

L'ANALISI

Case troppo care e mercato fermo: serve una svolta

Alla ricerca di soluzioni per risolvere le problematiche di Bologna

[LA PARTNERSHIP](#)

Con Rent2Cash
per il futuro
dei locatori

[INTERVISTA AL SINDACO](#)

Un luogo ideale
per giovani e famiglie
Così rinasce Pianoro

[IL RAPPORTO ISPRA](#)

Abusivismo edilizio
e consumo di suolo:
la situazione in Italia

ABITEL

ASCENSORI e MONTASCALE

VENDITA, INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE DI:
PIATTAFORME ELEVATRICI
 (mini ascensori)

ASCENSORI
 IN VANI SCALA
 o PER ESTERNI

MONTASCALE
 A POLTRONCINA
 e A PEDANA

SERVIZIO GRATUITO

per sopralluoghi
 e consulenza tecnica

FORMULA

“CHIAVI IN MANO”



DETRAZIONE FISCALE 75%
PER SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE



Via del Maccabreccia 28/A, 40012 Calderara di Reno (BO)



tel 051.726745, fax 051.726249



info@abitel.it - www.abitel.it

Sommario

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

"Cari lettori, questo è il nuovo numero dello Speciale Confabitare che uscirà periodicamente con Il Resto del Carlino, per essere vicino a voi e a tutti i proprietari immobiliari, per parlare di tutte le problematiche legate alla casa, all'abitare e all'attività dell'Associazione".

Le copie degli arretrati sono disponibili per chi ne facesse richiesta presso i nostri uffici di Via Marconi 6/2

4 Mercato immobiliare

La situazione
a Bologna

5 Torrente Zena

Insieme a coloro
che hanno sofferto

7 Bonus edilizi

Depotenziare
le detrazioni

9 L'esperto risponde

Conduttori, locatori
e immobili: i quesiti

11 Pianoro

Intervista
al Sindaco

13 Rimini Città Solare

La città romagnola
e le nuove energie

14 Confabitare al MIT

"Piano Casa" e non solo

15 Il percorso del tram

Scoperti dei mattoni
antichi in via U. Bassi

16 Reggio Emilia

Una sede
diversi servizi

17 Bergamo

Il 14 febbraio due
eventi da non perdere

19 Case sfitte

L'Italia è sempre più
divorata dal cemento

20 Decoro architettonico

Nei condomini
è un bene comune

21 Reggio Calabria

Un confronto per il PSC

22 Clausola penale

Come gestirla



9



13



20



5

11



SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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

A Bologna un mercato immobiliare ingessato Confabitare spiega come risolvere questa crisi

Problematica / Prezzi troppo cari sia per le case in vendita che per quelle in affitto, il presidente Zanni: «Sono necessarie politiche abitative mirate»

La classifica sulla qualità della vita pubblicata dal Sole 24 Ore per il 2024 colloca Bologna al diciottesimo posto nella sezione "ricchezza e consumi", evidenziando un calo di quindici posizioni rispetto all'anno precedente. Secondo il sindaco Matteo Lepore, i nuovi parametri introdotti quest'anno hanno penalizzato tutte le città metropolitane, anche se Bologna mantiene comunque il primo posto nella classifica generale. Tuttavia, la questione abitativa ha pesato significativamente su questo risultato. Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, ha espresso la crescente preoccupazione dei cittadini riguardo alla crisi abitativa: «Avevamo previsto molte delle difficoltà che oggi sono sotto gli occhi di tutti - afferma -. Le abitazioni vengono spesso acquistate o affittate a prezzi insostenibili da un ceto medio ormai stremato. La capacità di reagire a questa situazione sembra mancare, ostacolata sia dal conformismo sociale (rilevato attraverso un sondaggio commissionato da Confabitare

Demetra) sia dall'exasperazione della popolazione bolognese, costretta a impiegare tutte le proprie energie nella mera sopravvivenza quotidiana, senza risorse per immaginare o costruire un futuro diverso». Zanni ha criticato l'operato dell'Amministrazione comunale per la mancanza di politiche abitative efficaci: «Le promesse fatte, specialmente in ambito abitativo, si sono dimostrate inefficaci o non realizzate - sottolinea il presidente di Confabitare -. L'annuncio di 10.000 nuovi alloggi e il recupero di 11.000 immobili sfitti, ad esempio, rimangono parole prive di riscontro tangibile. Iniziative come l'Agenzia sociale per l'affitto sono state insabbiate e sostituite da progetti nebulosi come la Fondazione dell'Abitare, che ad oggi non è ancora operativa. Nel frattempo, le fasce più vulnerabili della popolazione: studenti, giovani, famiglie a basso reddito e lavoratori precari, continuano a pagare il prezzo di questa inazione, trovandosi esclusi dal mercato immobiliare. Anche chi ha risorse economiche

IL TREND

«La città ha ormai raggiunto canoni medi di locazione altissimi»

UNA POSSIBILE SOLUZIONE

«La chiave per rendere gli affitti accessibili? Più alloggi disponibili»



↑ La situazione a Bologna è diventata insostenibile: le conseguenze socio-economiche possono essere disastrose



↑ Confabitare lancia il grido d'allarme sia per le famiglie che per i giovani studenti

sufficienti lamenta difficoltà crescenti nell'accedere a soluzioni abitative adeguate, mentre il Comune non sembra offrire risposte concrete ai proprietari immobiliari».

La classifica del Sole 24 Ore posiziona Bologna al novantanovesimo posto per la mensilità necessaria all'acquisto di una casa e al novantunesimo per il canone medio di locazione. Sebbene quest'ultimo sia diminuito del 28,5% rispetto all'anno precedente, rimane comunque il doppio della media nazionale. Per un appartamento nuovo di 100 metri quadrati in zona semicentrale si spendono circa 880 euro al mese, contro una media italiana di 470. «Questo trend di calo potrebbe continuare nel tempo - afferma Zanni -. Bologna ha ormai raggiunto livelli altissimi di canone medio di locazione, quindi è inevitabile che ci sia una flessione. Tuttavia, ciò che serve sono politiche abitative mirate, che riequilibrino i valori del mercato immobiliare. A Bologna, quasi 5.000 appartamenti sono attualmente destinati agli affitti turistici, un dato che richiede un riequilibrio. La città ha svolto un ottimo lavoro nel promuovere la propria immagine e una parte delle abitazioni deve essere riservata ai turisti, ma è fon-

damentale che un'altra parte torni a disposizione di famiglie e studenti». Zanni propone interventi concreti, come agevolazioni fiscali e incentivi per i proprietari che scelgono di passare dagli affitti turistici a quelli tradizionali. È altrettanto importante rimettere sul mercato i numerosi appartamenti sfitti, offrendo garanzie adeguate ai proprietari. Le politiche abitative, dunque, per Zanni «devono sbloccare un mercato immobiliare ingessato: aumentando l'offerta di case in affitto, si riequilibrano le dinamiche di mercato, con una conseguente riduzione dei canoni di locazione.

Alla fine, è il mercato stesso a determinare il prezzo, e creare le condizioni per una maggiore disponibilità di alloggi è la chiave per rendere gli affitti più accessibili». Il presidente nazionale di Confabitare conclude evidenziando la necessità di un cambio di direzione: ««Il silenzio più assordante è quello dell'Amministrazione - conclude - che sembra non accorgersi di tutto ciò e non fa nulla per affrontare queste pesanti problematiche, né ne parla mai. Urge un cambio di direzione che metta al centro le persone, le imprese e il loro diritto a una vita dignitosa».

SPECIALE CONFABITARE

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

Confabitare al fianco di coloro che sono stati colpiti dalle esondazioni del torrente Zena

Pericolosità / Lo scorso 22 gennaio la conferenza stampa che ha dato voce ai cittadini vittime dei tragici fatti avvenuti nel 2019, 2023 e 2024

Si è tenuta lo scorso 22 gennaio presso la sede di Confabitare una conferenza stampa per dare voce ai cittadini della Val di Zena colpiti dalle devastanti esondazioni del torrente Zena negli anni 2019, 2023 e 2024. L'incontro ha avuto come fulcro la denuncia-querela sporta dall'Avv. Antonio Francesco Rizzuto, associato Confabitare e proprietario di un'abitazione gravemente danneggiata, contro gli enti preposti per le reiterate omissioni nella manutenzione del corso d'acqua. Durante la conferenza, il Presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, ha illustrato il grave stato di pericolosità del torrente Zena, sottolineando che la situazione è ag-

gravata da carenze strutturali nella gestione pubblica. La querela presentata, redatta dall'Avv. Luigi Santomassimo, evidenzia la mancata messa in sicurezza del torrente, nonostante le ripetute segnalazioni, sopralluoghi e il supporto di consulenze tecniche che documentano la necessità di interventi urgenti. Gli eventi alluvionali del 2019, 2023 e 2024 hanno provocato ingenti danni, con abitazioni invase da fango e acqua, tra cui quella dell'Avv. Rizzuto che nell'ottobre 2024 è stata sommersa da tre metri di acqua, dopo aver già subito danni rilevanti con le alluvioni precedenti. L'assenza di interventi concreti da parte della Regione Emilia-Romagna,

ACCUSE AGLI ENTI

Reiterate omissioni nella manutenzione del corso d'acqua

INTERVENTO DECISO

L'associazione esorta le istituzioni per evitare delle nuove tragedie



↑ Da sinistra l'Avv. Luigi Santomassimo, Alberto Zanni e l'Avv. Antonio Francesco Rizzuto

della Città Metropolitana e dell'Ente di Bonifica Renana è al centro delle accuse. Tra gli interventi richiesti e mai effettuati figurano il dragaggio del letto del torrente, la sagomatura e il rafforzamento degli argini. Confabitare ha rinnovato il proprio impegno nel sostenere i cittadini

colpiti e nel sollecitare le istituzioni a intervenire in modo deciso e tempestivo per evitare il ripetersi di tali tragedie.

«Il tutto si inserisce in una gestione delle risorse pubbliche che lascia senza parole. Abbiamo fondi destinati alla manutenzione dei bacini

fluviali, eppure sembra che restino inutilizzati o mal gestiti. Questo è un problema di priorità e di volontà politica, e i cittadini della Val di Zena non possono più sopportare le conseguenze di questa incuria. È ora di agire con serietà e responsabilità», ha dichiarato Alberto Zanni.

Piano per l'Abitare e progetto Tram: Confabitare presenta i risultati del sondaggio per i bolognesi

Interviste / Il 69% ha dichiarato di non conoscere i dettagli del progetto abitativo

Confabitare ha commissionato un sondaggio su un campione rappresentativo di cittadini bolognesi per analizzare il gradimento di due progetti chiave per la città: il Piano per l'Abitare, che prevede la costruzione di 10.000 case in 10 anni, e il progetto Tram. Secondo il sondaggio, il 69% degli intervistati dichiara di non aver mai sentito parlare del Piano per l'Abitare, mentre solo il 6% ne conosce i dettagli. Nonostante questa scarsa familiarità, il piano registra un punteggio medio di gradimento differenziato per orientamento politico: 6,4 tra l'elettorato di sinistra, 6,1 tra quello di centrosinistra, 5,4 tra quello di centrodestra e 4,4 tra l'elettorato di destra. Questo apparente paradosso suggerisce un atteggiamento di fiducia "di riflesso", spesso legato più a logiche ideologiche che a una reale comprensione o va-

lutazione del progetto. «È sorprendente constatare come un'iniziativa così rilevante, che dovrebbe essere al centro del dibattito pubblico, rimanga praticamente sconosciuta alla maggioranza dei cittadini», osserva Alberto Zanni, Presidente nazionale di Confabitare. Tuttavia, va sottolineato che la realizzazione di un buon piano abitativo rappresenta già di per sé uno degli strumenti più efficaci a disposizione dell'amministrazione nella lotta contro il degrado urbano, nel miglioramento del decoro cittadino e nella sicurezza pubblica. Il progetto Tram, invece, è noto al 93% del campione, complice il clamore mediatico e il coinvolgimento di associazioni e comitati che si sono opposti al piano. Ma il 49% del campione dichiara di avere una conoscenza superficiale e generica dello stesso. Tuttavia, anche in questo caso, la valutazione del suo impatto risulta fortemente influenza-

SINISTRA E DESTRA

Valutazioni fortemente influenzate dai diversi orientamenti politici



↑ Il sondaggio commissionato da Confabitare è stato realizzato su un campione rappresentativo dei cittadini di Bologna

dall'orientamento politico. «In un momento in cui si sta chiedendo alla città di che colore vuole il tram ci si accorge che l'amministrazione non è arrivata a spiegare in maniera critica e analitica cos'è il progetto tram e in cosa consista nel pratico». Sul tram gli elettori di sinistra attribuiscono al progetto un punteggio medio di 6/10, gli elettori di centrosinistra 6,2, mentre gli elettori di centrodestra e destra esprimono valutazioni signifi-

cativamente più basse, con 4,5 e 3,5 rispettivamente, dimostrando che si è voluto creare un dibattito ideologico e non pratico sulla reale utilità di questa infrastruttura. I risultati del sondaggio evidenziano un dato significativo: la fiducia nel Sindaco di Bologna è complessivamente bassa, con una media di 4,2 su 10. Gli elettori di sinistra hanno assegnato 5,7, centrosinistra 6. Tale valutazione risulta particolarmente critica tra

gli elettori di centrodestra e destra, che assegnano punteggi di 2,7 e 2,2 rispettivamente. «Questi numeri evidenziano la necessità di un maggiore coinvolgimento della cittadinanza e di una comunicazione più chiara e trasparente sui progetti in corso - afferma Alberto Zanni - È essenziale che i cittadini possano comprendere appieno le iniziative proposte, in modo da partecipare attivamente alla costruzione della città in cui vivono».



SUBISSATI®

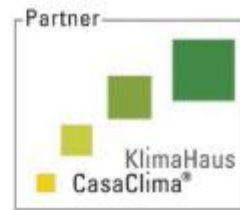
CASE E STRUTTURE IN LEGNO

Esperienza e versatilità oltre ogni limite tecnico ed estetico

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



Grandi opere



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

capolinea.it



Case, ampliamenti,
sopraelevazioni



Tetti



Grandi strutture



Strutture per esterni



Edilizia Scolastica



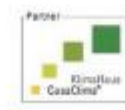
Sustainable Development Foundation

FONDAZIONE
PER LO SVILUPPO
SOSTENIBILE

Premio per lo sviluppo sostenibile 2016

Tra le prime dieci aziende italiane nel settore

"EDILIZIA GREEN"



SISTEMA QUALITÀ
CERTIFICAZIONE
ISO 9001



SISTEMA DI GESTIONE
AMBIENTALE
CERTIFICAZIONE
ISO 14001



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



ATTESTAZIONE SOA
CATEGORIA
0552 CLASSE IV BIS
001 CLASSE III



PRODUTTORE QUALIFICATO
TRASFORMAZIONE DEL LEGNO
CERTIFICATO N. 616189-GI
RILASCIATO DAL
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



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



JWOOD
SISTEMA AFFIDABILITÀ
LEGNO EDILIZIA



AMPLIAMENTO
AREA UFFICI
CLASSE A

SUBISSATI®

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



www.subissati.it - download pdf case subissati

Depotenziare le detrazioni da bonus edilizi

Direttive / Previste due aliquote: 50% se l'intervento è realizzato sull'abitazione principale, 36% invece per le altre unità abitative, differenti dalla prima

Con riferimento alle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, (anche ordinaria ma solo sulle parti comuni) vengono previste due aliquote di detrazione: 50% se l'intervento viene realizzato sull'abitazione principale e 36% per le altre unità abitative diverse. Per abitazione principale si intende quella in cui il contribuente o i suoi familiari hanno la residenza. Si sottolinea il fatto che la detrazione del 50% può essere usufruita solo se la spesa viene sostenuta dal proprietario o dal titolare di un diritto reale di godimento (es. usufruttario) ma non anche dall'inquilino e dal familiare convivente. Il limite di spesa di € 96.000 su cui applicare la detrazione rimane invariata rispetto al passato, indipendentemente dalla qualifica dell'unità abitativa oggetto dell'intervento. Sorte avversa anche per le spese sostenute per gli interventi che comportano un miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici (Ecobonus) e

per quelle collegate agli interventi antisismici la cui detrazione sopravvive anche per il 2025 con gli stessi limiti previsti dalla previgente normativa, ma con percentuali che si riducono a due: 50% per quelle sostenute sulle abitazioni principali e 36% per le seconde case e per gli immobili non abitativi. Scompare definitivamente la detrazione oggetto del bonus verde. Dal 2025 nessuna detrazione è poi prevista per l'acquisto e installazione di caldaie a gas metano, tranne il caso in cui le medesime vengano integrate a impianti ibridi. Dalla stretta delle detrazioni si salvano le spese collegate con il bonus mobili che rimane al 50% anche per il 2025 con il tetto di € 5.000 indipendentemente dalla tipologia abitativa dell'immobile, ma solo se collegata a un interven-

LA STRETTA

La detrazione oggetto del "bonus verde" si appresta a sparire



↑ Alessandro Notari, Presidente Centro Studi Fiscale Nazionale di Confabitare

to di cui art.16 bis tuir iniziato dal 1° gennaio 2024. Anche gli interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche non subiscono variazione: detrazione del 75% ma limitatamente ai lavori su scale, rampe, ascensori, servoscale e piattaforme elevatrici. È stato poi previsto un contributo pari al 30% del costo di acquisto nel limite di € 100 (€ 200 per le famiglie con ISEE inferiore a 25mila euro) per l'acquisto di un elettrodomestico ad alta efficienza energetica (non inferiore alla classe B) con contestuale smaltimento di quello sostituito. Il Superbonus sopravvive per il 2025 solo in caso di interventi su condomini (compresi quelli trainati nei singoli appartamenti) e su edifici con unità immobiliari da 2 a 4 di un unico proprietario o in comproprietà; la percentuale già fissata del 65% può essere sfruttata solo se la Cilas è stata presentata entro il 15/10/24. Si prevede poi per i contribuenti con insufficiente capienza fiscale la possibilità di estendere a dieci anni la fruizione della detrazione per le spese sostenute nel 2023 attraverso la presentazione di una dichiarazione integrativa.

