, al fine di accertare cause e responsabili dell'alluvione di settembre, con incarico dei rilievi tecnici ai medesimi esperti del Politecnico di Milano - incaricati pure dalla Procura della Repubblica di Forlì - che già si stanno occupando delle esondazioni del maggio 2023.

Certo non sta a noi dire chi è responsabile di tutta questa sofferenza, ma a chi - tra le Autorità - ha il compito di accertarlo. Senza scomodare necessariamente il cambiamento climatico, evocato anche in quest'occasione (spesso capro espiatorio per celare le reali responsabilità), ci piace ricordare che un tempo i confinanti di un corso d'acqua si curavano di ripulirne gli argini ed i letti, mentre oggi non lo fanno più, vuoi perché molti hanno abbandonato le campagne, vuoi perché molti altri se ne astengono per timore di incorrere in sanzioni amministrative. Inoltre lo spopolamento delle colline è causa del dissesto dei terreni, perché non più curati o coltivati.

Questo per dire che, per evitare che si rinnovino disastri del genere, occorre non solo procedere ai pur necessari interventi strutturali, ma è bene ripensare anche al nostro modo di stare nel territorio, senza timore di tornare a fare quanto la saggezza contadina suggeriva ai nostri nonni.



**Dott. LUCA DONDI**

Nomisma

## L'imprescindibile ruolo del privato nelle politiche abitative

**L**a risposta al fabbisogno abitativo passa necessariamente dal coinvolgimento dei soggetti privati. È una constatazione quasi banale, che trova giustificazione nell'urgenza e nella mancanza di risorse economiche per immaginare un'iniziativa di matrice unicamente pubblicistica. L'aspetto temporale è il primo fattore con cui l'inerzia delle politiche pubbliche degli ultimi lustri è chiamata a confrontarsi. La sostanziale assenza di iniziative delle più recenti legislature ha reso il quadro ancora più critico. L'attrattività turistica e universitaria delle principali città italiane ha acuito lo squilibrio tra una domanda variegata e montante e un'offerta calante. La soluzione a tale deficit non può essere rappresentata da un'inopinata penalizzazione degli afflussi (lavorativi, turistici e studenteschi), quanto piuttosto dall'adozione di una linea che recuperi al mercato una parte di offerta oggi (temporaneamente) indisponibile. Sul punto il fronte d'azione è duplice: da una parte occorre promuovere e favorire iniziative di rigenerazione urbana che consentano di ridurre un gap sempre più evidente, puntando su funzioni moderne in linea con i nuovi fabbisogni non necessariamente imperniati sull'ambizione proprietaria; dall'altra recuperare al segmento dell'affitto parte del patrimonio nelle disponibilità dei tanti multiproprietari privati. Alla base di qualsiasi iniziativa va posto il senso dell'urgenza che un dibattito spesso ideologico e lezioso ha inopinatamente posto in secondo piano. In una visione moderna del mercato del lavoro e dell'abitare, la locazione deve rappresentare un'opzione da favorire, non una condizione transitoria da cui emanciparsi, casomai ricorrendo a fardelli debitori di dubbia sostenibilità. Su entrambi i fronti molto si è dibattuto e poco o nulla si è fatto. A mancare è stata una visione strategica, priva di quegli ideologismi e condizionamenti che hanno portato ad una dispersione di risorse già esigue, senza nessuna reale possibilità di incidere sui fenomeni. Sul versante della rigenerazione, l'attenzione è stata sapientemente dirottata sull'artificiosa querelle cementificatori-difensori del territorio, per giustificare un'inerzia che ha avuto come unico effetto la sostanziale assenza di risposte alle molte forme

di domanda presenti. La rigenerazione urbana di fatto non è decollata perché manca in chi ha finora governato la cultura del partenariato pubblico-privato. La supremazia pubblicistica per cui il privato, specie se impegnato nel settore edilizio, assume i tratti dello speculatore ha finito per appesantire le iniziative promuovibili con un carico di oneri e extra oneri tale da rendere quasi sempre antieconomica l'intrapresa. Come se ciò non bastasse, i compendi dismessi da rigenerare (spesso in mano pubblica o para pubblica, ancorché non locale), anziché rappresentare l'ultimo fattore di produzione a dover essere remunerato, hanno quasi sempre rappresentato un elemento di ulteriore aggravio, per effetto di sopravvalutazioni frutto di alchimie per abbattere il debito pubblico in luogo di eque valutazioni di mercato. E adesso come si può cercare di uscire dall'impasse? Ci sono due strade: quella delle forzature autarchiche e quella della ricerca del compromesso. La prima, che prevede la realizzazione di interventi senza la partecipazione di capitali privati, è semplicemente sbagliata, in quanto azzerà l'effetto leva e trasforma quello che dovrebbe essere un facilitatore che promuove la realizzazione di una visione strategica in un operatore che realizza una (e una sola) iniziativa, che poco può nel far fronte all'effettivo fabbisogno. La limitatezza delle risorse disponibili e l'entità della domanda impongono una capacità di intervento e una solerzia che il soggetto pubblico non è certo in grado di garantire. Ecco che la seconda strada, quella della faticosa ricerca di equilibri negoziali, rappresenta l'unica possibile per sfuggire al rischio di iniziative tardive e di modesta portata. Si tratta di una scelta di campo che presuppone l'abbandono della retorica anti-cemento a cui spesso si è fatto ricorso per coprire i fallimenti di politiche aride di risorse e di mordente. Rivendicare il ruolo di baluardo ambientalista e di difesa dalla speculazione edilizia, che peraltro nessuno rimpiange, rappresenta l'artificio retorico scelto per coprire l'inadeguatezza strategica degli ultimi lustri. Non unicamente alla rigenerazione urbana bisogna guardare per individuare risposte in grado di ridurre la carenza di alloggi, ma ad un consistente bacino diversamente utilizzato (o non utilizzato). An-

cora una volta l'ideologia induce a prediligere crociate poco funzionali alla comprensione dei fenomeni e, soprattutto, al raggiungimento degli obiettivi. Il riferimento in questo caso è al patrimonio privato a disposizione delle famiglie che, sempre più spesso, decidono di uscire dal circuito della locazione tradizionale, non solo per alimentare il demone degli affitti brevi, ma per preservarlo da morosità e rischi di danneggiamento, mantenendolo nelle disponibilità esclusive del nucleo. Anche in questo caso la scelta di imbacarsi nella colpevolizzazione dei proprietari-host (senza i quali i successi turistici degli ultimi anni sarebbero stati di fatto irraggiungibili) tradisce un'impostazione che poco tollera l'autonoma determinazione in materia di utilizzo di legittime ricchezze. Se il fenomeno degli affitti brevi va senz'altro regolamentato, non si deve compiere l'errore di confondere una (piccola) parte per il tutto. Gli immobili destinati alla locazione breve sono una componente residuale del patrimonio abitativo privato non stabilmente occupato e, piaccia o meno, per recuperare ad un utilizzo funzionale alla collettività una porzione rilevante di esso è necessario abbandonare slogan e diktat e indossare ancora una volta i panni negoziali. Alla base delle scelte dei proprietari non c'è una questione egoistica o di avidità, ma l'esigenza di tutela di parte di una ricchezza spesso faticosamente accumulata. A quell'esigenza occorre offrire garanzie di remunerazione e salvaguardia, non approcci dirigisti e muscolari. La strada è quella di protocolli con le associazioni dei proprietari per promuovere forme di utilizzo alternative, mettendo in campo misure di defiscalizzazione, abbattimenti tariffari, fondi di garanzia e coperture assicurative. Ancora una volta col privato occorre dialogare, avendo competenze, consapevolezza dei fenomeni e credibilità per promuovere soluzioni innovative, semplicemente perché quella privata rappresenta l'unica opzione effettivamente attivabile in tempi ragionevoli. Difficile immaginare un cambio di rotta da parte di chi ha fin qui promosso contrapposizioni, ma per garantire un effettivo ampliamento delle possibilità di accesso alla casa (non necessariamente di proprietà) occorre riannodare pazientemente i fili del partenariato pubblico-privato.



**SAVERIO TONDOLO**

Presidente Confabitare  
BAT

## Cohousing: un modo nuovo di vivere con valori antichi

Cosa si fa quando una vita frenetica inizia a stare stretta? Si cerca un'alternativa. In un momento storico dove tutto va veloce, ma c'è una sempre più forte esigenza di rallentare, inizia a emergere sempre di più un nuovo modo di vivere incentrato sui bisogni della comunità, sulla sostenibilità e sul benessere della persona. Si tratta del Cohousing, un modello abitativo che non è solo una soluzione residenziale innovativa, ma un vero e proprio stile di vita che riesce a coniugare privacy e comunità. Le origini del Cohousing non sono troppo antiche: tutto ha inizio in Danimarca, negli anni '60 quando l'abitare viene ripensato sulla base dei legami interpersonali, del rispetto per l'ambiente, della condivisione di servizi, spazi ed esperienze. Tutto questo per una ragione molto importante: dare valore alle relazioni, ritornare a interagire con i vicini e ad aiutarsi gli uni con gli altri. Da quel momento, il movimento si è diffuso rapidamente in tutto il nord Europa, raggiungendo gli Stati Uniti negli anni '80 e successivamente espandendosi in molti altri paesi, inclusa l'Italia, dove le prime esperienze sono nate negli anni 2000 a cura di privati che hanno deciso di testare questo nuovo modo di vivere. Ciò che rende unico il cohousing rispetto ad altre forme di abitare condiviso è la sua capacità di bilanciare spazi privati e comuni. Non si tratta di una comune dove la dimensione collettiva prevale su quella individuale, né di un ecovillaggio focalizzato principalmente sull'aspetto ambientale. Nel cohousing, ogni famiglia mantiene la propria indipendenza pur partecipando attivamente alla



vita comunitaria. Gli spazi comuni diventano naturalmente luoghi di incontro dove nascono orti condivisi, laboratori creativi, spazi gioco per i bambini, piscine e spazi adibiti al coworking, tutto nel rispetto delle esigenze di ciascun abitante. La progettazione degli spazi gioca un ruolo fondamentale: le abitazioni private sono generalmente disposte in modo da favorire l'interazione sociale, spesso attorno a una piazza o un giardino centrale. Le auto vengono parcheggiate all'esterno del complesso per privilegiare le aree pedonali e gli spazi verdi o vengono identificate delle aree specifiche, lungo il perimetro del complesso per non intralciare la vita negli spazi comuni e per evitare di mettere in pericolo i bambini che giocano lungo i vialetti, nella piazzetta comune o nei cortili privati delle abitazioni. Anche la sostenibilità nel cohousing non è solo un concetto astratto, ma una pratica quotidiana che si manifesta in molteplici aspetti. Gli edifici vengono progettati secondo principi di efficienza energetica, utilizzando materiali ecologici e tecnologie rinnovabili. La condivisione di risorse riduce naturalmente l'impronta ecologica: dal car sharing alla lavanderia comune, dalla condivisione degli attrezzi da giardinaggio alla biblioteca

di comunità. Questo approccio non solo riduce i costi e l'impatto ambientale, ma crea anche occasioni naturali di incontro e collaborazione e in questo si riflette anche l'uso della cucina comune e della sala da pranzo condivisa che diventano il cuore pulsante della comunità, dove si organizzano cene comuni alcune volte alla settimana, permettendo di risparmiare tempo e risorse mentre si rafforza il senso

di appartenenza e ci si diverte, riscoprendo passioni o tradizioni antiche che altrimenti i più giovani dimenticherebbero. Ma come nascono questi spazi? La progettazione in un cohousing è un processo partecipativo che parte dalle esigenze reali di chi andrà a vivere nella comunità. Non esistono modelli preconfezionati: ogni gruppo di cohousers definisce gli spazi comuni in base alle proprie necessità e ai propri sogni. C'è chi sceglie di dedicare ampi spazi a laboratori creativi dove condividere hobby e competenze, chi preferisce creare una grande area giochi per i bambini, chi desidera una biblioteca condivisa o una sala multimediale. Alcuni cohousing hanno persino spazi dedicati al coworking, rispondendo così alle nuove esigenze del lavoro da remoto. La disposizione degli edifici viene studiata per creare quello che gli architetti chiamano "design sociale": percorsi pedonali, panchine e aree di sosta strategicamente posizionate, portici e verande che creano spazi di transizione tra il privato e il comune. Ogni elemento viene pensato non solo per la sua funzione pratica, ma come potenziale catalizzatore di incontri e relazioni. Gli spazi comuni più