Alessandro Notari
Presidente Centro Studi Fiscale Nazionale di Confabitare

Confabitare e Rent2Cash, collaborazione per il futuro dei locatori

Da sempre, la nostra missione in Confabitare è supportare i proprietari di immobili nella gestione delle loro proprietà, offrendo assistenza, tutela e soluzioni concrete per affrontare ogni sfida. Ed è in questa direzione che annunciamo con grande entusiasmo la nuova partnership con Rent2Cash, una realtà innovativa che sta rivoluzionando il settore degli affitti immobiliari. Questa collaborazione rappresenta un passo importante per i loca-

Soluzioni / Nuove opportunità per la gestione dei propri affitti, affrontandola con serenità

tori italiani, che da oggi possono contare su nuove soluzioni avanzate per semplificare la gestione dei propri affitti e affrontarla con maggiore serenità. Grazie a questa nuova partnership, uniamo la nostra esperienza con l'innovazione di Rent2Cash, l'unica società in

Italia che offre un servizio di Rental Advance: una soluzione di anticipo di liquidità per proprietari di immobili in affitto a fronte della cessione dei futuri canoni di locazione, sia su immobili a destinazione residenziale che non residenziale. In pratica il locatore ottiene liquidità

anticipata da Rent2Cash, che si occupa poi di incassare mensilmente il canone dall'inquilino. Ciò significa che anche i nostri associati possono accedere a un nuovo modo di vivere la gestione immobiliare, basato su semplicità, sicurezza e innovazione.

Rent2Cash si rivolge a proprietari privati e aziende di immobili residenziali e commerciali in affitto. Nello specifico:

- Proprietari privati per affrontare

spese personali e gestire l'immobile senza preoccupazioni.

- Multi-proprietari per semplificare la gestione del loro patrimonio immobiliare.

- Investitori e società immobiliari che capitalizzano la liquidità anticipata per cogliere rapidamente nuove opportunità di investimento.

- Aziende proprietarie che desiderano investire in crescita strategica, migliorare i flussi di cassa e la posizione finanziaria.

Un nuovo modo di riscuotere l'affitto

Vantaggi / Ecco cosa propone quest'azienda italiana con sede a Roma

Attraverso la partnership con Rent2Cash, desideriamo offrire ai nostri associati un'opportunità innovativa per semplificare e rendere più sicura la gestione degli affitti. Rent2Cash è una realtà unica che permette ai locatori di ricevere liquidità anticipata dei canoni di locazione, senza dover attendere le mensilità dell'inquilino.

Pertanto, i proprietari possono beneficiare di:

- Liquidità anticipata del canone fino a 36 mesi: ideale per i proprietari che necessitano di liquidità per investimenti o altre esigenze finanziarie.

- Riduzione del rischio: il locatore non deve preoccuparsi di eventuali ritardi o mancati pagamenti da parte dell'inquilino.

- Gestione semplificata: il contratto di locazione rimane invariato, Rent2Cash si occupa della riscossione dei canoni, liberando il locatore da incombenze amministrative. Questa collaborazione segna un

cambiamento importante per il futuro del settore, offrendo ai proprietari nuove soluzioni per gestire i propri immobili in modo più sereno e sicuro. In un periodo caratterizzato da incertezze economiche, Confabitare e Rent2Cash offrono risposte concrete e strumenti innovativi per rendere i locatori più consapevoli. Con questa nuova partnership, la gestione degli affitti diventa più semplice, sicura e vantaggiosa per tutti. I soci di Confabitare interessati a saperne di più possono rivolgersi alla propria sede locale o visitare il sito ufficiale di Rent2Cash.



↑ Rent2Cash aiuta a trasformare le mensilità da riscuotere in liquidità immediata

CERVIA PINARELLA - TAGLIATA

La tua casa affacciata sul famoso canale di Cervia o a due passi dalla spiaggia: realizziamo diverse tipologie di appartamenti con ampi terrazzi e giardini. Soluzioni con detrazione di euro 81.600 entro dicembre 2024!
Ti aspettiamo anche la domenica!
info: 339 2350143

LIDO DI SAVIO LIDO DI CLASSE

A 200 metri dal mare realizziamo villette da vivere in ogni stagione dell'anno. I nostri immobili sono esclusivamente green, in classe energetica A4, si distinguono per bassi costi di gestione e manutenzione il che li rende perfetti per i bisogni delle "secondo case".
Info: Lido di Savio Viale Romagna 56
cel. 375 5599299

MILANO MARITTIMA

All'interno della tranquilla pineta di Milano Marittima, a 100 metri da rotonda 1°Maggio e a 1 km dal golf club 27 buche, stiamo realizzando splendide ville con servizi esclusivi.
Disponibili immobili pregio di ultima generazione in pronta consegna in via V.Veneto e via Oriani, affacciati al porto canale e ai magazzini del sale.

VENDITA DIRETTA PRESSO I NOSTRI 5 UFFICI DI ZONA
TI ASPETTIAMO PER PERSONALIZZARE INSIEME
LA TUA NUOVA CASA

TEL. 0544 404540 - 334 6662827

WWW.GRUPPORITMO.IT



Gruppo Ritmo

LA TUA CASA IN ROMAGNA

SEDE: GRUPPO RITMO SRL - VIALE RANDI 45, RAVENNA CAP. SOCIALE 35'000'000 I.V.

Contratti di locazione, conduttori, locatori e immobili: tutto quello che c'è da sapere

Quesiti / L'Avvocato Lucia Caneve chiarisce alcuni punti inerenti al rapporto tra chi possiede una casa e chi la prende in affitto, dal punto di vista giuridico

Posso concordare liberamente con il conduttore la durata di un contratto di locazione commerciale?

L'articolo 27 della legge 392/78 (c.d. dell'equo canone) prevede espressamente che la durata di un tale contratto non possa essere inferiore a sei anni, tacitamente rinnovabili. Se le parti concordano per una durata inferiore a sei anni opera un congegno di sostituzione automatica della clausola nulla, con la previsione legale, ovvero sei anni tacitamente rinnovabili come previsto dal comma 4 del suddetto articolo; ciò significa che il contratto rimane valido, ma per la durata prevista dalla legge.

Solo in un caso la legge ammette che la durata del contratto possa essere inferiore ad anni sei: l'art. 27 comma 5 prevede che sia legittima una durata inferiore ai sei anni qualora l'attività da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio (ad esempio i c.d. temporary store).

Viceversa, la determinazione del canone è lasciata all'autonomia delle parti, nel senso che queste possono concordare liberamente l'ammontare del canone. Pertanto, se le parti stipulano un contratto di locazione inferiore ai sei anni, questo contratto si trasformerà in contratto di anni sei, tacitamente rinnovabili, ma il canone concordato rimarrà quello indicato nell'originario contratto di locazione e

non potrà essere più aumentato. L'aggiornamento istat, come previsto dall'art. 32 Legge 392/78, è pari al 75% della svalutazione monetaria intercorsa nell'arco dell'anno precedente e accertata dall'istat. Tuttavia, se le parti concordano per una durata del contratto superiore a sei anni, l'aggiornamento del canone può essere pari al 100% della svalutazione monetaria intercorsa.

Il locatore può mandare via il proprio conduttore se ha bisogno dell'immobile?

La legge ha previsto l'istituto della disdetta, che è lo strumento con cui ciascuna delle parti può disdire il contratto per la scadenza del medesimo. Tuttavia, mentre il conduttore può sempre disdire il contratto per la scadenza dei primi sei anni o successivi, il locatore, alla prima scadenza contrattuale, può inviare solo la cd. disdetta motivata per alcuni motivi tassativamente previsti dalla legge all'articolo 29 della Legge 392/78.

La disdetta deve essere inviata almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto; mentre la cd. disdetta motivata del locatore per la scadenza dei primi sei anni deve essere inviata rispettando anche altri peculiari requisiti (di forma e di contenuto); pertanto è bene rivolgersi ad un Legale per essere sicuri di inviare correttamente la

disdetta motivata, poiché il mancato rispetto dei requisiti di forma rendono la disdetta nulla, con la conseguenza che il contratto si rinnova per ulteriori sei anni.

Questa normativa ha la funzione di favorire il conduttore ad ammortizzare e così recuperare i costi dell'investimento economico posto in essere. È bene infine precisare che il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi di cui sopra (articolo 29) e nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna non abbia usato l'immobile secondo quanto dichiarato nella lettera di diniego, è tenuto, se il conduttore lo chiede, al ripristino del contratto e al rimborso delle spese di trasloco, oppure al risarcimento dei danni in misura non superiore a 48 mensilità del canone di locazione, oltre all'indennità prevista per la perdita dell'avviamento commerciale, come previsto dall'art. 31 Legge 392/78.

Il conduttore può sempre recedere dal contratto? E il locatore può esercitare il recesso?

Il recesso è una facoltà concessa solamente conduttore, in due ipotesi: l'articolo 27 comma 7 L.392/78 prevede che è facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dando avviso al locatore, mediante lettera raccomandata r.r., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Il successivo comma 8 del medesimo articolo 27 prevede che, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, possa recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata r.r.

I gravi motivi in presenza dei quali il conduttore può liberarsi dal vincolo contrattuale con un preavviso semestrale sono stati inquadrati dalla giurisprudenza e devono essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendere oltremodo gravosa la prosecuzione del contratto.

Il conduttore ha sempre diritto all'indennità per la perdita di avviamento commerciale?

Vale la pena premettere che l'indennità per la perdita di avviamento commerciale spetta al conduttore cui viene inviata la comunicazione di disdetta dal contratto di locazione (o disdetta motivata) per immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che comportano

L'ESPERTO RISPONDE



↑ L'Avvocato Lucia Caneve, consulente di Confabitare



contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Non hanno diritto all'indennità per la perdita di avviamento commerciale i conduttori di immobili usati per lo svolgimento di attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, nonché per gli immobili destinati ad attività professionali, ad attività di carattere transitorio, perché dalla volontà di disdetta del locatore non traggono alcun documento.

L'indennità per la perdita di avviamento commerciale prevista dall'art. 34 L. 392/78 ha natura compensatoria per la perdita della clientela e quindi dell'avviamento riferito a quell'immobile nel caso di cessazione del contratto di locazione per volontà del locatore, poiché costituisce un evento che mette a repentaglio la tutela imprenditoriale del conduttore.

Essa viene quantificata dalla legge in diciotto mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto. Tuttavia, non sempre la cessazione del contratto comporta il sorgere del diritto all'indennità: il conduttore, infatti, non ha diritto all'indennità in caso di cessazione del rapporto di locazione dovuta a risoluzione del contratto per inadempimento o a disdetta o recesso del conduttore medesimo. È logico che qualora sia il conduttore ad assumere l'iniziativa di rilasciare i locali viene meno la ragione della tutela dell'avviamento, dal momento che è il conduttore a volersi privare dell'azienda che è connaturata alla ubicazione dell'immobile. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento, la mancata conservazione dei locali è imputabile al conduttore che non è pertanto meritevole di tutela.



Confabitare®

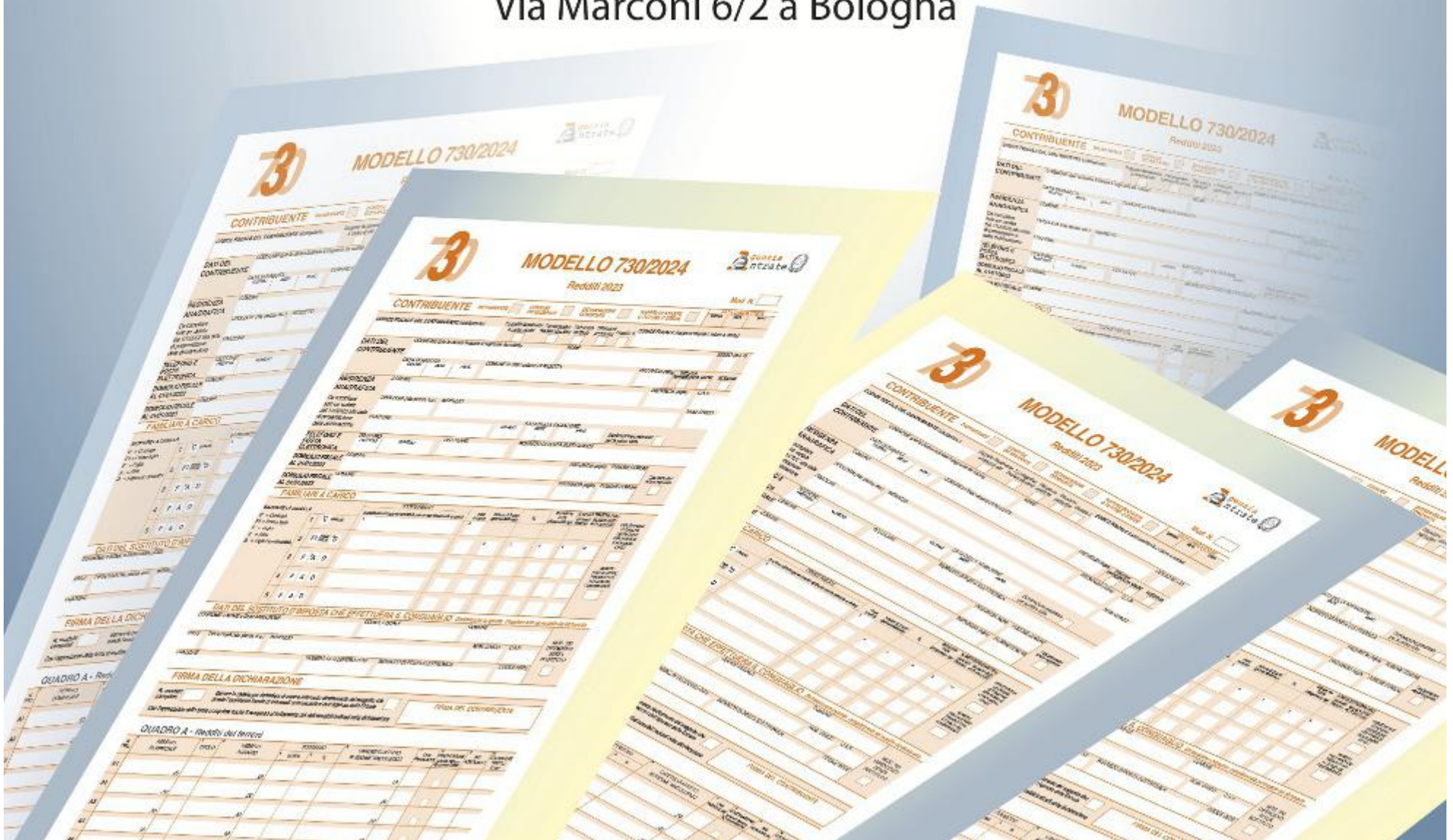
Associazione Proprietari Immobiliari

PRENOTA LA TUA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

Modello 730
Modello Unico
Calcolo IMU

**TELEFONA AL NUMERO
051/270444**

oppure passa nei nostri uffici in
Via Marconi 6/2 a Bologna



Pianoro si rinnova con visione e concretezza

Sindaco / Il primo cittadino Luca Vecchietti:
«Che soddisfazione la vittoria della mia lista civica
Il paese è un territorio privilegiato: ecco perché»

Luca Vecchietti, eletto sindaco di Pianoro nel 2023 con la lista "Pianoro Civica", si distingue come una figura innovativa nella politica locale. Prima di guidare il Comune, ha ricoperto il ruolo di consigliere di minoranza, durante il quale, insieme a un gruppo di colleghi, ha fondato la lista civica che lo ha condotto alla vittoria. La sua elezione segna un cambiamento storico per Pianoro, che dal 1946 era governato ininterrottamente da amministrazioni di centrosinistra. Laureato in Giurisprudenza e professionista nel settore dell'amministrazione condominiale, Vecchietti si distingue per un approccio determinato e concreto. La sua visione per Pianoro è chiara: rinnovare il territorio valorizzando modernità e tradizione, con un'attenzione particolare alle esigenze di tutte le frazioni. Con uno stile inclusivo e un forte legame con la comunità, si impegna ad affrontare le sfide locali e a costruire un futuro sostenibile per il Comune.

Sindaco Vecchietti, la sua vittoria ha segnato un momento storico per Pianoro. Qual è stata la sua reazione a questo risultato?
«È stata una soddisfazione enorme, ma anche un grande carico di responsabilità. Pianoro è sempre stata amministrata da giunte di centrosinistra. Questo risultato rappresenta un cambiamento significativo nella storia del Comune, che per la prima volta ha deciso di affidarsi a una lista civica»

LA FORZA ATTRATTIVA
«Giovani, professionisti e famiglie: equilibrio tra lavoro e benessere»



↑ Una zona di Pianoro, perla situata nell'Appennino bolognese

ca come la nostra, espressione di una politica più vicina ai cittadini. Abbiamo cercato di portare un modo diverso di fare politica, partendo dal basso e focalizzandoci sulle necessità quotidiane della nostra comunità. Durante la campagna elettorale, abbiamo percepito una forte distanza tra l'amministrazione precedente e i cittadini, una mancanza di ascolto e di risposte concrete che ha creato insoddisfazione diffusa, questo ci ha spinti a proporre un modello amministrativo basato sull'inclusività, sull'ascolto e su soluzioni pratiche, che potessero dare voce alle esigenze reali delle persone. Siamo riusciti a unire molte realtà diverse del territorio, coinvolgendo sia giovani pieni di entusiasmo che figure con esperienza amministrativa. Questo equilibrio tra energia e competenza è stato fondamentale per costruire un programma capace di parlare a tutta la comunità. Inoltre, il nostro essere svincolati dai partiti ci ha dato la libertà di agire secondo ciò che riteniamo più giusto per Pianoro, senza condizionamenti ideologici.

Quali sono i punti di forza del territorio di Pianoro?