segue a pagina 90 ►

◀ segue da pagina 89

## **Cohousing: un modo nuovo di vivere con valori antichi**

diffusi includono la casa comune, vero cuore del cohousing, che ospita solitamente una grande cucina attrezzata, una sala da pranzo per i pasti condivisi, spazi per il relax e il gioco dei bambini, una lavanderia condivisa e spesso una foresteria per gli ospiti. All'esterno, i giardini vengono progettati come estensione degli spazi di vita per mettersi in gioco, per giocare e per vivere in un tempo e in un luogo diversi da quelli frenetici delle nostre città. C'è un elemento molto importante nella progettazione: gli spazi devono poter evolvere con la comunità. Una stanza inizialmente pensata come area giochi per i bambini potrebbe trasformarsi nel tempo in una sala hobby o in uno spazio per attività fisica. Questa adattabilità riflette la natura dinamica della comunità stessa, che cresce e si trasforma nel tempo, insieme. Ho scelto di fare approfondimento sul tema del Cohousing con la mia prima pubblicazione "Cohousing - Abitare un nuovo stile di vita", con la preziosa prefazione scritta dal Presidente nazionale Confabitare Alberto Zanni e le conclusioni a cura del professor Maurizio d'Amato. All'interno del libro voglio offrire al lettore uno sguardo panoramico sulle ragioni che hanno spinto la nascita dei primi cohousing, attraversando esempi di vita comunitaria in Europa, in Italia e attraverso il racconto e le testimonianze dei cohousers di alcune realtà italiane visitate personalmente. Ho scelto di raccontare il Cohousing attraverso gli occhi di chi ci vive, ma anche quelli di chi lavora per ideare, progettare, sostenere e rendere concrete le comunità nascenti, tra cui la dottoressa Boniatti che ha curato il capitolo relativo alla figura del Facilitatore, ruolo professionale essenziale per l'aspetto umano, relazionale e più profondo di una vita in condivisione. Un progetto di Cohousing non è solo un insieme di professionisti, anzi, è soprattutto un insieme di persone. Le persone sono alla base del progetto, della creazione delle unità abitative, della scelta degli spazi comuni e di chi vivrà all'interno di queste comunità. Uno degli spunti di riflessione più importanti che offre il cohousing è legato al significato più vero, profondo, dell'abitare.

Abitare non significa avere solo la garanzia di un tetto sulla testa, ma di costruire una casa in cui si creano legami tra persone, relazioni tra generazioni che si intersecano e mettono a disposizione una dell'altra il tempo, l'esperienza, la freschezza, la leggerezza e tutto quell'universo che si nasconde dietro ogni singolo essere umano. La gestione della comunità avviene attraverso processi decisionali partecipativi, dove ogni voce ha il suo peso. Le decisioni vengono prese per consenso, non per maggioranza ed è un processo che richiede più tempo, ma garantisce che tutte le preoccupazioni vengano ascoltate e affrontate. Questo approccio favorisce la crescita personale e collettiva, insegnando l'arte del dialogo e della mediazione. I conflitti, inevitabili in ogni comunità, diventano opportunità di crescita e apprendimento, gestiti attraverso il dialogo e la comprensione reciproca. Chi sceglie questa strada scopre presto che i benefici vanno oltre le aspettative: non si tratta solo di condividere spazi e ridurre costi, ma di riscoprire il valore autentico delle relazioni umane. I bambini crescono in un ambiente stimolante e protetto, gli anziani mantengono un ruolo attivo nella comunità, le famiglie trovano supporto reciproco nella gestione della quotidianità. La diversità generazionale e culturale diventa una ricchezza, creando un tessuto sociale vivace e resiliente. E così anche il tempo assume una dimensione diversa: non siamo più di fronte a un nemico contro cui correre, da superare in velocità a ogni costo. I cohousers il tempo se lo fanno amico perché tutto ha bisogno di tempo: una pianta per uscire dal terreno e regalarci dei frutti, un bambino per iniziare a camminare, a parlare e anche il sole che sorge e tramonta scandendo i giorni. Il concetto di tempo e di lentezza consapevole che accompagna i cohousers ci permette di scoprire e comprendere la qualità delle nostre azioni, come si giunge alle decisioni prese per il bene comunitario e ci fornisce anche occhi nuovi per guardare alle relazioni umane, ai conflitti che vengono risolti con il confronto e l'accettazione dell'altro. Il mio libro si propone di mostrare a un pubblico sempre più ampio come il cohousing non sia solo una risposta all'isolamento della società contemporanea, ma un vero e proprio laboratorio di vita dove si sperimenta quotidianamente un modo di

verso di abitare, più umano e sostenibile. La bellezza del cohousing sta proprio in questo processo di co-creazione continua: gli spazi non sono mai "finiti" ma evolvono con la comunità. Le decisioni sulla gestione e trasformazione degli spazi comuni diventano occasioni di confronto e crescita. C'è chi scopre una passione per il giardinaggio prendendosi cura dell'orto comune, chi sviluppa competenze organizzative gestendo il calendario delle attività nella casa comune, chi mette a disposizione le proprie abilità manuali per la manutenzione degli spazi condivisi.

Ogni spazio racconta una storia di collaborazione e di cura reciproca, testimoniando come l'architettura possa davvero diventare uno strumento di cambiamento sociale. In un mondo che corre sempre più veloce, il cohousing ci ricorda che è possibile scegliere un ritmo diverso, dove il tempo torna ad essere alleato delle relazioni e della crescita personale e comunitaria. È una scelta coraggiosa che richiede impegno e dedizione, ma che offre in cambio la possibilità di riscoprire il vero significato dell'abitare e del vivere in comunità e che, più di ogni altra cosa, ci fa stare bene. Immagina che la tua vita sia un lungo viaggio in treno.

Hai davanti a te due scelte: puoi partire da solo, scegliendo solo tra prima e seconda classe. Non puoi sapere chi incontrerai lungo il percorso, chi si siederà accanto a te, o cosa vedrai fuori dal finestrino; oppure puoi creare il tuo viaggio ideale: scegli i tuoi compagni d'avventura, decidi con loro le fermate più emozionanti, personalizzate il comfort del vostro vagone e condividete ogni momento di questa incredibile esperienza. Cosa sceglieresti? Se la tua scelta è la seconda opzione, allora sei già pronto ad accogliere l'idea di un viaggio condiviso, ricco di connessioni umane e possibilità infinite.

Questo è il Cohousing: un modo di vivere che trasforma la routine quotidiana in un'avventura condivisa, sentita, vissuta a pieno. Se vuoi scoprire come il Cohousing può trasformare il viaggio della tua vita, allora le pagine del mio libro ti guideranno alla scoperta di questo Nuovo modo di Abitare, mostrandoti come trasformare la tua casa in una stazione ricca di incontri, esperienze e crescita personale. Ci vediamo a bordo!



**Arch. VALERIO RACCA**  
*Presidente Confabitare Cuneo*  
*Property Manager*

## Investimento immobiliare fra locazione tradizionale e locazione breve

In questo breve articolo vorrei analizzare alcuni dati relativamente al rendimento immobiliare in alcuni grandi centri italiani per provare a valutare opportunità e fare alcune riflessioni.

L'investimento immobiliare prevede un alto flusso economico; comprare un immobile necessariamente sposta alti capitali, la rendita è influenzata soprattutto dalle normative che ogni governo modifica e implementa con nuove imposte.

Il valore immobiliare di rivendita o detto anche ritorno del capitale è influenzato dal "mercato immobiliare" che ha un periodo di svalutazione e rivalutazione molto più lungo rispetto all'investimento mobiliare che subisce "alti e bassi" più rapidi. Per poter riflettere su opportunità e investimento analizzeremo di seguito alcuni dati, si tratterà ovviamente di medie e non di casi specifici. Il mondo immobiliare varia molto all'interno della stessa città, dello stesso quartiere a volte all'interno dello stesso palazzo, per questo abbiamo rilevato i valori forniti da alcune banche dati.

### I DATI

In prima battuta proviamo ad analizzare il prezzo di acquisto e della relativa rendita di un bilocale di 50 mq in vari centri italiani.

Come si evince dal calcolo per capitalizzazione diretta il saggio di capitalizzazione dedotto dal quoziente fra rendita e valore oscilla fra un 4% e un 6%.

La rendita calcolata sopra è ovviamente al lordo delle imposte (canone concordato 10% essendo tutte città capoluogo

Città	€ al mq	Rendita al mq locazione	Mq	€	Rendita annua €
Torino	2.237,25	10,29 €	50	111.862,50	6.174,00
Milano	5.418,26	20,26 €	50	270.913,00	12.153,00
Bologna	3.293,77	13,91 €	50	164.688,25	8.343,00
Firenze	3.575,59	15,85 €	50	178.779,50	9.510,00
Verona	2.304,31	10,08 €	50	115.215,50	6.048,00
Roma	3.135,99	14,15 €	50	156.799,50	8.487,00
Napoli	2.578,32	10,97 €	50	128.915,75	6.579,00
Bari	1.972,80	9,21 €	50	98.639,75	5.526,00
Palermo	1.404,82	6,86 €	50	70.240,75	4.116,00

La Fonte del dato quando si fa statistica è molto importante in questo caso abbiamo scelto di fare una media fra i dati OMI e quelli del portale [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)

- canone tradizionale 4+4 21%) e delle spese IMU e condominio quota proprietario. In seconda battuta proviamo ad analizzare il prezzo di locazione dello stesso immobile di cui alla tabella precedente ma collocato sul mercato degli "affitti brevi".

Per analizzare, ma soprattutto confrontare, questi dati occorre rendere equivalenti le rendite. La rendita da affitto

breve per poterla confrontare con quella da locazione tradizionale va dedotta delle spese che tipicamente sono a carico dell'inquilino di lungo periodo (Luce-Gas-Condominio). Pertanto dal valore di rendita lordo andremo a dedurre queste spese ricavando quella che definiamo "Rendita netta equivalente".

Come si evince dal calcolo per capitaliz-

*segue a pagina 92 ►*

Città	rendita annuale locazione breve lorda - €	rendita mensile €	Spese gas, luce, condominio - €	rendita annuale netta equivalente - €	Tasso di occupazione	Numero medio di notti
Torino	14.800,00	1.233,33	2.700,00	12.100,00	54%	2
Milano	28.400,00	2.366,67	3.500,00	24.900,00	60%	2/3
Bologna	26.300,00	2.191,67	2.700,00	23.600,00	65%	2
Firenze	41.900,00	3.491,67	2.700,00	39.200,00	70%	2
Verona	27.700,00	2.308,33	2.530,00	25.170,00	58%	1/2
Roma	44.500,00	3.708,33	2.460,00	42.040,00	72%	2/3
Napoli	21.100,00	1.758,33	2.360,00	18.740,00	57%	1/2
Bari	20.800,00	1.733,33	2.000,00	18.800,00	64%	1/2
Palermo	17.900,00	1.491,67	2.000,00	15.900,00	61%	2

La Fonte del dato quando si fa statistica è molto importante in questo caso abbiamo scelto il portale [www.airdna.co](http://www.airdna.co)

◀ segue da pagina 91

## **Investimento immobiliare. fra locazione tradizionale e locazione breve**

zazione diretta il saggio di capitalizzazione dedotto dal quoziente fra rendita e valore della precedente Tabella oscilla fra un 9% e un 27%.

La rendita calcolata sopra è ovviamente al lordo delle imposte (per il primo appartamento 21% dal secondo in poi 26%) e delle spese IMU e condominio quota proprietario.

### **LE RIFLESSIONI**

Ci piace fare alcune riflessioni da condividere con i lettori sui “Pro” e “Contro” dei due modelli di resa immobiliare

### **MODELLO TRADIZIONALE**

Le locazioni tradizionali danno pochi problemi di gestione, il proprietario può controllare l'incasso mensile, regolare le poche spese di propria competenza e appoggiarsi alla rete Confabitare per redigere e registrare il contratto, per proroghe e scadenze varie.

Le locazioni tradizionali non prevedono una costante manutenzione dell'immobile, si trovano appartamenti con bagni mai ristrutturati, ma comunque locati.