«Pianoro è sicuramente un territorio privilegiato sotto diversi aspetti. La vicinanza a Bologna, unita alla tranquillità e alla qualità della vita che il nostro Comune offre, rende questa zona particolarmente attrattiva, soprattutto per giovani, famiglie e professionisti che cercano un equilibrio tra lavoro e benessere personale. Abbiamo ottimi collegamenti con la città, ma anche paesaggi naturali incantevoli che regalano a chi vive qui una dimensione più rilassata e sostenibile. Tra i punti di forza

che vogliamo valorizzare ci sono sicuramente le nostre risorse ambientali, come il Contrafforte Pliocenico, i percorsi escursionistici come la Via Mater Dei e la Via del Fantini, e i crinali panoramici delle Tre Valli che attraversano il nostro territorio. Questi luoghi offrono esperienze uniche sia per i residenti che per i turisti. Inoltre, stiamo lavorando per far conoscere di più gioielli storici e culturali come la chiesa di San Bartolomeo di Musiano, che custodisce leggende suggestive, e il Monte delle Formiche, ricco di storia e tradizione».

Come intende affrontare le sfide legate ai danni causati dalle alluvioni?

«La sicurezza del territorio è una priorità assoluta. Stiamo collaborando con la Regione e altri enti per pianificare interventi idraulici e di manutenzione. Vogliamo prevenire ulteriori disastri, soprattutto nelle zone più colpite, come la valle di Zena, ma anche la valle del Savena. L'obiettivo è garantire che anche le aree interne del nostro Comune restino sicure e abitabili».

Quali sono le principali sfide e opportunità per il mercato immobiliare?

«Il nostro mercato immobiliare è molto attrattivo, ma questo porta a prezzi elevati, soprattutto nelle aree più vicine al capoluogo. Abbiamo difficoltà nel reperire immobili per l'affitto e questo crea problemi alle giovani famiglie, per questo abbiamo avviato una collaborazione con Confabitare. Stiamo lavorando su politiche per incentivare il riutilizzo degli edifici esistenti, in modo da limitare il consumo di suolo e rispondere alla crescente domanda abitativa».

In cosa consiste la collaborazione fra il Comune di Pianoro e Confabitare?

«La collaborazione con Confabitare nasce dalla necessità di affrontare alcune problematiche del nostro mercato immobiliare, come la difficoltà a reperire immobili in affitto e i prezzi elevati, soprattutto per le giovani famiglie che desiderano stabilirsi a Pianoro e per le persone più fragili. Insieme a loro stiamo lavorando su due principali fronti. Il primo riguarda la promozione del sistema del canone concordato, uno strumento che può rendere gli affitti più accessibili, sia per chi cerca casa sia per i proprietari, offrendo vantaggi fiscali a questi ultimi. L'obiettivo è far conoscere questa opportunità a un numero sempre maggiore di persone, così da incentivare un mercato degli affitti più equilibrato e sostenibile. Il secondo fronte riguarda una mappatura del patrimonio immobiliare esistente, per identificare edifici abbandonati o sottoutilizzati che potrebbero essere riqualificati e reintegrati nel circuito abitativo. Vogliamo coinvolgere i proprietari di questi immobili, incoraggiandoli a intraprendere interventi di recupero, anche attraverso eventuali incentivi».

LE POLITICHE

«Insieme a Confabitare per poter rispondere alla domanda abitativa»



↑ Il Sindaco di Pianoro (BO), Luca Vecchietti, eletto nel 2023



↑ Uno scorcio del borgo di Livergnano che sorge nel Comune di Pianoro



↑ La facciata del municipio di Pianoro a sostegno delle donne

favorendo il recupero e il riutilizzo delle strutture già presenti».

favorendo il recupero e il riutilizzo delle strutture già presenti».

Quali sono le azioni concrete che la sua amministrazione intende intraprendere per valorizzare il territorio?

«L'obiettivo è trovare un equilibrio tra innovazione e rispetto per la storia e l'ambiente, valorizzando il patrimonio naturale e culturale, in collaborazione con associazioni locali. Parallelamente, puntiamo a migliorare i collegamenti interni, potenziare i servizi nelle frazioni isolate e promuovere la digitalizzazione per cittadini e imprese. Favoriamo il riuso degli edifici esistenti, limitando il consumo di suolo. L'obiettivo è rendere Pianoro un luogo dove tradizione e modernità convivono, offrendo tutela, servizi adeguati e opportunità per il futuro».

Eleonora Carboni
Ufficio Stampa
Confabitare

Quali sono gli obiettivi principali del nuovo piano urbanistico?

«Stiamo elaborando un nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) insieme ad altri Comuni dell'Unione. Il nostro obiettivo è ridurre il consumo di suolo, concentrandoci sulla riqualificazione degli immobili esistenti, specialmente quelli abbandonati. Puntiamo a rendere Pianoro un modello di sviluppo sostenibile,



Hai problemi
con il tuo *inquilino*?

Devi fare un
contratto di affitto?

Hai problemi con il tuo
amministratore di condominio?

Vieni a Confabitare[®]
risolveremo i tuoi problemi

LA NOSTRA ESPERIENZA AL TUO SERVIZIO

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

SPECIALE CONFABITARE

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

Il Patto di Responsabilità Sociale per diventare costruttori della Città Solare: la firma a Rimini

Evento / Confabitare era presente all'iniziativa tenutasi nel centro romagnolo lo scorso 4 febbraio con protagonisti i temi dell'energia rinnovabile

Il 4 febbraio 2024, il Centro Congressi di Rimini è stato il palcoscenico di un evento unico nel suo genere: la firma del Patto di Responsabilità Sociale nell'ambito del Programma Rimini Comunità Solare 2035. Promossa da Solar Info Community srl SB e CNA Rimini, con il patrocinio del Comune di Rimini. Questa iniziativa nasce da un lungo percorso di ricerca e innovazione sviluppato dal Dipartimento di Chimica Industriale e dal Tecnopolo di Rimini, che hanno dato vita al progetto Comunità Solare, oggi riconosciuto tra i 30 progetti più rilevanti nella Valutazione della Qualità della Ricerca 2020-2024 dell'Università di Bologna. Un progetto radicato nella ricerca e nella comunità, che prende le mosse da un'esperienza decennale e che ha visto la nascita della prima piattaforma nazionale per la condivisione dell'energia rinnovabile.

Attraverso la collaborazione tra l'amministrazione pubblica, cittadini e imprese, il programma mira a trasformare Rimini in un modello di città solare, promuovendo l'autoconsumo collettivo e l'adozione di fonti rinnovabili. Il progetto mira a promuovere la Sostenibilità Energetica, incentivando la produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio, coinvolgere la comu-

nità, con una rete di cittadini e imprese impegnati nella transizione energetica, promuovendo la consapevolezza ambientale e la partecipazione attiva, ridurre i costi energetici, favorendo l'autoconsumo e la condivisione di energia rinnovabile prodotta localmente e a educare le giovani generazioni con programmi educativi nelle scuole per sensibilizzare i giovani sull'importanza dell'efficienza energetica e dell'energia sostenibile. "Rimini Comunità Solare 2035" rappresenta una sfida e un'opportunità per l'intera comunità, un vero e proprio patto di responsabilità sociale per ridurre i costi energetici per cittadini e imprese, valorizzare il rating ESG delle aziende locali e promuovere lo sviluppo di un'economia di prossimità basata sulla sostenibilità. La transizione energetica non è solo una necessità, ma un'opportunità straordinaria per costruire un futuro migliore per tutti.

Imprenditori visionari, veri protagonisti del cambiamento, si sono riuniti per sottoscrivere il loro impegno davanti al Sinda-

ALBERTO ZANNI

«Cittadini, istituzioni e imprese per costruire un futuro sostenibile»

co di Rimini, entrando nella storia come i primi Costruttori della Città Solare. Il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, presente a Rimini per la firma del Patto di Responsabilità Sociale ha dichiarato: «Confabitare ha sempre sostenuto i valori di sostenibilità, innovazione e responsabilità sociale, che sono alla base di questa sottoscrizione. Crediamo fermamente che la collaborazione tra cittadini, imprese e istituzioni sia fondamentale per costruire un futuro sostenibile ed efficiente. Per questo, supportiamo questa iniziativa che promuove la condivisione dell'energia rinnovabile e il miglioramento della qualità della vita» nelle strade di Rimini, per promuovere l'iniziativa, un quadriciclo elettrico Citroën offerto dal mobility partner Marcar.



↑ Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, firma il documento



↑ Tanti presenti all'evento promosso da Solar Info Community e CNA Rimini, con il patrocinio del Comune romagnolo

Tutti i numeri di un progetto di successo: coinvolti ben 9 Comuni

Istituzioni / Tremila cittadini sono già parte attiva del cambiamento

Trentasette Comunità Solari già operative, 9 Comuni pronti a diventare Città Solari, 3.000 cittadini già parte attiva della transizione energetica. Numeri che testimoniano il successo di un programma ambizioso, nato per rendere l'energia un bene comune, accessibile e condiviso che martedì 4 febbraio ha fatto tappa a Rimini per la firma del Patto di Responsabilità Sociale. Il programma trova solide basi nella Legge Regionale 14/2014, che promuove la responsabilità sociale d'impresa e l'innovazione come strumenti per uno sviluppo sostenibile. Tra gli obietti-

vi principali figurano la creazione di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), l'installazione di impianti fotovoltaici, la realizzazione di infrastrutture di ricarica ultrafast per veicoli elettrici e l'implementazione di sistemi di gestione intelligente dell'energia. «Ogni cittadino può partecipare - ha sottolineato Leonardo Setti, presidente del Centro per le Comunità Solari e professore di energie rinnovabili UNIBO - abbiamo strumenti concreti come le piattaforme solari e modelli di condivisione energetica». Il settore immobiliare si trova al centro della trasformazione, Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, ha posto l'accento sull'importanza di un cambio di mentalità: «I proprietari possono mettere a disposizione i loro spazi per la produzione di energia pulita. È un'oppor-



↑ L'iniziativa intende garantire eque opportunità per tutti gli attori coinvolti

tunità non solo per l'ambiente, ma anche per il territorio».

Anche il vicepresidente della Regione, Vincenzo Colla, ha sottolineato il valore strategico di questa iniziativa: «La transizione energetica è inevitabile, ma va governata con consapevolezza per evitare disuguaglianze e garantire opportunità a tutti».

La firma del Patto rappresenta un passo concreto verso un modello replicabile a livello nazionale e internazionale: «Dimostriamo che esistono realtà che scelgono di investire in un futuro sostenibile - ha concluso il sindaco di Rimini Jamil Sadegholvaad - questo patto è un impegno concreto per rendere l'energia solare accessibile a tutti. Il nostro obiettivo è lasciare alle future generazioni una città più sostenibile, innovativa e inclusiva».

SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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

La licenza per finita locazione: i dubbi

Nel panorama delle locazioni, non di rado ci si trova dinanzi alla criticità afferente le tempistiche di liberazione dell'immobile nel caso in cui, decorsa la scadenza contrattuale, il conduttore si rifiuti di procedere alla riconsegna del bene in favore della proprietà.

Dinanzi ad una simile eventualità l'ordinamento, segnatamente l'art. 657, 1° comma, c.p.c., prevede a tutela del locatore lo strumento della licenza per finita locazione. Trattasi del rito speciale volto ad impedire

Eventualità / Ecco come è possibile tutelare i proprietari della casa

la rinnovazione tacita del rapporto, che permette di anticipare la richiesta del provvedimento di condanna del conduttore al rilascio dell'immobile, evitando così che, a seguito della scadenza del contratto di locazione, la mancata riconsegna del bene renda necessaria l'instaurazione di

un procedimento giudiziale e la successiva fase esecutiva, con l'inevitabile dilazione dei tempi necessari a rientrare nel possesso materiale dell'immobile. La peculiare natura anticipatoria della procedura, risponde all'esigenza del locatore che non voglia proseguire nel rapporto oltre la scadenza prevista, di preconstituire un titolo esecutivo da poter azionare nei confronti del conduttore immediatamente al momento della naturale scadenza del contratto di locazione. Con la Riforma Cartabia, pe-

raltro, conformemente all'intento acceleratorio del Legislatore, la portata dell'art. 657 c.p.c. è stata ampliata ed ora trova applicazione non solo con riferimento al rapporto di locazione, ma anche al comodato, rendendo tale azione uno strumento unico quanto a rapidità, flessibilità ed efficienza. Unico presupposto necessario ai fini dell'intimazione della licenza, è che il locatore abbia comunicato per iscritto al conduttore la propria intenzione di non rinnovare il contratto alla scadenza prevista, tramite disdetta o mediante la stessa intimazione, nei termini di Legge. Nello specifico, nel caso di locazione ad uso abitativo, la disdetta dovrà essere trasmessa nel termine di sei mesi antecedenti la scadenza contrattuale, mentre nelle locazioni ad uso diverso, il termine previsto è di 12 mesi, aumentato sino a 18 mesi per le locazioni aventi ad oggetto immobili adibiti ad attività alberghiera. Soddisfatto tale requisito, non sus-



↑ Il locatore è comunque tutelato

siste alcun ostacolo per la convalida della licenza e lo stesso conduttore non potrà che prendere atto della cessazione del contratto. In definitiva, qualora il locatore dovesse temere che l'inquilino non rilascerà spontaneamente l'immobile alla scadenza del contratto, potrà agire per l'ottenimento della licenza con largo anticipo e con il solo vincolo dei termini indicati, in modo da garantire un rapido e sicuro recupero del possesso dell'immobile.

Avv. Federico Bocchini
Avv. Matteo Di Battista

FPC GROUP SRL
Impresa Edile Bologna

"Signora, anche Freud le consiglierebbe FPC Group"



**Venite a scoprire le nostre
Ristrutturazioni - Nuovi Immobili
Restauro Conservativo - Impianti Green
Fotovoltaico - Cappotti**

Via A.Lipparini, 2/b - Bologna - Tel. 051.0956030 - info@fpcgroupsrl.it - www.fpcgroupsrl.it



↑ Da sinistra l'Arch. Luigi Cacciatore, il Ministro dei Trasporti e delle Infrastrutture Matteo Salvini e il Dott. Eugenio Romey, segretario nazionale di Confabitare

"Piano Casa" e non soltanto Confabitare presente al MIT

Confabitare presente al MIT anche al 4° tavolo di consultazione per l'adozione di un "Piano Casa" e sulle iniziative in itinere del Ministero relative al settore dell'edilizia e delle politiche abitative, tenutosi il 28 Gennaio 2025 alla presenza del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Sen. Matteo Salvini e dei massimi organi politici e tecnici del Ministero. Per Confabitare erano presenti il Segretario Nazionale Dott. Eugenio Romey e l'Arch. Luigi Cacciatore dell'area tecnica.

Interessante e densa di spunti sia l'illustrazione del documento recante le linee applicative interpretative relative al Decreto c.d. "Salva Casa", che verranno diffuse tra tutti i players interessati alla materia, sia l'illustrazione delle linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale, anche mediante il ricorso a operazioni di partenariato pubblico-privato.

L'attenzione di Confabitare si è focalizzata sul prossimo avvio di una Consultazione sulla riforma del testo unico per l'edilizia, per la quale verranno portate al Ministero le istanze e le proposte dell'Associazione, sul tema. È intenzione di Confabitare affrontare i capitoli attinenti alla legittimazione del costruito e alla gestione delle difformità e degli abusi, al coordinamento della disciplina in materia delle costruzioni con le norme edilizie, agli aspetti sanzionatori e tributari. L'Arch. Cacciatore è intervenuto sul tema, che è allo studio nell'ambito della suddetta Riforma, della digitalizzazione delle procedure, l'istituzione dell'anagrafe e fascicolo digitale delle costruzioni e l'interoperabilità delle banche dati, confermando l'importanza di dover reintrodurre il fascicolo a livello nazionale per garantire adeguati livelli di conoscenza e consapevolezza del patrimonio immobiliare.



↑ L'Avvocato Anna Maria Cesari
consulente legale dell'associazione

Cosa dice la legge

Scarico abusivo nel Ravone: le implicazioni

Ho scoperto che l'immobile da me comprato in via Andrea Costa (area oggetto dell'alluvione di Ottobre 2024) avrebbe uno scarico abusivo che "butta" nella parte del torrente Ravone tombata; il Comune afferma che ho contribuito illegittimamente ad aumentare l'acqua nel Ravone a discapito della sua capacità di portata, e mi chiede di sanare la situazione con urgenza; poiché io ho acquistato la casa che aveva già gli scarichi così come sono stati rinvenuti, e non lo sapevo, cosa devo fare? Sono passibile di una denuncia penale? Preliminarmente verificherei il testo del rogito di acquisto per verificare se fosse indicato qualcosa in merito o se l'argomento sia stato del tutto taciuto. Il suggerimento è poi di incaricare un professionista (un geometra o un ingegnere) affinché verifichi se esiste un'autorizzazione allo scarico presso gli uffici competenti. In caso negativo si dovrà procedere all'allacciamento alla rete fognaria e questo potrebbe comportare dei costi a carico del richiedente; il condizionale è d'obbligo posto che quando si pagano le bollette al gestore, in detti importi, ci sono anche somme richieste a titolo di "estensione o potenziamento reti", pertanto si dovrebbe approfondire se effettivamente la richiesta per detto titolo sia dovuta. Suggerirei anche di approfondire se l'esistenza dello scarico "illegittimo" fosse una circostanza conoscibile con l'ordinaria diligenza dall'acquirente. I costi per gli adeguamenti potrebbero essere domandati a chi le vendette casa - salvo nel testo di rogito non ci siano esplicite esenzioni di responsabilità - poiché appare trattarsi di vizi occulti. Dall'invio della diffida - che dovrà essere spedita rigorosamente entro 8 giorni dalla scoperta del vizio occulto - si potrà poi valutare di richiedere il risarcimento dei danni o la risoluzione del contratto al venditore, sempre che le relative azioni non siano prescritte.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare

Scoperti mattoni antichi nel cantiere di via Ugo Bassi nel percorso del tram

Lavori / Serve chiarezza per tutelare il patrimonio storico di Bologna

Confabitare da tempo monitora le criticità legate ai lavori del tram nel centro storico di Bologna, con particolare attenzione al rispetto delle normative di tutela del patrimonio storico e alla sicurezza degli edifici limitrofi.