Le locazioni tradizionali hanno elevati rischi per mancati incassi, la Legge di riferimento 431/1998 è nettamente sbilanciata a favore dell'inquilino, per uno sfratto per morosità mediamente passano 12 mesi nei Tribunali delle Città prese in esame.

Le locazioni tradizionali hanno elevati rischi per danni all'immobile, l'inquilino super tutelato se per un qualsiasi motivo litiga con il proprietario si vendica sull'immobile creando molte volte danni costosi da ripristinare.

Le locazioni tradizionali se si individua l'inquilino “giusto” danno una rendita costante per un periodo molto lungo senza preoccupazioni. In questo caso l'inquilino provvede generalmente all'ordinaria manutenzione che permette un buon mantenimento del valore del capitale investito.

### **MODELLO LOCAZIONE BREVE**

Le locazioni brevi danno alti problemi di gestione, dalla rendita sopra calcolata occorre dedurre i costi di gestione che possono essere condotti sotto due forme, la prima in gestione proprietaria, dove il proprietario si occupa delle pulizie, check-in, pratiche burocratiche, cambio lenzuola e manutenzioni ordinarie. Questi costi possono essere concentrati nell'attività di Property manager che gestiscono queste incombenze per conto del proprietario, ovviamente hanno un costo.

Le locazioni brevi prevedono immobili sempre perfettamente mantenuti, l'inquilino avendo ad oggi una ampia scelta sul mercato di soluzioni abitative, cerca quelle nel rapporto qualità/prezzo migliori, le fotografie devono rispondere al vero, bagni mai ristrutturati non verranno presi in considerazione. Le locazioni brevi non hanno rischi di morosità, l'ospite paga prima di entrare in appartamento, per cui l'incasso è certo. Dopo il periodo di permanenza solitamente 2-3 notti (come si evince dai dati in tabella) l'inquilino esce senza problemi.

Le locazioni brevi hanno bassi rischi di danni all'immobile, l'inquilino come sopra specificato rimane solo 2-3 giorni per cui difficilmente ha interesse o intenzione di danneggiare l'immobile.

La locazione breve non da una rendita certa, dipende dalle scelte politiche dalla capacità di attirare flussi turistici o di lavoro nella città, nella tabella abbiamo evidenziato il tasso di occupazione medio annuale computato sui 365 giorni, varia fra un 54% e un 72%. L'ordinaria manutenzione è a carico del proprietario.

### **CONCLUSIONI**

Trarre conclusioni non è mai facile, soprattutto nel mondo dell'investimento che tocca i sacrifici delle persone, solitamente si investe quello che con tanta fatica si è risparmiato durante la vita.

L'investimento immobiliare come detto in premessa impegna molte risorse, i capitali sono elevati, nell'atto di scegliere dove riporre i risparmi occorre tenere conto anche delle imposte sull'acquisto, della eventuale mediazione di agenzia, degli onorari dei professionisti che se-

guono il processo di investimento.

Nel mondo immobiliare la scelta della città, del quartiere, del palazzo sono fondamentali così come la versatilità del bene, la possibilità senza grandi sforzi di cambiare la destinazione d'uso seguendo le opportunità di mercato.

Un appartamento può essere locato come residenza tradizionale o breve, esaminate in questo breve articolo, ma anche come locazione per studenti, foresteria, ufficio, ecco che la versatilità del bene aiuta a seguire le novità di mercato e le opportunità di rendimento.

Oggi si parla molto dell'investimento per locazione breve, la politica se ne sta interessando molto è un settore che genera grandi flussi di denaro, ma impegna molto, ultimamente viene parificato all'attività alberghiera, ed è in parte vero le incombenze burocratiche, di ospitalità di manutenzione di relazione con gli ospiti sono estremamente simili.

L'acquisto per questo genere di attività va accompagnato da un business plan accurato che tenga conto di tutti gli aspetti della gestione, ma soprattutto della poca certezza di rendita dovuta alla mancata prenotazione o ad una serie di recensioni negative che fanno scegliere l'appartamento del piano di sotto e non il nostro. Confabitare nelle sue sedi sta individuando figure di property manager che possano affiancare il proprietario nella gestione anche parziale dell'immobile, creando anche gruppi di acquisto per essere competitivi con imprese di pulizie e lavanderie.

L'investimento immobiliare, in sintesi, rispecchia per molti aspetti quello mobiliare, per chi vuole “stare tranquillo” spendere poco, la locazione medio lunga che avvicinerei ai BOT CCT ecc..., per chi vuole “rischiare” di spendere bene in cose belle, la locazione a breve che avvicinerei al mondo azionario.

E' inutile ma mai superfluo evidenziare che come in qualsiasi investimento il “fai da te” può essere molto rischioso, appoggiarsi a consulenti che sappiano ricercare le opportunità che più si avvicinano al modo di pensare dell'investitore sicuramente consentirà di non sbagliare a collocare i risparmi della vita.



**FRANCO PANI**

Presidente del Centro Studi  
Condominiali Confabitare

## I pochi avvenimenti del 2024 in campo condominiale

**E**d'uso giungere alla fine dell'anno solare per riassumere le novità che hanno coinvolto il mondo Condominio negli ultimi mesi, quest'anno non è effettivamente capitato alcunché di rilevante, **se non situazioni che riguardano tale ente quale "insieme di tante CASE" e quindi trattato sicuramente in modo più ampio ed approfondito, nonché specialistico, da molti colleghi in altri articoli su questa stessa testata.**

Potremmo però iniziare anche da **quanto si attendeva accadesse e non è invece successo**; nel mese di Giugno 2023 trattammo con un ampio articolo la questione **dell'obbligo dell'analisi dell'acqua post contatore**, elencammo tutte le criticità della nuova normativa (il Dlgs 18/2023 emesso il 23/02/2023, in attuaz. della direttiva UE 2184 del 16/12/2020), soprattutto in relazione al campo condominiale e riferimmo che erano state espresse promesse relativamente al fatto che entro poche settimane (rispetto all'epoca del nostro articolo) sarebbero state emesse apposite note esplicative ministeriali. In realtà ciò non è mai, purtroppo, avvenuto e su tale argomento, pur parecchio delicato, ancora ci dobbiamo basare soltanto su correnti interpretative, spesso le une dalle altre diametralmente opposte, per comprendere se il Condominio sia o meno tenuto all'analisi dell'acqua, se sì con che cadenza lo debba fare, ecc.

Come ogni anno vi sono state alcune **sentenze** anche di tribunali locali che hanno coinvolto il Condominio, come spesso accade (contando che la gran parte delle vertenze civili coinvolgono tale campo giuridico), creando forse dei nuovi filoni

giurisprudenziali sinora inesplorati da tali punti di vista. Un sentenza che potrebbe fare scuola ad esempio, perché di estremo interesse e dirimente casi che si potrebbero ripetere (o si sono già ripetuti) è stata pronunciata lo scorso 7 settembre dal Tribunale di Massa (n 515), il quale ha ritenuto che nei danni da infiltrazioni da tetto (o lastrico) *"... la condotta del proprietario dell'unità immobiliare danneggiata che abbia lasciato la stessa disabitata per molti anni deve considerarsi causa concomitante della causazione dell'evento e dell'aggravamento del danno;* è quindi una delle prime volte, se non la prima, ove si ritiene almeno corresponsabile il danneggiato per mancata custodia e inerzia nelle idonee tempestive comunicazioni, arrecando certamente una maggiore danno che se invece denunciato tempestivamente sarebbe potuto risultare circoscritto. Infatti dalla natura dei danni descritti dal CTU nominato in corso di causa (muffe, ammoloramenti e altre circostanze che avevano portato alla pressoché totale condizione di degrado dell'unità immobiliare), appariva evidente che *i danni lamentati non si erano verificati in un unico momento, ma si erano protratti per lungo tempo, una maggiore attenzione e una segnalazione tempestiva del problema all'amministratore, avrebbero evitato l'aggravarsi della situazione.* Questa ci sembra una sentenza degna di nota nel panorama giuridico Condominiale di questo ultimo anno.

Degno di attenzione anche un recente **provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali** (Privacy), emesso il 6 giugno 2024, che ha ri-esaminato la questione delle telecamere installate da soggetti privati che inquadrano, con

il proprio raggio d'azione, anche spazi esterni (per quanto riguarda il Condominio quindi "comuni). Nel provvedimento si determinano in maniera molto esaustiva le condizioni che ne giustificano l'uso, seppur solo in presenza ed **a seguito di atti vandalici e minacce con violenze, il tutto documentato da denunce ufficiali.** Hanno assunto grande importanza per il futuro anche la **Direttiva Europea sulle Case Green** emessa, come sappiamo, dalla Comunità Europea ed entrata in vigore lo scorso 28 Maggio; il fatto che il 23 Gennaio 2024 il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica ha finalmente emesso il Decreto che stimola la nascita e lo sviluppo delle **Comunità energetiche rinnovabili** e dell'**Autoconsumo** (più interessante quest'ultimo per il Condominio) e non ultimo e certamente molto importante il paventato provvedimento (sarà effettivo solo con la Legge "Finanziaria") denominato da molti "la rivincita di Giorgetti sul Superbonus" il quale, come sappiamo, introduce un obbligo di **adeguamento delle rendite catastali per chi ha eseguito lavori in casa grazie ai bonus** e quindi con il supporto statale. Questo aumento aumenterà inevitabilmente **"la rendita catastale"** che rappresenta il valore di mercato dell'immobile e **viene utilizzata come base per il calcolo dell'Imu e delle imposte sugli atti di compravendita tra privati**, dove il valore catastale costituisce il riferimento per l'imposta di registro, ma tutti questi ultimi vengono meglio trattati, come anticipato nelle prime righe, in modo approfondito da diversi colleghi in questa stessa testata; vi rinviamo quindi ad una lettura più dettagliata e sicuramente meglio argomentata negli altri articoli.



**Avv. ANNAMARIA CESARI**  
Consulente legale Confabitare  
Bologna

## Vademecum del locatore e riflessioni sul tema

**C**ome sappiamo, il contratto a canone concordato (utilizzato per gli immobili adibiti ad uso abitativo) ha un testo di contratto “preconfezionato”: il valore della locazione è in base ai parametri ed agli accordi territoriali, e su questo testo non si può intervenire con modifiche sostanziali alle clausole; per contro, il locatore pagherà una aliquota fiscale modesta sui canoni annuali percepiti, ancor più se il locatore potrà applicare il regime di cedolare secca (aliquota al 10%).

Nel caso di contratto a canone libero (4 anni + 4), il canone è appunto liberamente determinato tra le Parti, il testo è adattabile al caso concreto e migliorabile in termini di tutele per il locatore rispetto a quello a canone concordato. Nel caso di cedolare secca l'aliquota fiscale è del 21% (per l'abitativo).

Nel caso di contratto per immobile ad uso diverso dall'abitativo (6 + 6 ad esempio) argomentiamo di contratto commerciale ove la tassazione è in regime irpef tra il 23 e il 43% in base ai redditi) del 40% e non è applicabile, ahimè, la cedolare secca; si auspica che questo regime di tassazione agevolato, oggi previsto solo per l'uso abitativo, venga esteso anche ai contratti commerciali, così da incentivare la ripopolazione dei negozi nelle “aree desertificate” in città.

Quando ha inizio una locazione è buona norma - soprattutto al fine di scongiurare discussioni al suo termine - redi-

gere e sottoscrivere a) un elenco arredi, corredato da fotografie, b) un verbale di consegna dell'immobile per cristallizzare lo stato dello stesso, c) una ricevuta di ritiro chiavi con la elencazione delle stesse (cantina, buchetta lettere, portoncino, contatori, etc.), d) compilare ed inviare il modulo per la registrazione Tari (che diversamente resterebbe in capo alla proprietà o ad un precedente inquilino), la voltura dell'utenza acqua (utenza il cui costo è in solido tra proprietà e conduttore), e) farsi firmare la ricevuta della consegna del libretto della caldaia e certificazioni impianti; è buona prassi consegnare all'inquilino copia delle certificazioni degli impianti a norma di legge, ed è obbligatorio consegnare la certificazione energetica in corso di validità.