L'associazione è mossa dalle segnalazioni di numerosi associati, che hanno espresso preoccupazioni sull'impatto delle opere del tram sulle loro abitazioni e, più in generale, sulla tutela del patrimonio sottostante le strade in cui sta sorgendo la ferrovia urbana. In particolare, lungo via Saffi, tracciato che coincide con l'antica Via Emilia, c'è chi teme che i lavori possano interferire con preesistenze storiche significative. «I cittadini si interrogano su cosa si trovi realmente sotto le strade coinvolte dai lavori e se siano stati eseguiti i rilievi archeologici e statici prescritti», ha detto Alberto Zanni, Presidente nazionale di Confabitare.

A oggi, molti cittadini lamentano di non aver mai ricevuto informazioni chiare in merito a queste problematiche e percepiscono che gli enti competenti si esprimono poco a riguardo. Un elemento di attenzione è stato segnalato a Confabitare dal suo socio: arch. Gianvico Pirazzini, esperto in restauro e recupero edilizio, che durante nel cantiere di via Ugo Bassi, ha individuato mattoni di evidente antichità.

In base alle normative vigenti, qualsiasi ritrovamento di potenziale interesse storico durante i lavori di scavo deve essere immediatamente segnalato alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Tuttavia, al momento non risultano comunicazioni ufficiali da parte del consorzio responsabile dei lavori. Pirazzini ha documentato il ritrovamento con materiale fotografico e ha informato la Soprintendenza, ma quest'ultima ha scelto di non intervenire direttamente, suggerendo invece di rivolgersi ai Carabinieri per la Tutela del Patrimonio Culturale. Anche il presidente Alberto Zanni ha segnalato l'accaduto alla Soprintendenza e nel frattempo, sta raccogliendo ulteriori segnalazioni e documentazione dagli associati al fine di costruire un quadro più completo delle problematiche emerse. Pa-

rallelamente, è in attesa di risposte dalla Soprintendenza: l'effettiva esecuzione dei sondaggi prescritti durante la Conferenza dei Servizi per valutare l'impatto delle opere sugli edifici storici; il rispetto, da parte del consorzio responsabile del progetto del tram, degli obblighi previsti dalla normativa; e la gestione di eventuali ritrovamenti storici e archeologici emersi durante i lavori.



↑ I mattoni ritrovati in via U. Bassi

Confabitare ha inoltre richiesto un incontro con il Soprintendente Arch. Francesca Tomba per discutere delle criticità segnalate e individuare soluzioni condivise. «Pretendiamo che ogni intervento a Bologna sia realizzato nel pieno rispetto della sua storia e dei diritti dei cittadini per proteggere le abitazioni e il patrimonio storico della città», ha dichiarato Alberto Zanni.



ecoclean

Il tuo Business Cleaning!

La nostra professionalità al tuo servizio per garantire un risultato all'altezza delle tue aspettative.

I NOSTRI SERVIZI

- Servizi di pulizie ordinarie e straordinarie di uffici e magazzini
- Pulizie in quota con personale provvisto di abilitazione all'uso delle piattaforme sia verticali che a bracci estensibili
- Pulizie di pavimenti e superfici di ogni tipo, con uso di prodotti, macchine ed attrezzature specifiche
- Interventi di deceratura e inceratura dei pavimenti in linoleum

- Pulizie con sistema HACCP, con l'ausilio di prodotti e attrezzature specifiche e appropriate. Questo ci permette di operare presso cucine centralizzate, fast food, mense, bar pasticcerie, comunità in cui somministrano alimenti fornendo le schede tecniche e tossicologiche dei prodotti.

- Servizio di cura e conservazione aree verdi presso le aziende nelle quali operiamo.

- Servizi di derattizzazione

Via Ronco, 1 - Castel Maggiore (BO) - Tel. 393.8526678
info@ecoclean-pulizie.it - www.ecoclean-pulizie.it

PER I CITTADINI BOLOGNESI
Dalle criticità emerse
Confabitare chiede
soluzioni condivise

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

Sempre attiva la sede di Confabitare Reggio Emilia che offre servizi e tutela per i proprietari immobiliari

Competenza / Un team di professionisti qualificati garantisce consulenze di alto livello, rispondendo alle esigenze degli associati con tanta dedizione

Confabitare Reggio Emilia, con sede a Poviglio in piazza Umberto I, è ormai un punto di riferimento per i proprietari immobiliari del territorio da due anni. Grazie all'impegno della presidente Stefania Soncini e di un team di professionisti qualificati, l'associazione continua a garantire consulenze di alto livello e una tutela completa del patrimonio immobiliare, rispondendo alle esigenze degli associati con competenza e dedizione.

L'affiliazione a un'associazione nazionale come Confabitare rappre-

senta un valore aggiunto per chi cerca non solo supporto tecnico e legale, ma anche un interlocutore affidabile con le istituzioni. «Confabitare è un luogo dove ricevere consulenze professionali», spiega Stefania Soncini, «e una realtà che lavora attivamente per migliorare la qualità della vita dei proprietari

AIUTO CONCRETO

Un'assistenza a 360° con soluzioni su misura per ogni necessità



↑ Stefania Soncini, presidente della sede Confabitare di Reggio Emilia

e difendere i loro diritti. Con il nostro impegno costante, vogliamo essere al loro fianco per affrontare insieme le sfide del mondo dell'abitare». L'associazione offre un'ampia gamma di servizi, dalla consulenza legale e notarile alla gestione amministrativa e sindacale all'accompagnamento sulle normative europee di rigenerazione del patrimonio immobiliare, fino a interventi per risolvere problematiche condominiali e immobiliari. L'obiettivo è fornire un'assistenza a 360 gradi, con soluzioni su misura

per ogni necessità.

Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, ha commentato: «La sede di Reggio Emilia ha rappresentato un passo significativo nella crescita della nostra associazione. Questa sede evidenzia il nostro impegno in una zona strategica come Reggio Emilia. La nostra missione è quella di garantire che ogni abitazione sia un luogo di sicurezza e benessere, e con questa sede di Poviglio con succursale a Reggio Emilia siamo in grado di offrire un supporto capillare alla comunità locale». Confabitare Reggio Emilia non si limita a fornire supporto ai singoli associati, ma agisce anche a livello locale per promuovere iniziative che migliorino il territorio e la qualità abitativa.

INDIRIZZO

La sede è in piazza Umberto I, la presidente è Stefania Soncini



↑ Il suggestivo Torrazzo di Cremona, campanile simbolo della città

A Cremona un nuovo presidente: ecco Anna Rancati

Cambio / Per lei tanti anni di esperienza in campo immobiliare

È di recente cambiata la guida della sede provinciale Confabitare di Cremona. Il nuovo presidente Anna Rancati guiderà l'associazione mettendo a disposizione la sua decennale esperienza in campo immobiliare e condominiale. La sede rimane in Via Fulvio Cazzaniga 1, nel centro città. Insieme ai suoi collaboratori potrà fornire tutte le consu-

lenze di natura legale, tecnica, condominiale e fiscale agli associati e seguirli in tutte le pratiche legate ai contratti di locazione. Cremona, piccola città di provincia conta circa 70.000 abitanti, rinomata per la collezione Stradivari conservata presso il Museo del Violino, famosa per la Piazza del Comune dove si trovano la Cattedrale, il Battistero e il campanile del Torrazzo, caratterizzato da un orologio astronomico. Ma la città di Cremona vive non solo di storia e la sua economia attuale è legata alla grande acciaieria Arvedi che conta più di 2.000

dipendenti e che segna tutta la vita di Cremona, con conseguenze soprattutto ambientali dovute all'inquinamento dato dalla lavorazione dell'acciaio, e quindi con forti ripercussioni sul mercato immobiliare e sul valore stesso degli immobili. Anche Cremona sta vivendo la crisi del commercio che

affligge le piccole attività di vicinato e su questo fronte, come su quello ambientale, molto ci sarà da fare per Confabitare, per sensibilizzare cittadini e istituzioni locali. Infatti l'attività di Confabitare è sempre a 360° sul mondo dell'abitare, attenta a tutte le problematiche legate all'inquinamento, al traffico, ai piani urbanistici, oltre alla tassazione sugli immobili. L'Associazione quindi vorrà essere anche qui punto di riferimento sia per le istituzioni che per i cittadini per affrontare tutte le problematiche legate al mondo della casa.

DOVE SI TROVA

La sede rimane in pieno centro città, ovvero via Fulvio Cazzaniga 1

tintored

**COLORI, VERNICI, ACCESSORI
PER L'EDILIZIA PROFESSIONALE
E IL FAI DA TE, CARTA DA PARATI**

**ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI, CARTONGESSO,
BATTISCOPA, SOLUZIONI PER MUFFA E UMIDITA'**

**ACQUISTI SUBITO, PAGHI UN PO' ALLA VOLTA
SENZA COSTI AGGIUNTIVI CON COMPASS**

Via Provinciale, 35 - Crespellano - Valsamoggia (BO) - Tel. 051.964090 - www.tintored.it ...COLORA LA VITA!

Spese di registrazione del contratto: chi paga?

Locazione / Si tratta di un adempimento fiscale obbligatorio: in sua assenza, i documenti sono nulli

La registrazione del contratto di locazione è un adempimento fiscale obbligatorio e necessario: in sua assenza, il contratto è nullo. Nelle locazioni ad uso abitativo, è il locatore che deve provvedere alla registrazione (articolo 13, legge n.431 del 1998); in quelle ad uso non abitativo, invece, tale obbligo incombe sia sul locatore che sul conduttore: ovviamente, basta che vi provveda uno dei due. Nel contratto si può pattuire che la registrazione sia effettuata a cura di una delle parti. Tuttavia, occorrono due precisazioni. Anzitutto, tale pattuizione non è valida per le locazioni ad uso abitativo: per legge, in tal caso, è il locatore che deve occuparsene. Secondariamente, quanto è stabilito in contratto non è efficace nei

confronti del fisco: pertanto, se la registrazione è a carico di una sola parte, e questa non la esegue, anche l'altra rischia di essere esposta a sanzioni. Per quanto concerne le spese di registrazione, tanto per le locazioni ad uso abitativo quanto per quelle ad uso diverso vale la regola per cui esse sono poste a carico di ciascuno al 50% (articoli 8 e 41, legge n.392 del 1978). Anche tale regola, tuttavia, riguarda le parti e non il fisco: ove la registrazione non sia pagata, infatti, locatore e conduttore sono responsabili in solido nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, che potrà esigere l'intera somma da uno dei due, indifferente. Nei rapporti interni tra locatore e conduttore, invece, anche se nulla è stabilito nel contratto, le



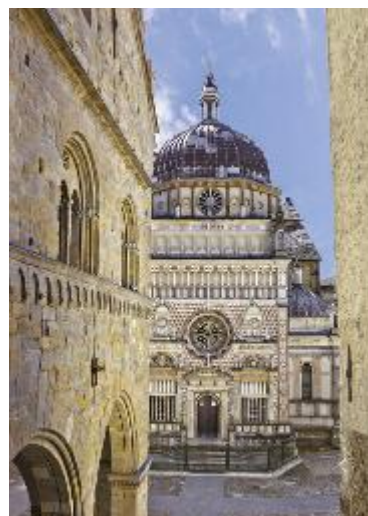
← Ci sono differenze tra locazioni ad uso abitativo e quelle ad uso non abitativo

parti sono tenute a pagare le spese di registrazione, ciascuna per il 50%. Tale regola può essere derogata in contratto, ma solo in senso più favorevole al conduttore. Si potrà

ad esempio pattuire che il locatore si faccia carico dell'intera imposta di registrazione; per converso, sarebbe nulla una clausola che preveda a carico del conduttore

una quota delle spese di registrazione superiore a quella del 50%, prevista dalla legge.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare



↑ Uno scorcio della Basilica di Santa Maria Maggiore a Bergamo

Il 14 febbraio Confabitare sarà protagonista a Bergamo

Eventi / L'inaugurazione della nuova sede aprirà la giornata bergamasca

Il 14 febbraio Bergamo sarà al centro di due eventi di grande rilevanza per Confabitare, l'associazione dei proprietari immobiliari. Una giornata che vedrà prima l'inaugurazione della nuova sede e poi un convegno dedicato alle problematiche del mercato degli affitti. La mattinata sarà dedicata all'apertura ufficiale del-

la nuova sede di Confabitare Bergamo, situata in Via Palma il Vecchio 14/C. Alla cerimonia saranno presenti il neo eletto presidente provinciale Marco Tacchini e il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni. Un momento significativo per l'associazione, che rafforza così la propria presenza sul territorio bergamasco. Nel pomeriggio, a partire dalle 16.15, si terrà un convegno presso la sede della Provincia, che vedrà la partecipazione delle autorità locali e delle associazioni Confabitare e APPC. Il tema centra-

le dell'incontro sarà la difficoltà di trovare un alloggio in affitto a un canone accessibile e sostenibile nel tempo, una problematica sempre più sentita nell'attuale mercato immobiliare. Durante il convegno verranno presentati i nuovi accordi per l'affitto a canone concordato, validi sia per la

CASE E MERCATO

In programma anche un convegno sul tema della situazione affitti

città di Bergamo che per i Comuni della provincia. Questi accordi rappresentano un'opportunità concreta per facilitare l'accesso agli alloggi in affitto, consentendo ai proprietari di offrire un canone più contenuto senza rinunciare a un giusto guadagno, grazie ai benefici fiscali previsti dalla normativa. L'evento si pone dunque come un'importante occasione di confronto e informazione per cittadini e proprietari immobiliari, con l'obiettivo di rendere il mercato degli affitti più equilibrato e sostenibile per tutti.

MONTANARI CERAMICHE

Ristrutturare casa con i bonus 2025:
le soluzioni di interior design
di Montanari Ceramiche

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

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



Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

Per le tue problematiche

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

**ISCRIVITI A
CONFABITARE**

ASSOCIAZIONE

SEMPRE A FIANCO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI CON

80 sedi in tutta Italia

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

SPECIALE CONFABITARE

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

Quell'Italia ormai divorata dal cemento: ecco i dati Non si trovano appartamenti da destinare all'affitto

Rapporto ISPRA / Consumo di suolo e abusivismo edilizio continuano a crescere nel nostro Paese: e a Bologna il numero delle case sfitte raddoppia

Lo scorso dicembre ISPRA, Istituto Superiore Protezione e Ricerca Ambientale, ha presentato il rapporto con i dati del 2023, continuando il monitoraggio del consumo di suolo in Italia iniziato nel 2006. Risultato: il consumo di suolo e l'abusivismo edilizio continuano a crescere; invece di un piano casa nazionale (il primo e ultimo è stato il piano Fanfani del 1949) il Parlamento ha approvato negli ultimi quarant'anni tre condoni edilizi e il salva casa nel 2024.

Dal rapporto ISPRA risulta che ogni secondo spariscono 2 metri quadrati di suolo, coperto da cemento o asfalto, con un ritmo più veloce rispetto al decennio precedente: 20 ettari al giorno. Infatti, se nel 2006 ad ogni cittadino italiano corrispondevano 348,2 metri quadrati di terreno rivestito da opere artificiali, oggi questi metri quadrati sono diventati 365,7. Ciò significa che una super-

ficie di 21.578 chilometri quadrati (più o meno la Lombardia), pari al 7,16% del territorio nazionale è stata ricoperta e ha smesso di dar vita alle piante, sottrarre anidride carbonica all'aria, assorbire acqua durante i nubifragi, o eventi estremi sempre più frequenti, rinfrescare nelle ondate di calore. È ovvio che il progresso o lo sviluppo delle attività umane richiedono interventi di nuove costruzioni o nuove strade, ma il paradosso che si riscontra dai dati ISPRA è che il consumo di suolo aumenta mentre la popolazione diminuisce; il 31 dicembre 2023 la popolazione italiana era di 58,9 milioni di persone e in dieci anni il nostro Paese ha per-

LE CONSEGUENZE

Altro effetto collaterale è la graduale scomparsa del commercio classico



↑ Mauro Grazia, consulente di Confabitare

so 1,3 milioni di residenti, eppure si continua a costruire. Cosa si costruisce? Dice ISPRA che tra le cause principali dell'aumento di superficie consumata ci sono logistica e grande distribuzione. Nel 2023 solo un terzo del consumo di suolo è stato riservato agli edifici residenziali o servizi, e tutto il resto per attività

produttive, logistica, grande distribuzione, pannelli fotovoltaici; inoltre nel 2023 ben 16 chilometri quadrati di costruzioni sono sorte in zone a rischio alluvione e 5 in zone a rischio frana.

L'altro paradosso di una tale situazione è che da un lato sta lentamente sparendo il commercio tradizionale e dall'altro non si riesce a

risolvere l'emergenza abitativa, soprattutto in affitto. Il massiccio avvento della logistica e della grande distribuzione è sicuramente un fenomeno globale ma nella realtà italiana il piccolo commercio ha rappresentato fino ad ora sia un'importante attività economica locale, sia un ruolo sociale di aggregazione. È sicuramente una perdita perché siamo sempre più soli.

Le cinque Regioni che hanno avuto gli aumenti più rilevanti di consumo di suolo sono nell'ordine Veneto, Emilia-Romagna, Lombardia, Campania e Piemonte. La nostra Regione con la legge n. 24 del 2017, dal titolo emblematico "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", riteneva di aver bloccato il consumo di suolo, ma non aveva fatto i conti con gli appetiti di Comuni (oneri di urbanizzazione) e costruttori (speculazione) che hanno continuato a costruire senza troppo pensare all'edilizia sociale. Questa è una delle ragioni per cui ad esempio a Bologna ci sono circa il doppio di case sfitte rispetto alla domanda di affitto.

Mauro Grazia
Consulente Confabitare

Il diniego di rinnovo nelle locazioni abitative: cosa fare

Strumenti / Vantaggi e criticità per il locatore in quest'eventualità

Nell'ambito dei contratti di locazione ad uso abitativo, il diniego di rinnovo alla prima scadenza costituisce un valido strumento per il locatore qualora quest'ultimo voglia interrompere il rapporto di locazione nel termine più vicino,

la prima scadenza contrattuale. Tale facoltà viene subordinata, dall'art. 3 della Legge sulle locazioni abitative (n. 431/1998), all'esistenza di due condizioni necessarie e sufficienti che rendono legittimo l'esercizio del diniego: la tempestività (preavviso di almeno sei mesi dalla prima scadenza contrattuale) e la sussistenza di una delle ipotesi tassative indicate dalle lettere a) - g) della citata norma. Di conseguenza, qualora il locatore

esercitasse il diniego in mancanza di uno o entrambi i requisiti previsti dalla normativa, correrebbe il rischio di dover corrispondere al conduttore un risarcimento da determinarsi in misura non inferiore alle trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito, il tutto previo accertamento giudiziale dell'illegittimità della disdetta. Invece, nel caso in cui il locatore abbia riacquisito, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità

dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta, si esporrebbe ad una eventuale azione del conduttore considerato che quest'ultimo avrebbe diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, al suddetto risarcimento del danno.

Alla luce di ciò, il locatore che

abbia interesse a riacquisire la disponibilità dell'immobile locato dovrà fare attenzione alle modalità di esercizio del diniego ed alla motivazione esplicitata considerato che se è vero che la sussistenza delle due condizioni (tempestività e ipotesi tassative) rende di per sé legittimo quest'ultimo, è altrettanto vero che il mancato avveramento della causa che ha dato origine allo stesso, nei successivi dodici mesi, espone il locatore ai due rischi sopra segnalati.

Avv. Federico Bocchini
Avv. Francesco Petitti

L'inquilino non ha pagato una mensilità Posso trattenere il deposito cauzionale?

Procedura / Un accordo stipulato in partenza è caldamente consigliato

Il mio inquilino ha omesso di pagare una mensilità di canone e ha lasciato la casa con vari danni; ho quindi trattenuto il deposito cauzionale nonostante il conduttore ne richiedesse il rimborso al momento della riconsegna dell'abitazione; mi è stato notificato un decreto ingiuntivo per

ottenere il rimborso del deposito cauzionale. Cosa devo fare? Presumo non sia stata assistita da un legale durante la fase di validità del contratto (durante la quale avrebbe potuto azionare la procedura di sfratto per morosità seppur per un canone insoluto) o durante la fase di rilascio di immobile, al fine di redigere il verbale di riconsegna e concordare con l'inquilino eventuali reciproche compensazioni.

Un accordo scritto al momento della riconsegna della casa avreb-



be posto fine alla insorgenza vertenza. Oggi si trova in condizione di doversi rivolgere a un legale per opporsi al decreto ingiuntivo, incardinando un giudizio finaliz-



↑ La problematica comprende anche eventuali danni lasciati dall'inquilino

zato a contrastare la richiesta di rimborso del deposito cauzionale e vedersi riconosciuto il suo diritto di credito (risarcimento danni e una mensilità di canone). Dovrà quindi fornire al suo legale le fotografie inerenti lo stato della casa al momento della riconsegna, possibilmente con data certa, i preventivi/fatture per i ripristini, eventuale corrispondenza tra le parti, e attendere l'esito del giudizio con la sua naturale alea di rischio, che presumibilmente durerà circa 2 anni. Per una futura occasione il suggerimento è di verificare lo stato dei locali prima della fine della locazione, e valutare in quel contesto eventuali azioni e accordi.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare

SPECIALE CONFABITARE

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

Il decoro architettonico in un edificio condominiale

Estetica / Si tratta a tutti gli effetti di un bene comune e come tale va tutelato: il codice civile prevede alcune norme specifiche sull'argomento

Il decoro architettonico di un edificio può essere definito, richiamando la Corte di Cassazione, come: "L'estetica conferita allo stabile dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante, atta ad imprimere alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio

stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia" (tra le altre Cass. 28-11-1987, n. 8861). Al pari di altri elementi, il decoro architettonico in uno stabile condominiale costituisce a tutti gli effetti un bene comune e come tale è tutelato. Il codice civile prevede alcune norme che vieta-

no l'esecuzione, sia sulle parti comuni che sulle unità di proprietà esclusiva, di innovazioni e di opere che possano alterare il decoro architettonico dell'edificio (articoli 1120 e 1122 del codice civile). Anche quando si tratta di installare impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili, occorre preservare in ogni caso (art. 1122 bis del codice civile) il decoro architettonico. L'art. 1138 del codice civile prevede poi che

il regolamento condominiale contenga norme a tutela del decoro architettonico. La giurisprudenza, chiamata a pronunciarsi sui casi concreti, ha avuto modo di meglio definire cosa debba intendersi con la locuzione in esame, chiarendo che "il decoro architettonico - allorché possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia - è un bene comune il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare. Sotto questo aspetto - una volta accertato che le modifiche non hanno una valenza ripristinatoria o migliorativa dell'originaria fisionomia - ma alterano quest'ultima sensibilmente, non ha alcuna rilevanza l'accertamento - del tutto opinabile - del risultato estetico della modifica, che deve ritenersi non consentita quand'anche

nel suo complesso possa apparire a taluno gradevole" (Cassazione Civile n. 17398 del 30.08.2004). Il decoro architettonico non deve quindi essere confuso con il pregio artistico o architettonico dell'edificio, dal momento che quella che viene tutelata è la fisionomia e l'armonia del fabbricato. Resta da precisare che, ove sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico con la possibilità, quindi, di chiedere di risarcimento dei danni. La valutazione di tale alterazione è rimessa all'apprezzamento del Giudice in caso di contenzioso, non essendo possibile individuare regole univoche e dovendo avere riguardo al caso specifico.

Avv. Roberta Tonelli
Consulente Confabitare

RIZZOLI
SERVIZI IMMOBILIARI

Via Tosarelli, 203/D - 40055 Villanova di Castenaso (BO)

Tel. 051.780088 - Fax 051.780088
www.immobiliarerizzoli.itFUCINI GREEN
BORGO PANIGALE ULTIMI APPARTAMENTI

Nuova costruzione in Via Fucini 2. Connessi a tutti i servizi ma protetti dal grande traffico. Terrazze vivibili con vista della collina e del centro città. Soluzioni di abitazioni per tutte le esigenze. Disponibili appartamenti con 2/3 camere - 2 bagni - ampio soggiorno - cucina a vista o separata - giardini privati/terrazze vivibili.

COSTRUZIONE ANTISISMICA - MASSIMA EFFICIENZA ENERGETICA - PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI - RISCALDAMENTO A GESTIONE AUTONOMA CON PANNELLI RADIANTI A PAVIMENTO - IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO - TAPPARELLE MOTORIZZATE - ASCENSORE - PIANO DI COTTURA AD INDUZIONE ed altro ancora.

Vendita diretta dal costruttore.

COSTI CHIARI. NESSUNA MEDIAZIONE PER L'ACQUIRENTE.

Numero telefonico dedicato al cantiere 392 2104324 - Visita www.fucinigreen.it

↑ La copertina di "Cohousing - Abitare un nuovo stile di vita" di Saverio Tondolo

Ecco il libro che racconta l'esperienza del cohousing

La società ipertecnologica in cui viviamo ormai da anni ha relegato in soffitta antiche consuetudini e tradizioni: così i vicini di casa sono poco più che estranei e ci ritroviamo a pensare con nostalgia ai tempi in cui si giocava fino a sera nei cortili e attorno a quegli spazi di polvere e allegria su cui si affacciavano case con le porte rigorosamente aperte. Tutti si conoscevano e i rapporti umani erano autentici, genuini. Comunità, solidarietà, condivisione: parole che scaldano il cuore, ma che troppo spesso restano mera teoria. Fortunatamente, però, non sempre è così e le notizie confortanti in questo caso arrivano dal pianeta casa, dove sta prendendo piede anche in Italia un nuovo modello dell'abitare fondato proprio su valori come lo spirito comunitario, la solidarietà, il rispetto per l'ambiente. Tutto ruota attorno a una parola magica, cohousing, che letteralmente significa coabitazione, ma nella realtà definisce un in-

sedimento residenziale composto da alloggi privati, correlato da spazi comuni destinati all'uso collettivo e alla condivisione. Ebbene, proprio del cohousing parla nel suo libro Saverio Tondolo, oltre che agente immobiliare, presidente di Confabitare Bat e responsabile del nostro Centro Studi nazionale sul cohousing, anche uno dei fondatori dell'associazione Cohousing Puglia, che sta curando la realizzazione di un avveniristico progetto nei pressi di Andria. In questo volumetto l'autore ci conduce alla scoperta di un mondo ai più sconosciuto e affascinante che coniuga in una sintesi mirabile tradizione e innovazione, privacy e socialità. Una rivoluzione, certo, ma innervata da consuetudini e valori antichi: così i cortili di periferia e le piazzette di paese ricompaiono sotto forma di aree giochi e orti comuni nel villaggio del futuro. La nuova frontiera dell'abitare è dietro l'angolo, vale la pena andarla a scoprire.

Piano strutturale comunale a Reggio Calabria un immobilismo su cui bisogna intervenire

Incertezza / Per Confabitare risulta necessario un confronto sia con i tecnici che con gli operatori economici per provare a dissipare tutti i dubbi

È trascorso un anno dall'approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) da parte del Consiglio Comunale di Reggio Calabria, ma gli effetti sperati delle strategie di sviluppo non si sono concretizzati. Al contrario, la città si trova in una condizione di immobilismo dominata da incertezza e dubbi. «La mancanza di linee guida chiare e univoche per l'applicazione del PSC sta bloccando il comparto edilizio e urbanistico, con gravi ricadute negative per la città», denuncia Giovanni Malara, presidente di Confabitare Calabria e vicepresidente nazionale di Confabitare Italia. «I nostri associati segnalano la loro preoccupazione per l'impossibilità di mettere a reddito le risorse immobiliari, il peso delle

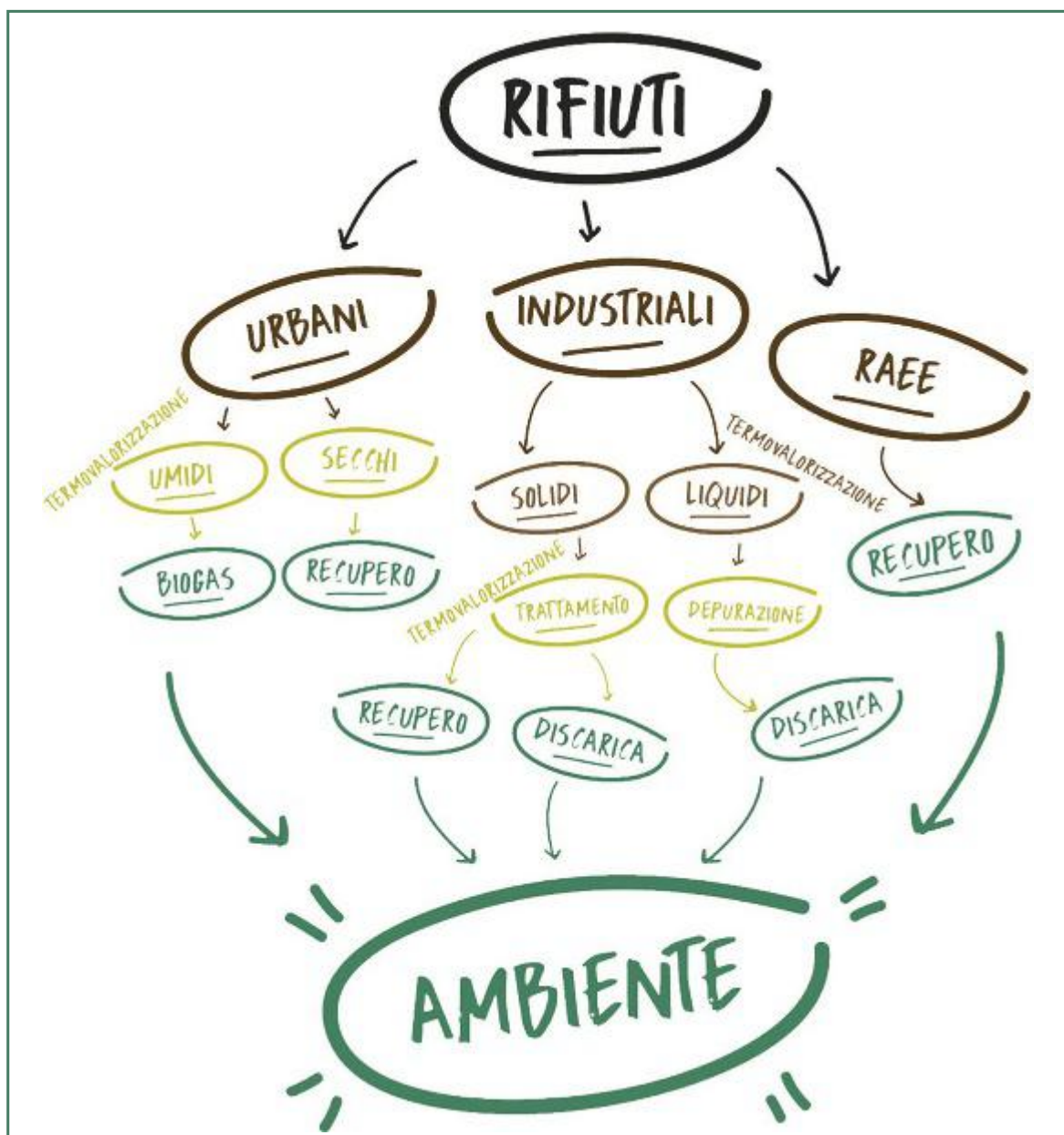
crescenti imposizioni fiscali e il deprezzamento del patrimonio». Malara sottolinea inoltre l'insostenibilità della situazione, aggravata da politiche incerte e controproducenti come il Superbonus 110% e la direttiva europea sulle "case green". «Gli incentivi hanno solo creato una bolla sui prezzi dei materiali, mentre la direttiva ha generato una fobia che condiziona le decisioni legate alla gestione immobiliare», spiega. Per affrontare queste criticità, Confabitare propone un confronto costruttivo con tecnici e operatori economici, coinvolgendo il proprio dipartimento di Edilizia e Urbanistica dell'Accademia della Proprietà Immobiliare (API). L'obiettivo è stilare una proposta concreta da presentare

in Comune. «Il nostro dipartimento sta analizzando i vari Ambiti Territoriali Unitari (ATU) per fare chiarezza sull'applicazione del Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU)», afferma Francesco Zema, responsabile del Dipartimento Urbanistica dell'API. «È fondamentale capire dove sia possibile un intervento diretto e dove sia ne-



↑ Giovanni Malara, presidente di Confabitare Calabria

cessario redigere piani attuativi, valutandone le conseguenze per i proprietari immobiliari». Confabitare intende così rispondere alle esigenze dei suoi associati, promuovendo un'azione sinergica con tutti gli attori del settore immobiliare per sbloccare il potenziale di sviluppo della città e risolvere i problemi generati dall'implementazione del PSC.



- Caratterizzazione, trasporto e smaltimento di rifiuti pericolosi e non
- Gestione di impianti di recupero
- Ripristini ambientali e discariche
- Bonifiche e messa in sicurezza di siti contaminati
- Redazione piani di lavoro per siti contaminati da amianto
- Rimozione e ricopertura tetti in amianto
- Servizi di igiene ambientale
- Servizi ambientali integrati in ambito industriale



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

Tel. 051 6014421
info@eco-ser.it - www.eco-ser.it

La preoccupazione

A L'Aquila rischio svalutazione e destabilizzazione del mercato

La recente proposta di assegnare oltre cento alloggi comunali a canone calmierato a L'Aquila ha suscitato preoccupazioni da parte di Confabitare e FIAIP. Le due associazioni avvertono che un'immissione simultanea e non pianificata di un numero così elevato di unità abitative potrebbe alterare il delicato equilibrio tra domanda e offerta, con il rischio di svalutazione degli immobili esistenti e conseguenze negative per i piccoli proprietari. A destare ulteriori dubbi è il richiamo della Corte dei Conti, che ha evidenziato criticità nella gestione e nei costi di manutenzione del patrimonio immobiliare pubblico, sollecitando maggiore trasparenza da parte delle istituzioni locali. Questo aspetto si somma alle preoccupazioni di Confabitare e FIAIP, che temono distorsioni nel mercato immobiliare locale e possibili ripercussioni sugli investimenti privati. Paola Trivellini, presidente provinciale di Confabitare L'Aquila, ha sottolineato che «una decisione di questo tipo, se non accompagnata da una pianificazione adeguata, po-



↑ Uno scorcio di Piazza Duomo illuminata dal sole di L'Aquila

trebbe portare alla svalutazione del patrimonio immobiliare privato, penalizzando i piccoli proprietari che rappresentano una parte importante del tessuto economico locale». Dello stesso parere è Franco Lepidi, presidente provinciale di FIAIP, che avverte: «È necessario valutare attentamente gli effetti sul mercato delle locazioni per evitare che le nuove assegnazioni abbiano un impatto destabilizzante sul mercato».