Nel tempo ho potuto constatare che l'inserimento di alcune clausole nel contratto, che di seguito preciserò, è stato spesso dirimente per evitare che un ordinario sfratto per morosità si potesse tramutare in un contenzioso ex art. 447 bis cpc; un testo chiaro, munito delle dovute cautele, è fonte di chiarezza sin dall'inizio della locazione e quindi foriero di un rapporto trasparente con il conduttore che, pertanto, constaterà sin da subito il perimetro di una corretta conduzione in locazione.

- Il deposito cauzionale è preferibile che sia di tre (massimo previsto dalla legge) mensilità; garantisce meglio il locatore al termine della locazione in caso di danni od insoluti (canoni,

oneri accessori, utenza acqua domestica).

- L'indicazione precisa di come conteggiare i tempi di disdetta, evita fraintendimenti e spesso evita “furbi” omessi ritiri in posta della raccomandata di diniego di proroga di contratto (c.d. disdetta); lo si ricorda atto ricettizio e che quindi spiega i suoi effetti dal momento del suo ritiro effettivo ovvero dal momento del suo possibile ritiro.
- Suggerirei di inserire una clausola che consenta, in deroga all'art. 1193 c.c., al locatore di scegliere come imputare i pagamenti inviati dal conduttore: essa infatti può prevenire pretestuose eccezioni di prescrizione dei ratei condominiali e/o delle pigioni.
- Serve poi precisare che l'acconto per spese condominiali dovrà essere conguagliato alla fine di ogni anno, evitando così che il locatore resti esposto di oneri riferibili all'inquilino; mai come in questi anni di aumento dei costi delle utenze è stato utile detto accorgimento.
- Sarebbe buona norma prevedere che il conduttore stipuli a sue spese una polizza per il rischio incendio, allagamento etc., così che - in caso di sinistro - il conduttore sia coperto da responsabilità ed il locatore garantito che gli verrà risarcito il danno o almeno parte dello stesso.
- È buona prassi indicare in contratto che copia del regolamento di condominio è stato consegnato alla parte

conduttrice, la quale, con la firma del contratto dichiara di conoscerne il contenuto e di accettarlo.

- L'esistenza di un garante (che sia persona fisica titolare di contratto di lavoro a tempo indeterminato e con salario pari o superiore ad almeno €1.200 mensili, ovvero di pensione di pari importo, oppure il rilascio di una fideiussione bancaria di sei mesi almeno) è certamente un punto di forza in caso di gravi insolvenze ovvero di mutamento delle condizioni economiche del conduttore. I nuovi limiti di pignorabilità della busta paga comporta questa valutazione.

Tutelarsi all'inizio di una locazione con un contratto ben fatto, ovviamente registrato - quindi nella fase genetica di formazione dello stesso - nonché con i documenti sopra descritti, ed attivarsi tempestivamente in caso di insoluti con il proprio legale, è la ricetta corretta per evitare di vedersi un immobile "bloccato", occupato e che non genera più introiti, ma solo costi; è infatti vero che in caso di morosità del conduttore, il locatore dovrà comunque fare fronte agli oneri condominiali che spettano all'inquilino - poiché la proprietà è l'unica parte responsabile nei confronti del condominio - onde evitare di vedersi notificato un ricorso per ingiunzione, dovrà poi continuare a mantenere l'immobile e, quindi, a pagare eventuali costi per spese straordinarie ed infine proseguirà a pagare le tasse sull'immobile.

Ove sussista un inadempimento dell'obbligazione di pagamento del canone o degli oneri condominiali, il locatore potrà agire per la convalida dello sfratto, che si estrinseca nei seguenti passaggi: il legale di parte locatrice notificherà al conduttore moroso l'atto di citazione per sfratto per morosità al domicilio eletto in contratto e nel testo è indicata la data del giorno dell'udienza presso il Tribunale competente; tra il momento della notifica ed il giorno dell'udienza devono trascorrere 20 giorni liberi; in

sede di udienza il Giudice, constatata la regolarità della notifica, valutata la situazione, può convalidare lo sfratto fissando una data per il rilascio spontaneo del conduttore inadempiente.

Ove quest'ultimo non vi provveda spontaneamente, il legale dovrà procedere esecutivamente per tramite degli ufficiali giudiziari.

I costi sostenuti dal locatore per l'anzidetta procedura sono addebitati dal Tribunale al conduttore moroso.

Tenuto conto che il contratto di locazione è la pietra miliare del rapporto sia in tempi di pace (evitando fraintendimenti), sia in tempo di guerra (perché al centro dello scrutinio del Giudice), conviene avvalersi di professionisti di esperienza consolidata per la sua redazione e gestione.

La scelta del tipo di contratto ordinario/breve, si riflette sui grandi temi dell'abitare e appaiono quindi doverose alcune riflessioni.

Stante le recenti polemiche in tema di affitti brevi, a discapito delle locazioni ordinarie, e quindi il conseguente spopolamento dei centri storici in favore di un "turismo lampo", dobbiamo cercare delle soluzioni onde consentire che il proprietario immobiliare si senta incentivato ad una locazione duratura, sostenendo il fine sociale posto alla base della normativa delle locazioni.

Le limitazioni varate da alcuni comuni per scongiurare gli affitti brevi (si veda l'esempio di Bologna con la variante al PUG che ha visto nascere il nuovo obbligo di variazione di destinazione d'uso da abitativo a ricettizio-turistico per chi intenda fare B&B etc.) non ritengo siano la soluzione al caso.

Occorrerebbe invero individuare i problemi oggettivi che hanno fatto desistere il locatore dalle locazioni ordinarie, e tentare di risolverli alla radice.

Nella maggior parte dei casi il proprietario individua nei 1) i costi di ripristino dell'immobile al termine di lunga locazione e 2) nelle tempistiche per il rilascio dell'immobile post sfratto, le

due macro doglianze che hanno fatto espandere il fenomeno "locazioni brevi". Ritengo quindi che serva accorciare i tempi della fase esecutiva e varare incentivi fiscali.

Oggi le tempistiche della fase di rilascio dell'immobile si allungano in particolare quando il conduttore è persona affetta da fragilità, oppure quando l'ufficiale giudiziario è impedito dall'eseguire il rilascio dell'immobile per la presenza di persone che, nel giorno stabilito per la riconsegna di casa al locatore, creano scientemente problemi di ordine pubblico, obbligando di fatto il funzionario del Tribunale a rinviare l'iter di rilascio.