SPECIALE CONFABITARE

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

Clausola penale in caso di inadempimento del conduttore: cos'è e come viene gestita

Imposta / Di fatto serve a risarcire il locatore di un eventuale danno e quindi non produce ulteriore ricchezza per il proprietario della casa

Annulata una doppia tassazione su contratto di locazione: una duplicazione di imposta rigettata dalla Suprema Corte di Cassazione. Alcuni locatori hanno inserito nel contratto di locazione (a canone libero) la clausola penale e cioè una clausola che preveda una penale da pagarsi al locatore in caso di inadempimento del conduttore; di fatto si tratta di predefinire il risarcimento del danno che potrebbe spettare al locatore. L'inadempimento del conduttore, laddove avvenga, provoca un danno all'altra parte. La clausola penale serve a ristorare il danno patito e, quindi, non produce una ricchezza ulteriore per il locatore. Agenzia delle Entrate di Bologna ha inviato ad un locatore (tesserato Confabitare) la richiesta di pagamento di un'imposta, ulteriore rispetto alla registrazione del contratto, sulla scorta che la suddetta clausola penale - ritenendola produt-

trice di ricchezza per il locatore - avrebbe dovuto essere tassata stante la sua natura asseritamente autonoma, ex art. 21 TUR. La Cassazione è intervenuta sul punto nel Novembre 2023 - dirimendo un contrasto giurisprudenziale - e ha stabilito che la clausola penale è accessoria al contratto di locazione, non ha natura autonoma, e pertanto non è tassabile ulteriormente rispetto al contratto. Gli avvisi di liquidazione notificati ai tesserati di Confabitare in un caso sono stati annullati in autotutela, in un altro sono stati annullati dal Giudice della Corte Tributaria di Bologna di I grado, con refusione alle spese di procedura in favore del locatore ricorrente. In un al-

GIURISPRUDENZA
Per la Cassazione essa ha natura autonoma e non è quindi tassabile



↑ Il tema della tassazione o meno di tale clausola è uno dei più discussi

tro caso il tesserato si era rivolto ad un professionista non esperto della materia, che lo ha consigliato di pagare l'avviso di liquidazione stante l'importo asseritamente "contenuto" richiesto da ADE ed il timore conseguente ad una possibile compensazione delle spese legali per la procedura, ovvero condanna al rimborso in caso

di soccombenza; ricordiamo che dopo il pagamento dell'avviso di liquidazione la sua impugnazione non è più consentita, pertanto, un eventuale ricorso proposto per l'annullamento dell'avviso di liquidazione sarebbe inammissibile. La vicenda ha, di recente, assunto nuovi sviluppi. Infatti con una nuova interpretazione dell'Ente,

originata da un punto non perfettamente chiaro nelle sentenze della Cassazione, ADE sta ora domandando un importo che corrisponde alla differenza tra quanto versato per l'imposta ordinaria di registro sul contratto di locazione e la maggiore imposta che, ad avviso di ADE, graverebbe sulla clausola penale. Anche riconoscendo un certo margine di interpretazione nelle decisioni della Cassazione, leggendo le motivazioni e non solo il dispositivo delle sentenze, si preferisce la soluzione di ritenere la clausola penale non tassabile in assoluto. Ragionando al contrario, si raggiungerebbe un risultato non conforme alla Costituzione; la medesima riflessione, peraltro, è stata svolta da un Giudice della corte di Giustizia Tributaria di I grado di Bologna, che ha esplicitamente censurato la nuova tesi dell'Ente.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare

ENTI INTERVENUTI
Su quest'argomento si sono succedute varie interpretazioni

La manutenzione dell'antenna centralizzata nel contratto di locazione

Dubbi / Serve stabilire chi debba sostenere le spese tra i condomini

La manutenzione dell'antenna centralizzata condominiale è un tema che può generare dubbi tra proprietari e inquilini, specialmente quando si tratta di stabilire chi debba sostenere le spese. Il locatore, soprattutto se proprieta-

rio dell'immobile, è tenuto a garantire al conduttore il pieno funzionamento degli impianti comuni, inclusa l'antenna centralizzata. Questo significa che spetta al locatore sostenere i costi relativi alla manutenzione straordinaria, come la riparazione o la sostituzione dell'antenna stessa o dei componenti principali del sistema, nel caso di guasti che ne compromettano il funzionamento. Ad esempio, se l'antenna non riceve più il

segnale televisivo o necessita di un aggiornamento tecnologico (ad esempio, per adeguarsi a nuovi standard digitali), sarà il locatore a dover intervenire. Questo obbligo trova fondamento nell'articolo 1575 del Codice Civile, che impone al locatore di mantenere l'immobile e i relativi impianti in condizioni idonee per l'uso convenuto. Al conduttore spettano, invece, le spese di manutenzione ordinaria. Ciò include i controlli periodici

dell'antenna e delle apparecchiature connesse, oltre alle piccole riparazioni necessarie per garantirne il funzionamento quotidiano. Ad esempio, se è necessario regolare l'orientamento dell'antenna o riparare un cavo usurato, tali interventi rientrano tra le spese ordinarie che competono all'inquilino. Lo stesso vale per le verifiche periodiche richieste dal regolamento condominiale o per l'eventuale riparazione di componenti secondarie.

La suddivisione delle spese segue, pertanto, tale criterio: il locatore interviene per assicurare il funzionamento generale e la conformità dell'impianto, mentre il conduttore si occupa della normale gestione quotidiana e delle piccole manutenzioni. Un contratto ben redatto può prevenire eventuali conflitti, specificando con chiarezza diritti e doveri delle parti.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare

Migliorie nella casa durante la locazione E se l'inquilino chiedesse un indennizzo?

Rimborsi / Consigliato prevedere una specifica clausola contrattuale

Se Lei non ha autorizzato il lavoro la risposta è no. Costituiscono "miglioramenti" quelle opere che apportano all'immobile un aumento del suo valore. Sono quindi miglioramenti che rilevano per l'art. 1592 cc quelli che rendono la cosa maggiormente produttiva di vantaggi e la rendo-

no migliore nell'aspetto e in termini di qualità. Per configurare una miglioria, questa deve essere percepibile in maniera oggettiva. Essa è quantificabile nella minor somma tra l'importo speso ed il valore del risultato utile al tempo della riconsegna della casa. Il conduttore ha diritto ad un rimborso/indennizzo per i miglioramenti eseguiti con l'autorizzazione del locatore; scritta, quindi provabile. Al fine di scongiurare che il locatore debba provvedere a numerosi rimborsi al condutto-

re alla fine del contratto, per lavori autorizzati, è prassi inserire nel testo di contratto una clausola con la quale il conduttore rinuncia, sin dalla firma del contratto, a domandare rimborsi/ristori in caso di migliorie apportate all'immobile, sia che siano autorizzate che no; di fatto una deroga all'art. 1592 c.c. Diversamente il rischio è che il conduttore zelante, che intende apportare svariate migliorie alla casa, possa incidere sulla sfera giuridica economica del locatore.



↑ Le "migliorie" sono tali se aumentano il valore dell'immobile in questione

Il consiglio per il locatore è quindi di prevedere nel contratto di locazione una specifica clausola di esonero da indennizzi/rimborsi in favore del conduttore per detto ti-

to, e di valutare caso per caso eventuali autorizzazioni, da concordare per iscritto.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

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

I servizi e le consulenze

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod.730 e Mod.UNICO

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica)

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro.
Contabilità annuale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITA' STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Fornisce consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

CONSULENZA LEGALE

I nostri Avvocati assistono gli associati nelle controversie.

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Amministriamo direttamente i condomini con trasparenza e professionalità

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI ED ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

PRATICHE NOTARILI CONSULENZE TECNICHE

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

CONSULENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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

ALLA TUA CASA CI PENSIAMO NOI

Iscriviti a

Confabitare

Associazione Proprietari Immobiliari



RINNOVO ISCRIZIONI 2025

Per informazioni contattateci:

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

L'ANALISI

Case troppo care e mercato fermo: serve una svolta

Alla ricerca di soluzioni per risolvere le problematiche di Bologna

[LA PARTNERSHIP](#)

Con Rent2Cash
per il futuro
dei locatori

[INTERVISTA AL SINDACO](#)

Un luogo ideale
per giovani e famiglie
Così rinasce Pianoro

[IL RAPPORTO ISPRA](#)

Abusivismo edilizio
e consumo di suolo:
la situazione in Italia

ABITEL

ASCENSORI e MONTASCALE

VENDITA, INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE DI:
PIATTAFORME ELEVATRICI
 (mini ascensori)

ASCENSORI
 IN VANI SCALA
 o PER ESTERNI

MONTASCALE
 A POLTRONCINA
 e A PEDANA

SERVIZIO GRATUITO

per sopralluoghi
 e consulenza tecnica

FORMULA
“CHIAVI IN MANO”



DETRAZIONE FISCALE 75%
PER SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE



📍 Via del Maccabreccia 28/A, 40012 Calderara di Reno (BO)

☎ tel 051.726745, fax 051.726249

🌐 info@abitel.it - www.abitel.it

Sommario

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

"Cari lettori, questo è il nuovo numero dello Speciale Confabitare che uscirà periodicamente con Il Resto del Carlino, per essere vicino a voi e a tutti i proprietari immobiliari, per parlare di tutte le problematiche legate alla casa, all'abitare e all'attività dell'Associazione".

Le copie degli arretrati sono disponibili per chi ne facesse richiesta presso i nostri uffici di Via Marconi 6/2

4 Mercato immobiliare

La situazione
a Bologna

5 Torrente Zena

Insieme a coloro
che hanno sofferto

7 Bonus edilizi

Depotenziare
le detrazioni

9 L'esperto risponde

Conduttori, locatori
e immobili: i quesiti

11 Pianoro

Intervista
al Sindaco

13 Rimini Città Solare

La città romagnola
e le nuove energie

14 Confabitare al MIT

"Piano Casa" e non solo

15 Il percorso del tram

Scoperti dei mattoni
antichi in via U. Bassi

16 Reggio Emilia

Una sede
diversi servizi

17 Bergamo

Il 14 febbraio due
eventi da non perdere

19 Case sfitte

L'Italia è sempre più
divorata dal cemento

20 Decoro architettonico

Nei condomini
è un bene comune

21 Reggio Calabria

Un confronto per il PSC

22 Clausola penale

Come gestirla



SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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

A Bologna un mercato immobiliare ingessato Confabitare spiega come risolvere questa crisi

Problematica / Prezzi troppo cari sia per le case in vendita che per quelle in affitto, il presidente Zanni: «Sono necessarie politiche abitative mirate»

La classifica sulla qualità della vita pubblicata dal Sole 24 Ore per il 2024 colloca Bologna al diciottesimo posto nella sezione "ricchezza e consumi", evidenziando un calo di quindici posizioni rispetto all'anno precedente. Secondo il sindaco Matteo Lepore, i nuovi parametri introdotti quest'anno hanno penalizzato tutte le città metropolitane, anche se Bologna mantiene comunque il primo posto nella classifica generale. Tuttavia, la questione abitativa ha pesato significativamente su questo risultato. Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, ha espresso la crescente preoccupazione dei cittadini riguardo alla crisi abitativa: «Avevamo previsto molte delle difficoltà che oggi sono sotto gli occhi di tutti - afferma -. Le abitazioni vengono spesso acquistate o affittate a prezzi insostenibili da un ceto medio ormai stremato. La capacità di reagire a questa situazione sembra mancare, ostacolata sia dal conformismo sociale (rilevato attraverso un sondaggio commissionato da Confabitare

Demetra) sia dall'exasperazione della popolazione bolognese, costretta a impiegare tutte le proprie energie nella mera sopravvivenza quotidiana, senza risorse per immaginare o costruire un futuro diverso». Zanni ha criticato l'operato dell'Amministrazione comunale per la mancanza di politiche abitative efficaci: «Le promesse fatte, specialmente in ambito abitativo, si sono dimostrate inefficaci o non realizzate - sottolinea il presidente di Confabitare -. L'annuncio di 10.000 nuovi alloggi e il recupero di 11.000 immobili sfitti, ad esempio, rimangono parole prive di riscontro tangibile. Iniziative come l'Agenzia sociale per l'affitto sono state insabbiate e sostituite da progetti nebulosi come la Fondazione dell'Abitare, che ad oggi non è ancora operativa. Nel frattempo, le fasce più vulnerabili della popolazione: studenti, giovani, famiglie a basso reddito e lavoratori precari, continuano a pagare il prezzo di questa inazione, trovandosi esclusi dal mercato immobiliare. Anche chi ha risorse economiche

IL TREND

«La città ha ormai raggiunto canoni medi di locazione altissimi»

UNA POSSIBILE SOLUZIONE

«La chiave per rendere gli affitti accessibili? Più alloggi disponibili»



↑ La situazione a Bologna è diventata insostenibile: le conseguenze socio-economiche possono essere disastrose



↑ Confabitare lancia il grido d'allarme sia per le famiglie che per i giovani studenti

sufficienti lamenta difficoltà crescenti nell'accedere a soluzioni abitative adeguate, mentre il Comune non sembra offrire risposte concrete ai proprietari immobiliari».

La classifica del Sole 24 Ore posiziona Bologna al novantanovesimo posto per la mensilità necessaria all'acquisto di una casa e al novantunesimo per il canone medio di locazione. Sebbene quest'ultimo sia diminuito del 28,5% rispetto all'anno precedente, rimane comunque il doppio della media nazionale. Per un appartamento nuovo di 100 metri quadrati in zona semicentrale si spendono circa 880 euro al mese, contro una media italiana di 470. «Questo trend di calo potrebbe continuare nel tempo - afferma Zanni -. Bologna ha ormai raggiunto livelli altissimi di canone medio di locazione, quindi è inevitabile che ci sia una flessione. Tuttavia, ciò che serve sono politiche abitative mirate, che riequilibrino i valori del mercato immobiliare. A Bologna, quasi 5.000 appartamenti sono attualmente destinati agli affitti turistici, un dato che richiede un riequilibrio. La città ha svolto un ottimo lavoro nel promuovere la propria immagine e una parte delle abitazioni deve essere riservata ai turisti, ma è fon-

damentale che un'altra parte torni a disposizione di famiglie e studenti». Zanni propone interventi concreti, come agevolazioni fiscali e incentivi per i proprietari che scelgono di passare dagli affitti turistici a quelli tradizionali. È altrettanto importante rimettere sul mercato i numerosi appartamenti sfitti, offrendo garanzie adeguate ai proprietari. Le politiche abitative, dunque, per Zanni «devono sbloccare un mercato immobiliare ingessato: aumentando l'offerta di case in affitto, si riequilibrano le dinamiche di mercato, con una conseguente riduzione dei canoni di locazione.

Alla fine, è il mercato stesso a determinare il prezzo, e creare le condizioni per una maggiore disponibilità di alloggi è la chiave per rendere gli affitti più accessibili». Il presidente nazionale di Confabitare conclude evidenziando la necessità di un cambio di direzione: ««Il silenzio più assordante è quello dell'Amministrazione - conclude - che sembra non accorgersi di tutto ciò e non fa nulla per affrontare queste pesanti problematiche, né ne parla mai. Urge un cambio di direzione che metta al centro le persone, le imprese e il loro diritto a una vita dignitosa».

SPECIALE CONFABITARE

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

Confabitare al fianco di coloro che sono stati colpiti dalle esondazioni del torrente Zena

Pericolosità / Lo scorso 22 gennaio la conferenza stampa che ha dato voce ai cittadini vittime dei tragici fatti avvenuti nel 2019, 2023 e 2024

Si è tenuta lo scorso 22 gennaio presso la sede di Confabitare una conferenza stampa per dare voce ai cittadini della Val di Zena colpiti dalle devastanti esondazioni del torrente Zena negli anni 2019, 2023 e 2024. L'incontro ha avuto come fulcro la denuncia-querela sporta dall'Avv. Antonio Francesco Rizzuto, associato Confabitare e proprietario di un'abitazione gravemente danneggiata, contro gli enti preposti per le reiterate omissioni nella manutenzione del corso d'acqua. Durante la conferenza, il Presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, ha illustrato il grave stato di pericolosità del torrente Zena, sottolineando che la situazione è ag-

gravata da carenze strutturali nella gestione pubblica. La querela presentata, redatta dall'Avv. Luigi Santomassimo, evidenzia la mancata messa in sicurezza del torrente, nonostante le ripetute segnalazioni, sopralluoghi e il supporto di consulenze tecniche che documentano la necessità di interventi urgenti. Gli eventi alluvionali del 2019, 2023 e 2024 hanno provocato ingenti danni, con abitazioni invase da fango e acqua, tra cui quella dell'Avv. Rizzuto che nell'ottobre 2024 è stata sommersa da tre metri di acqua, dopo aver già subito danni rilevanti con le alluvioni precedenti. L'assenza di interventi concreti da parte della Regione Emilia-Romagna,

ACCUSE AGLI ENTI

Reiterate omissioni nella manutenzione del corso d'acqua

INTERVENTO DECISO

L'associazione esorta le istituzioni per evitare delle nuove tragedie



↑ Da sinistra l'Avv. Luigi Santomassimo, Alberto Zanni e l'Avv. Antonio Francesco Rizzuto

della Città Metropolitana e dell'Ente di Bonifica Renana è al centro delle accuse. Tra gli interventi richiesti e mai effettuati figurano il dragaggio del letto del torrente, la sagomatura e il rafforzamento degli argini. Confabitare ha rinnovato il proprio impegno nel sostenere i cittadini

colpiti e nel sollecitare le istituzioni a intervenire in modo deciso e tempestivo per evitare il ripetersi di tali tragedie.

«Il tutto si inserisce in una gestione delle risorse pubbliche che lascia senza parole. Abbiamo fondi destinati alla manutenzione dei bacini

fluviali, eppure sembra che restino inutilizzati o mal gestiti. Questo è un problema di priorità e di volontà politica, e i cittadini della Val di Zena non possono più sopportare le conseguenze di questa incuria. È ora di agire con serietà e responsabilità», ha dichiarato Alberto Zanni.

Piano per l'Abitare e progetto Tram: Confabitare presenta i risultati del sondaggio per i bolognesi

Interviste / Il 69% ha dichiarato di non conoscere i dettagli del progetto abitativo

Confabitare ha commissionato un sondaggio su un campione rappresentativo di cittadini bolognesi per analizzare il gradimento di due progetti chiave per la città: il Piano per l'Abitare, che prevede la costruzione di 10.000 case in 10 anni, e il progetto Tram. Secondo il sondaggio, il 69% degli intervistati dichiara di non aver mai sentito parlare del Piano per l'Abitare, mentre solo il 6% ne conosce i dettagli. Nonostante questa scarsa familiarità, il piano registra un punteggio medio di gradimento differenziato per orientamento politico: 6,4 tra l'elettorato di sinistra, 6,1 tra quello di centrosinistra, 5,4 tra quello di centrodestra e 4,4 tra l'elettorato di destra. Questo apparente paradosso suggerisce un atteggiamento di fiducia "di riflesso", spesso legato più a logiche ideologiche che a una reale comprensione o va-

lutazione del progetto. «È sorprendente constatare come un'iniziativa così rilevante, che dovrebbe essere al centro del dibattito pubblico, rimanga praticamente sconosciuta alla maggioranza dei cittadini», osserva Alberto Zanni, Presidente nazionale di Confabitare. Tuttavia, va sottolineato che la realizzazione di un buon piano abitativo rappresenta già di per sé uno degli strumenti più efficaci a disposizione dell'amministrazione nella lotta contro il degrado urbano, nel miglioramento del decoro cittadino e nella sicurezza pubblica. Il progetto Tram, invece, è noto al 93% del campione, complice il clamore mediatico e il coinvolgimento di associazioni e comitati che si sono opposti al piano. Ma il 49% del campione dichiara di avere una conoscenza superficiale e generica dello stesso. Tuttavia, anche in questo caso, la valutazione del suo impatto risulta fortemente influenza-

SINISTRA E DESTRA

Valutazioni fortemente influenzate dai diversi orientamenti politici



↑ Il sondaggio commissionato da Confabitare è stato realizzato su un campione rappresentativo dei cittadini di Bologna

dall'orientamento politico. «In un momento in cui si sta chiedendo alla città di che colore vuole il tram ci si accorge che l'amministrazione non è arrivata a spiegare in maniera critica e analitica cos'è il progetto tram e in cosa consista nel pratico». Sul tram gli elettori di sinistra attribuiscono al progetto un punteggio medio di 6/10, gli elettori di centrosinistra 6,2, mentre gli elettori di centrodestra e destra esprimono valutazioni signifi-

cativamente più basse, con 4,5 e 3,5 rispettivamente, dimostrando che si è voluto creare un dibattito ideologico e non pratico sulla reale utilità di questa infrastruttura. I risultati del sondaggio evidenziano un dato significativo: la fiducia nel Sindaco di Bologna è complessivamente bassa, con una media di 4,2 su 10. Gli elettori di sinistra hanno assegnato 5,7, centrosinistra 6. Tale valutazione risulta particolarmente critica tra

gli elettori di centrodestra e destra, che assegnano punteggi di 2,7 e 2,2 rispettivamente. «Questi numeri evidenziano la necessità di un maggiore coinvolgimento della cittadinanza e di una comunicazione più chiara e trasparente sui progetti in corso - afferma Alberto Zanni - È essenziale che i cittadini possano comprendere appieno le iniziative proposte, in modo da partecipare attivamente alla costruzione della città in cui vivono».



SUBISSATI®

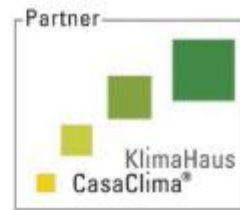
CASE E STRUTTURE IN LEGNO

Esperienza e versatilità oltre ogni limite tecnico ed estetico

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



Grandi opere



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

capolinea.it



Case, ampliamenti,
sopraelevazioni



Tetti



Grandi strutture



Strutture per esterni



Edilizia Scolastica



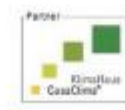
FONDAZIONE
PER LO SVILUPPO
SOSTENIBILE

Sustainable Development Foundation

Premio per lo sviluppo sostenibile 2016

Tra le prime dieci aziende italiane nel settore

"EDILIZIA GREEN"



SISTEMA QUALITÀ
CERTIFICAZIONE
ISO 9001



SISTEMA DI GESTIONE
AMBIENTALE
CERTIFICAZIONE
ISO 14001



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



ATTESTAZIONE SOA
CATEGORIA
DSS2 CLASSE IV BIS
001 CLASSE III



PRODUTTORE QUALIFICATO
TRASFORMAZIONE DEL LEGNO
CERTIFICATO N. 016189-C1
RILASCIATO DAL
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



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



JWOOD



AMPLIAMENTO
AREA UFFICI
CLASSE A

SUBISSATI®

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



www.subissati.it - download pdf case subissati

Depotenziare le detrazioni da bonus edilizi

Direttive / Previste due aliquote: 50% se l'intervento è realizzato sull'abitazione principale, 36% invece per le altre unità abitative, differenti dalla prima

Con riferimento alle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, (anche ordinaria ma solo sulle parti comuni) vengono previste due aliquote di detrazione: 50% se l'intervento viene realizzato sull'abitazione principale e 36% per le altre unità abitative diverse. Per abitazione principale si intende quella in cui il contribuente o i suoi familiari hanno la residenza. Si sottolinea il fatto che la detrazione del 50% può essere usufruita solo se la spesa viene sostenuta dal proprietario o dal titolare di un diritto reale di godimento (es. usufruttario) ma non anche dall'inquilino e dal familiare convivente. Il limite di spesa di € 96.000 su cui applicare la detrazione rimane invariata rispetto al passato, indipendentemente dalla qualifica dell'unità abitativa oggetto dell'intervento. Sorte avversa anche per le spese sostenute per gli interventi che comportano un miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici (Ecobonus) e

per quelle collegate agli interventi antisismici la cui detrazione sopravvive anche per il 2025 con gli stessi limiti previsti dalla previgente normativa, ma con percentuali che si riducono a due: 50% per quelle sostenute sulle abitazioni principali e 36% per le seconde case e per gli immobili non abitativi. Scompare definitivamente la detrazione oggetto del bonus verde. Dal 2025 nessuna detrazione è poi prevista per l'acquisto e installazione di caldaie a gas metano, tranne il caso in cui le medesime vengano integrate a impianti ibridi. Dalla stretta delle detrazioni si salvano le spese collegate con il bonus mobili che rimane al 50% anche per il 2025 con il tetto di € 5.000 indipendentemente dalla tipologia abitativa dell'immobile, ma solo se collegata a un interven-

LA STRETTA

La detrazione oggetto del "bonus verde" si appresta a sparire



↑ Alessandro Notari, Presidente Centro Studi Fiscale Nazionale di Confabitare

to di cui art.16 bis tuir iniziato dal 1° gennaio 2024. Anche gli interventi relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche non subiscono variazione: detrazione del 75% ma limitatamente ai lavori su scale, rampe, ascensori, servoscale e piattaforme elevatrici. È stato poi previsto un contributo pari al 30% del costo di acquisto nel limite di € 100 (€ 200 per le famiglie con ISEE inferiore a 25mila euro) per l'acquisto di un elettrodomestico ad alta efficienza energetica (non inferiore alla classe B) con contestuale smaltimento di quello sostituito. Il Superbonus sopravvive per il 2025 solo in caso di interventi su condomini (compresi quelli trainati nei singoli appartamenti) e su edifici con unità immobiliari da 2 a 4 di un unico proprietario o in comproprietà; la percentuale già fissata del 65% può essere sfruttata solo se la Cilas è stata presentata entro il 15/10/24. Si prevede poi per i contribuenti con insufficiente capienza fiscale la possibilità di estendere a dieci anni la fruizione della detrazione per le spese sostenute nel 2023 attraverso la presentazione di una dichiarazione integrativa.

Alessandro Notari

Presidente Centro Studi Fiscale Nazionale di Confabitare

Confabitare e Rent2Cash, collaborazione per il futuro dei locatori

Da sempre, la nostra missione in Confabitare è supportare i proprietari di immobili nella gestione delle loro proprietà, offrendo assistenza, tutela e soluzioni concrete per affrontare ogni sfida. Ed è in questa direzione che annunciamo con grande entusiasmo la nuova partnership con Rent2Cash, una realtà innovativa che sta rivoluzionando il settore degli affitti immobiliari. Questa collaborazione rappresenta un passo importante per i loca-

Soluzioni / Nuove opportunità per la gestione dei propri affitti, affrontandola con serenità

tori italiani, che da oggi possono contare su nuove soluzioni avanzate per semplificare la gestione dei propri affitti e affrontarla con maggiore serenità. Grazie a questa nuova partnership, uniamo la nostra esperienza con l'innovazione di Rent2Cash, l'unica società in

Italia che offre un servizio di Rental Advance: una soluzione di anticipo di liquidità per proprietari di immobili in affitto a fronte della cessione dei futuri canoni di locazione, sia su immobili a destinazione residenziale che non residenziale. In pratica il locatore ottiene liquidità

anticipata da Rent2Cash, che si occupa poi di incassare mensilmente il canone dall'inquilino. Ciò significa che anche i nostri associati possono accedere a un nuovo modo di vivere la gestione immobiliare, basato su semplicità, sicurezza e innovazione.

Rent2Cash si rivolge a proprietari privati e aziende di immobili residenziali e commerciali in affitto. Nello specifico:

- Proprietari privati per affrontare

spese personali e gestire l'immobile senza preoccupazioni.

- Multi-proprietari per semplificare la gestione del loro patrimonio immobiliare.

- Investitori e società immobiliari che capitalizzano la liquidità anticipata per cogliere rapidamente nuove opportunità di investimento.

- Aziende proprietarie che desiderano investire in crescita strategica, migliorare i flussi di cassa e la posizione finanziaria.

Un nuovo modo di riscuotere l'affitto

Vantaggi / Ecco cosa propone quest'azienda italiana con sede a Roma

Attraverso la partnership con Rent2Cash, desideriamo offrire ai nostri associati un'opportunità innovativa per semplificare e rendere più sicura la gestione degli affitti. Rent2Cash è una realtà unica che permette ai locatori di ricevere liquidità anticipata dei canoni di locazione, senza dover attendere le mensilità dell'inquilino.

Pertanto, i proprietari possono beneficiare di:

- Liquidità anticipata del canone fino a 36 mesi: ideale per i proprietari che necessitano di liquidità per investimenti o altre esigenze finanziarie.

- Riduzione del rischio: il locatore non deve preoccuparsi di eventuali ritardi o mancati pagamenti da parte dell'inquilino.

- Gestione semplificata: il contratto di locazione rimane invariato, Rent2Cash si occupa della riscossione dei canoni, liberando il locatore da incombenze amministrative. Questa collaborazione segna un

cambiamento importante per il futuro del settore, offrendo ai proprietari nuove soluzioni per gestire i propri immobili in modo più sereno e sicuro. In un periodo caratterizzato da incertezze economiche, Confabitare e Rent2Cash offrono risposte concrete e strumenti innovativi per rendere i locatori più consapevoli. Con questa nuova partnership, la gestione degli affitti diventa più semplice, sicura e vantaggiosa per tutti. I soci di Confabitare interessati a saperne di più possono rivolgersi alla propria sede locale o visitare il sito ufficiale di Rent2Cash.



↑ Rent2Cash aiuta a trasformare le mensilità da riscuotere in liquidità immediata

CERVIA PINARELLA - TAGLIATA

La tua casa affacciata sul famoso canale di Cervia o a due passi dalla spiaggia: realizziamo diverse tipologie di appartamenti con ampi terrazzi e giardini. Soluzioni con detrazione di euro 81.600 entro dicembre 2024!
Ti aspettiamo anche la domenica!
info: 339 2350143

LIDO DI SAVIO LIDO DI CLASSE

A 200 metri dal mare realizziamo villette da vivere in ogni stagione dell'anno. I nostri immobili sono esclusivamente green, in classe energetica A4, si distinguono per bassi costi di gestione e manutenzione il che li rende perfetti per i bisogni delle "secondo case".
Info: Lido di Savio Viale Romagna 56
cel. 375 5599299

MILANO MARITTIMA

All'interno della tranquilla pineta di Milano Marittima, a 100 metri da rotonda 1°Maggio e a 1 km dal golf club 27 buche, stiamo realizzando splendide ville con servizi esclusivi.
Disponibili immobili pregio di ultima generazione in pronta consegna in via V.Veneto e via Oriani, affacciati al porto canale e ai magazzini del sale.

VENDITA DIRETTA PRESSO I NOSTRI 5 UFFICI DI ZONA
TI ASPETTIAMO PER PERSONALIZZARE INSIEME
LA TUA NUOVA CASA

TEL. 0544 404540 - 334 6662827

WWW.GRUPPORITMO.IT



GR

Gruppo Ritmo

LA TUA CASA IN ROMAGNA

SEDE: GRUPPO RITMO SRL - VIALE RANDI 45, RAVENNA CAP. SOCIALE 35'000'000 I.V.

Contratti di locazione, conduttori, locatori e immobili: tutto quello che c'è da sapere

Quesiti / L'Avvocato Lucia Caneve chiarisce alcuni punti inerenti al rapporto tra chi possiede una casa e chi la prende in affitto, dal punto di vista giuridico

Posso concordare liberamente con il conduttore la durata di un contratto di locazione commerciale?

L'articolo 27 della legge 392/78 (c.d. dell'equo canone) prevede espressamente che la durata di un tale contratto non possa essere inferiore a sei anni, tacitamente rinnovabili. Se le parti concordano per una durata inferiore a sei anni opera un congegno di sostituzione automatica della clausola nulla, con la previsione legale, ovvero sei anni tacitamente rinnovabili come previsto dal comma 4 del suddetto articolo; ciò significa che il contratto rimane valido, ma per la durata prevista dalla legge.

Solo in un caso la legge ammette che la durata del contratto possa essere inferiore ad anni sei: l'art. 27 comma 5 prevede che sia legittima una durata inferiore ai sei anni qualora l'attività da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio (ad esempio i c.d. temporary store).

Viceversa, la determinazione del canone è lasciata all'autonomia delle parti, nel senso che queste possono concordare liberamente l'ammontare del canone. Pertanto, se le parti stipulano un contratto di locazione inferiore ai sei anni, questo contratto si trasformerà in contratto di anni sei, tacitamente rinnovabili, ma il canone concordato rimarrà quello indicato nell'originario contratto di locazione e

non potrà essere più aumentato. L'aggiornamento istat, come previsto dall'art. 32 Legge 392/78, è pari al 75% della svalutazione monetaria intercorsa nell'arco dell'anno precedente e accertata dall'istat. Tuttavia, se le parti concordano per una durata del contratto superiore a sei anni, l'aggiornamento del canone può essere pari al 100% della svalutazione monetaria intercorsa.

Il locatore può mandare via il proprio conduttore se ha bisogno dell'immobile?

La legge ha previsto l'istituto della disdetta, che è lo strumento con cui ciascuna delle parti può disdire il contratto per la scadenza del medesimo. Tuttavia, mentre il conduttore può sempre disdire il contratto per la scadenza dei primi sei anni o successivi, il locatore, alla prima scadenza contrattuale, può inviare solo la cd. disdetta motivata per alcuni motivi tassativamente previsti dalla legge all'articolo 29 della Legge 392/78.

La disdetta deve essere inviata almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto; mentre la cd. disdetta motivata del locatore per la scadenza dei primi sei anni deve essere inviata rispettando anche altri peculiari requisiti (di forma e di contenuto); pertanto è bene rivolgersi ad un Legale per essere sicuri di inviare correttamente la

disdetta motivata, poiché il mancato rispetto dei requisiti di forma rendono la disdetta nulla, con la conseguenza che il contratto si rinnova per ulteriori sei anni.

Questa normativa ha la funzione di favorire il conduttore ad ammortizzare e così recuperare i costi dell'investimento economico posto in essere. È bene infine precisare che il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi di cui sopra (articolo 29) e nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna non abbia usato l'immobile secondo quanto dichiarato nella lettera di diniego, è tenuto, se il conduttore lo chiede, al ripristino del contratto e al rimborso delle spese di trasloco, oppure al risarcimento dei danni in misura non superiore a 48 mensilità del canone di locazione, oltre all'indennità prevista per la perdita dell'avviamento commerciale, come previsto dall'art. 31 Legge 392/78.

Il conduttore può sempre recedere dal contratto? E il locatore può esercitare il recesso?

Il recesso è una facoltà concessa solamente conduttore, in due ipotesi: l'articolo 27 comma 7 L.392/78 prevede che è facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dando avviso al locatore, mediante lettera raccomandata r.r., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Il successivo comma 8 del medesimo articolo 27 prevede che, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, possa recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata r.r.

I gravi motivi in presenza dei quali il conduttore può liberarsi dal vincolo contrattuale con un preavviso semestrale sono stati inquadrati dalla giurisprudenza e devono essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendere oltremodo gravosa la prosecuzione del contratto.

Il conduttore ha sempre diritto all'indennità per la perdita di avviamento commerciale?

Vale la pena premettere che l'indennità per la perdita di avviamento commerciale spetta al conduttore cui viene inviata la comunicazione di disdetta dal contratto di locazione (o disdetta motivata) per immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che comportano

L'ESPERTO RISPONDE



↑ L'Avvocato Lucia Caneve, consulente di Confabitare



contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Non hanno diritto all'indennità per la perdita di avviamento commerciale i conduttori di immobili usati per lo svolgimento di attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, nonché per gli immobili destinati ad attività professionali, ad attività di carattere transitorio, perché dalla volontà di disdetta del locatore non traggono alcun documento.

L'indennità per la perdita di avviamento commerciale prevista dall'art. 34 L. 392/78 ha natura compensatoria per la perdita della clientela e quindi dell'avviamento riferito a quell'immobile nel caso di cessazione del contratto di locazione per volontà del locatore, poiché costituisce un evento che mette a repentaglio la tutela imprenditoriale del conduttore.

Essa viene quantificata dalla legge in diciotto mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto. Tuttavia, non sempre la cessazione del contratto comporta il sorgere del diritto all'indennità: il conduttore, infatti, non ha diritto all'indennità in caso di cessazione del rapporto di locazione dovuta a risoluzione del contratto per inadempimento o a disdetta o recesso del conduttore medesimo. È logico che qualora sia il conduttore ad assumere l'iniziativa di rilasciare i locali viene meno la ragione della tutela dell'avviamento, dal momento che è il conduttore a volersi privare dell'azienda che è connaturata alla ubicazione dell'immobile. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento, la mancata conservazione dei locali è imputabile al conduttore che non è pertanto meritevole di tutela.