Nel primo caso è il Comune che deve supportare tempestivamente il cittadino con fragilità, evitando che il locatore sia costretto a sostituirsi al welfare dello stato; nel secondo caso l'unica soluzione sarebbe quella di prevedere sanzioni economiche o pene più gravi per chi ostacola l'ufficiale giudiziario nelle sue funzioni.

Il proprietario locatore necessita poi di nuovi "sgravi" fiscali: si potrebbe riflettere circa l'esenzione proporzionale dall'imu per l'anno durante il quale si è verificata una morosità non "recuperata", la detraibilità dei costi (spese legali, anticipazioni etc.) sostenuti per eseguire lo sfratto e non recuperati, ad agevolazioni fiscali sui lavori di ripristino dell'appartamento, ovvero la loro detraibilità, oppure l'esenzione dalla tassa per l'immobile ove risiede il locatore che abbia subito una morosità elevata non recuperabile, etc.

Se si vuole davvero ripopolare il centro delle città anche tramite "conduttori residenti di lunga durata" occorre agevolare ed incentivare chi gli fornisce la casa.

Diversamente ogni nuova regola finalizzata a disincentivare le locazioni brevi sarà vista come una lotta di classe fine a sé stessa, utile forse per la propaganda elettorale, ma non efficace nella sostanza e dannosa nel lungo periodo.

## Come vendere in modo sicuro e al massimo prezzo

In una società freneticamente consumistica come la nostra siamo quotidianamente bombardati da un'infinità di messaggi, immagini e slogan che ci invitano ad acquistare prodotti di ogni genere e prezzo, dall'auto di lusso alla scatoletta di tonno.

Viviamo, noi comuni cittadini consumatori, in una sorta di ipermercato globale dove, tra novità imperdibili e super offerte, l'integrità del nostro portafoglio è costantemente a rischio.

Ma, per fortuna, non esistono soltanto gli inflazionati "consigli per gli acquisti".

C'è pure qualcuno che, magari con minor clamore mediatico, si prende la briga di fornirci consigli utili, sì, ma per aiutarci a vendere non a comprare. E' il caso dell'autore di questo prezioso libretto che ha un titolo quantomai esplicativo:

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

L'autore in questione, Gianluca Rucci, è un agente immobiliare con esperienza ultraventennale, dirigente abruzzese di Confabitare.

Il volumetto, agile e di facile lettura, si rivolge alla vastissima platea di proprietari di casa (in Italia oltre l'ottanta per cento della popolazione) e in particolare a coloro che, per qualche ragione, intendono vendere il proprio appartamento.

Un percorso che non si presenta affatto semplice, costellato com'è di insidie e trabocchetti, per lo più di natura legale

### 17 CONSIGLI

#### COME VENDERE IN MODO SICURO E AL MASSIMO PREZZO

Vuoi vedere casa ma non sai da dove iniziare. Vorresti provare a cimentarti in questa prova, ma non sei sicuro di esserne capace e di avere il tempo giusto per farlo. Ti preoccupano la burocrazia e hai paura di sbagliare e incorrere in trattative rischiose. Potresti rivolgerti a un professionista, ma anche qui hai ricevuto consigli fuorvianti e non sai come scegliere l'agenzia che fa per te. Questo libro ha le risposte a tutte queste domande e ti farà vedere sul campo cosa voglia dire vendere casa da soli o come, invece, scegliere l'agenzia migliore per te.

#### NOTE SULL'AUTORE



**Dott. Gianluca Rucci**

Gianluca Rucci è un agente immobiliare con pluriennale esperienza e comprovate competenze nella negoziazione di accordi commerciali e di vendita. Laureato in Giurisprudenza a Bologna nel 1997, ha maturato importanti esperienze nel settore delle locazioni universitarie a Bologna, di amministratore di condominio e di avvocato.

DOTT. GIANLUCA RUCCI

COME VENDERE CASA IN MODO SICURO E AL MASSIMO PREZZO

## COME VENDERE CASA IN MODO SICURO E AL MASSIMO PREZZO

# 17 CONSIGLI

per scoprire i segreti delle agenzie immobiliari

  
**DOTT. GIANLUCA RUCCI**  
 Prefazione di ALBERTO ZANNI  
*Presidente nazionale Confabitare*

e burocratica ma non solo, che rischiano di farti perdere la trebisonda quando l'agognato striscione del traguardo, ovvero il rogito davanti al notaio, è ancora lontano.

Che fare dunque per vendere casa in modo sicuro evitando trappole ed errori lungo il cammino ed ottenere il miglior prezzo possibile?

Qui interviene l'autore che, forte di una collaudata esperienza professionale, dispensa pagina dopo pagina, una serie di consigli preziosi per far sì che tutto fili liscio, in tempi ragionevolmente brevi e con un cospicuo assegno in tasca all'atto finale.

Ne vien fuori un vero e proprio manuale ad uso e consumo dei tanti proprietari che, per scelta o per necessità, si trovano a vendere il loro appartamento.

## I servizi e le consulenze

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

### DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod.730 e Mod.UNICO

#### CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

#### SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

#### GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

#### PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica)

#### DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro.  
Contabilità annuale.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

#### SPORTELLO ASCENSORI

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

#### SPORTELLO VULNERABILITA' STATICA DEGLI EDIFICI

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

#### SERVIZIO BED & BREAKFAST

Fornisce consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

#### CONSULENZA LEGALE

I nostri Avvocati assistono gli associati nelle controversie.

### AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Amministriamo direttamente i condomini con trasparenza e professionalità

#### SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

#### IMPRESE EDILI ED ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

#### OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

#### CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

#### PRATICHE NOTARILI CONSULENZE TECNICHE

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

#### CONSULENZA FISCALE

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

#### CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

#### CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

#### CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

#### CONSULENZE IMMOBILIARI

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

**SEI UN PROPRIETARIO IMMOBILIARE?**

Hai problemi  
con il tuo *inquilino*?

Devi fare un  
*contratto di affitto*?

Hai problemi con il tuo  
*amministratore di condominio*?

*Vieni a CONFABITARE*  
risolveremo i tuoi problemi

**LA NOSTRA ESPERIENZA AL TUO SERVIZIO**

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

**ASSOCIARSI CONVIENE**