Confabitare®

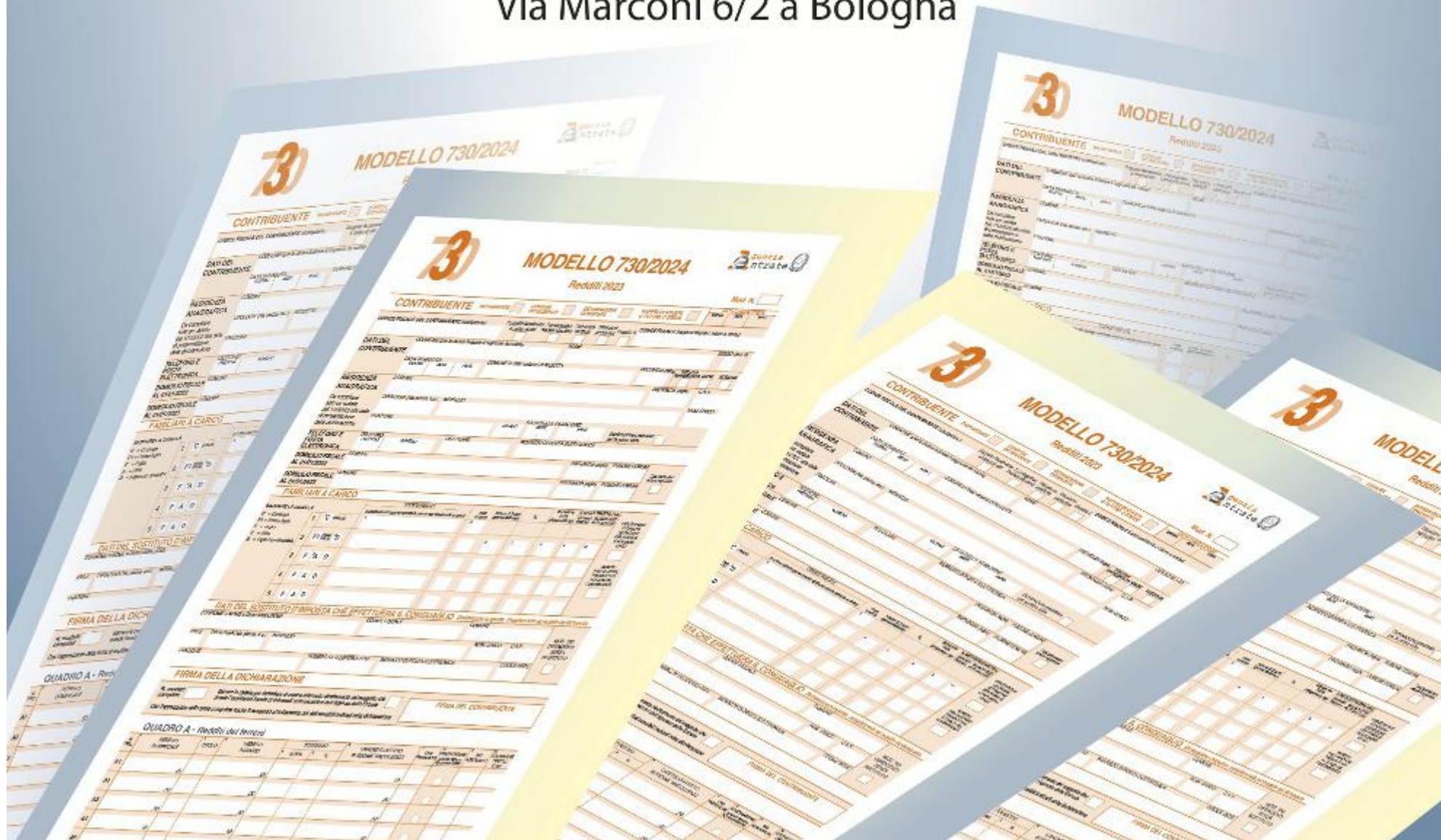
Associazione Proprietari Immobiliari

PRENOTA LA TUA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

Modello 730
Modello Unico
Calcolo IMU

TELEFONA AL NUMERO
051/270444

oppure passa nei nostri uffici in
Via Marconi 6/2 a Bologna



Pianoro si rinnova con visione e concretezza

Sindaco / Il primo cittadino Luca Vecchietti:
«Che soddisfazione la vittoria della mia lista civica
Il paese è un territorio privilegiato: ecco perché»

Luca Vecchietti, eletto sindaco di Pianoro nel 2023 con la lista "Pianoro Civica", si distingue come una figura innovativa nella politica locale. Prima di guidare il Comune, ha ricoperto il ruolo di consigliere di minoranza, durante il quale, insieme a un gruppo di colleghi, ha fondato la lista civica che lo ha condotto alla vittoria. La sua elezione segna un cambiamento storico per Pianoro, che dal 1946 era governato ininterrottamente da amministrazioni di centrosinistra. Laureato in Giurisprudenza e professionista nel settore dell'amministrazione condominiale, Vecchietti si distingue per un approccio determinato e concreto. La sua visione per Pianoro è chiara: rinnovare il territorio valorizzando modernità e tradizione, con un'attenzione particolare alle esigenze di tutte le frazioni. Con uno stile inclusivo e un forte legame con la comunità, si impegna ad affrontare le sfide locali e a costruire un futuro sostenibile per il Comune.

Sindaco Vecchietti, la sua vittoria ha segnato un momento storico per Pianoro. Qual è stata la sua reazione a questo risultato?
«È stata una soddisfazione enorme, ma anche un grande carico di responsabilità. Pianoro è sempre stata amministrata da giunte di centrosinistra. Questo risultato rappresenta un cambiamento significativo nella storia del Comune, che per la prima volta ha deciso di affidarsi a una lista civica»

LA FORZA ATTRATTIVA
«Giovani, professionisti e famiglie: equilibrio tra lavoro e benessere»



↑ Una zona di Pianoro, perla situata nell'Appennino bolognese

ca come la nostra, espressione di una politica più vicina ai cittadini. Abbiamo cercato di portare un modo diverso di fare politica, partendo dal basso e focalizzandoci sulle necessità quotidiane della nostra comunità. Durante la campagna elettorale, abbiamo percepito una forte distanza tra l'amministrazione precedente e i cittadini, una mancanza di ascolto e di risposte concrete che ha creato insoddisfazione diffusa, questo ci ha spinti a proporre un modello amministrativo basato sull'inclusività, sull'ascolto e su soluzioni pratiche, che potessero dare voce alle esigenze reali delle persone. Siamo riusciti a unire molte realtà diverse del territorio, coinvolgendo sia giovani pieni di entusiasmo che figure con esperienza amministrativa. Questo equilibrio tra energia e competenza è stato fondamentale per costruire un programma capace di parlare a tutta la comunità. Inoltre, il nostro essere svincolati dai partiti ci ha dato la libertà di agire secondo ciò che riteniamo più giusto per Pianoro, senza condizionamenti ideologici.

Quali sono i punti di forza del territorio di Pianoro?

«Pianoro è sicuramente un territorio privilegiato sotto diversi aspetti. La vicinanza a Bologna, unita alla tranquillità e alla qualità della vita che il nostro Comune offre, rende questa zona particolarmente attrattiva, soprattutto per giovani, famiglie e professionisti che cercano un equilibrio tra lavoro e benessere personale. Abbiamo ottimi collegamenti con la città, ma anche paesaggi naturali incantevoli che regalano a chi vive qui una dimensione più rilassata e sostenibile. Tra i punti di forza

che vogliamo valorizzare ci sono sicuramente le nostre risorse ambientali, come il Contrafforte Pliocenico, i percorsi escursionistici come la Via Mater Dei e la Via del Fantini, e i crinali panoramici delle Tre Valli che attraversano il nostro territorio. Questi luoghi offrono esperienze uniche sia per i residenti che per i turisti. Inoltre, stiamo lavorando per far conoscere di più gioielli storici e culturali come la chiesa di San Bartolomeo di Musiano, che custodisce leggende suggestive, e il Monte delle Formiche, ricco di storia e tradizione».

Come intende affrontare le sfide legate ai danni causati dalle alluvioni?

«La sicurezza del territorio è una priorità assoluta. Stiamo collaborando con la Regione e altri enti per pianificare interventi idraulici e di manutenzione. Vogliamo prevenire ulteriori disastri, soprattutto nelle zone più colpite, come la valle di Zena, ma anche la valle del Savena. L'obiettivo è garantire che anche le aree interne del nostro Comune restino sicure e abitabili».

Quali sono le principali sfide e opportunità per il mercato immobiliare?

«Il nostro mercato immobiliare è molto attrattivo, ma questo porta a prezzi elevati, soprattutto nelle aree più vicine al capoluogo. Abbiamo difficoltà nel reperire immobili per l'affitto e questo crea problemi alle giovani famiglie, per questo abbiamo avviato una collaborazione con Confabitare. Stiamo lavorando su politiche per incentivare il riutilizzo degli edifici esistenti, in modo da limitare il consumo di suolo e rispondere alla crescente domanda abitativa».

In cosa consiste la collaborazione fra il Comune di Pianoro e Confabitare?

«La collaborazione con Confabitare nasce dalla necessità di affrontare alcune problematiche del nostro mercato immobiliare, come la difficoltà a reperire immobili in affitto e i prezzi elevati, soprattutto per le giovani famiglie che desiderano stabilirsi a Pianoro e per le persone più fragili. Insieme a loro stiamo lavorando su due principali fronti. Il primo riguarda la promozione del sistema del canone concordato, uno strumento che può rendere gli affitti più accessibili, sia per chi cerca casa sia per i proprietari, offrendo vantaggi fiscali a questi ultimi. L'obiettivo è far conoscere questa opportunità a un nu-

LE POLITICHE

«Insieme a Confabitare per poter rispondere alla domanda abitativa»



↑ Il Sindaco di Pianoro (BO), Luca Vecchietti, eletto nel 2023



↑ Uno scorcio del borgo di Livergnano che sorge nel Comune di Pianoro



↑ La facciata del municipio di Pianoro a sostegno delle donne

mero sempre maggiore di persone, così da incentivare un mercato degli affitti più equilibrato e sostenibile. Il secondo fronte riguarda una mappatura del patrimonio immobiliare esistente, per identificare edifici abbandonati o sottoutilizzati che potrebbero essere riqualificati e reintegrati nel circuito abitativo. Vogliamo coinvolgere i proprietari di questi immobili, incoraggiandoli a intraprendere interventi di recupero, anche attraverso eventuali incentivi».

Quali sono gli obiettivi principali del nuovo piano urbanistico?

«Stiamo elaborando un nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) insieme ad altri Comuni dell'Unione. Il nostro obiettivo è ridurre il consumo di suolo, concentrandoci sulla riqualificazione degli immobili esistenti, specialmente quelli abbandonati. Puntiamo a rendere Pianoro un modello di sviluppo sostenibile,

favorendo il recupero e il riutilizzo delle strutture già presenti».

Quali sono le azioni concrete che la sua amministrazione intende intraprendere per valorizzare il territorio?

«L'obiettivo è trovare un equilibrio tra innovazione e rispetto per la storia e l'ambiente, valorizzando il patrimonio naturale e culturale, in collaborazione con associazioni locali. Parallelamente, puntiamo a migliorare i collegamenti interni, potenziare i servizi nelle frazioni isolate e promuovere la digitalizzazione per cittadini e imprese. Favoriamo il riuso degli edifici esistenti, limitando il consumo di suolo. L'obiettivo è rendere Pianoro un luogo dove tradizione e modernità convivono, offrendo tutela, servizi adeguati e opportunità per il futuro».

Eleonora Carboni
Ufficio Stampa
Confabitare



Hai problemi
con il tuo *inquilino*?

Devi fare un
contratto di affitto?

Hai problemi con il tuo
amministratore di condominio?

Vieni a Confabitare[®]
risolveremo i tuoi problemi

LA NOSTRA ESPERIENZA AL TUO SERVIZIO

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

SPECIALE CONFABITARE

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

Il Patto di Responsabilità Sociale per diventare costruttori della Città Solare: la firma a Rimini

Evento / Confabitare era presente all'iniziativa tenutasi nel centro romagnolo lo scorso 4 febbraio con protagonisti i temi dell'energia rinnovabile

Il 4 febbraio 2024, il Centro Congressi di Rimini è stato il palcoscenico di un evento unico nel suo genere: la firma del Patto di Responsabilità Sociale nell'ambito del Programma Rimini Comunità Solare 2035. Promossa da Solar Info Community srl SB e CNA Rimini, con il patrocinio del Comune di Rimini. Questa iniziativa nasce da un lungo percorso di ricerca e innovazione sviluppato dal Dipartimento di Chimica Industriale e dal Tecnopolo di Rimini, che hanno dato vita al progetto Comunità Solare, oggi riconosciuto tra i 30 progetti più rilevanti nella Valutazione della Qualità della Ricerca 2020-2024 dell'Università di Bologna. Un progetto radicato nella ricerca e nella comunità, che prende le mosse da un'esperienza decennale e che ha visto la nascita della prima piattaforma nazionale per la condivisione dell'energia rinnovabile.

Attraverso la collaborazione tra l'amministrazione pubblica, cittadini e imprese, il programma mira a trasformare Rimini in un modello di città solare, promuovendo l'autoconsumo collettivo e l'adozione di fonti rinnovabili. Il progetto mira a promuovere la Sostenibilità Energetica, incentivando la produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio, coinvolgere la comu-

nità, con una rete di cittadini e imprese impegnati nella transizione energetica, promuovendo la consapevolezza ambientale e la partecipazione attiva, ridurre i costi energetici, favorendo l'autoconsumo e la condivisione di energia rinnovabile prodotta localmente e a educare le giovani generazioni con programmi educativi nelle scuole per sensibilizzare i giovani sull'importanza dell'efficienza energetica e dell'energia sostenibile. "Rimini Comunità Solare 2035" rappresenta una sfida e un'opportunità per l'intera comunità, un vero e proprio patto di responsabilità sociale per ridurre i costi energetici per cittadini e imprese, valorizzare il rating ESG delle aziende locali e promuovere lo sviluppo di un'economia di prossimità basata sulla sostenibilità. La transizione energetica non è solo una necessità, ma un'opportunità straordinaria per costruire un futuro migliore per tutti.

Imprenditori visionari, veri protagonisti del cambiamento, si sono riuniti per sottoscrivere il loro impegno davanti al Sinda-

ALBERTO ZANNI

«Cittadini, istituzioni e imprese per costruire un futuro sostenibile»

co di Rimini, entrando nella storia come i primi Costruttori della Città Solare. Il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, presente a Rimini per la firma del Patto di Responsabilità Sociale ha dichiarato: «Confabitare ha sempre sostenuto i valori di sostenibilità, innovazione e responsabilità sociale, che sono alla base di questa sottoscrizione. Crediamo fermamente che la collaborazione tra cittadini, imprese e istituzioni sia fondamentale per costruire un futuro sostenibile ed efficiente. Per questo, supportiamo questa iniziativa che promuove la condivisione dell'energia rinnovabile e il miglioramento della qualità della vita» nelle strade di Rimini, per promuovere l'iniziativa, un quadriciclo elettrico Citroën offerto dal mobility partner Marcar.



↑ Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, firma il documento



↑ Tanti presenti all'evento promosso da Solar Info Community e CNA Rimini, con il patrocinio del Comune romagnolo

Tutti i numeri di un progetto di successo: coinvolti ben 9 Comuni

Istituzioni / Tremila cittadini sono già parte attiva del cambiamento

Trentasette Comunità Solari già operative, 9 Comuni pronti a diventare Città Solari, 3.000 cittadini già parte attiva della transizione energetica. Numeri che testimoniano il successo di un programma ambizioso, nato per rendere l'energia un bene comune, accessibile e condiviso che martedì 4 febbraio ha fatto tappa a Rimini per la firma del Patto di Responsabilità Sociale. Il programma trova solide basi nella Legge Regionale 14/2014, che promuove la responsabilità sociale d'impresa e l'innovazione come strumenti per uno sviluppo sostenibile. Tra gli obietti-

vi principali figurano la creazione di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), l'installazione di impianti fotovoltaici, la realizzazione di infrastrutture di ricarica ultrafast per veicoli elettrici e l'implementazione di sistemi di gestione intelligente dell'energia. «Ogni cittadino può partecipare - ha sottolineato Leonardo Setti, presidente del Centro per le Comunità Solari e professore di energie rinnovabili UNIBO - abbiamo strumenti concreti come le piattaforme solari e modelli di condivisione energetica». Il settore immobiliare si trova al centro della trasformazione, Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, ha posto l'accento sull'importanza di un cambio di mentalità: «I proprietari possono mettere a disposizione i loro spazi per la produzione di energia pulita. È un'oppor-



↑ L'iniziativa intende garantire eque opportunità per tutti gli attori coinvolti

tunità non solo per l'ambiente, ma anche per il territorio».

Anche il vicepresidente della Regione, Vincenzo Colla, ha sottolineato il valore strategico di questa iniziativa: «La transizione energetica è inevitabile, ma va governata con consapevolezza per evitare disuguaglianze e garantire opportunità a tutti».

La firma del Patto rappresenta un passo concreto verso un modello replicabile a livello nazionale e internazionale: «Dimostriamo che esistono realtà che scelgono di investire in un futuro sostenibile - ha concluso il sindaco di Rimini Jamil Sadegholvaad - questo patto è un impegno concreto per rendere l'energia solare accessibile a tutti. Il nostro obiettivo è lasciare alle future generazioni una città più sostenibile, innovativa e inclusiva».

La licenza per finita locazione: i dubbi

Nel panorama delle locazioni, non di rado ci si trova dinanzi alla criticità afferente le tempistiche di liberazione dell'immobile nel caso in cui, decorsa la scadenza contrattuale, il conduttore si rifiuti di procedere alla riconsegna del bene in favore della proprietà.

Dinanzi ad una simile eventualità l'ordinamento, segnatamente l'art. 657, 1° comma, c.p.c., prevede a tutela del locatore lo strumento della licenza per finita locazione. Trattasi del rito speciale volto ad impedire

Eventualità / Ecco come è possibile tutelare i proprietari della casa

la rinnovazione tacita del rapporto, che permette di anticipare la richiesta del provvedimento di condanna del conduttore al rilascio dell'immobile, evitando così che, a seguito della scadenza del contratto di locazione, la mancata riconsegna del bene renda necessaria l'instaurazione di

un procedimento giudiziale e la successiva fase esecutiva, con l'inevitabile dilazione dei tempi necessari a rientrare nel possesso materiale dell'immobile. La peculiare natura anticipatoria della procedura, risponde all'esigenza del locatore che non voglia proseguire nel rapporto oltre la scadenza prevista, di preconstituire un titolo esecutivo da poter azionare nei confronti del conduttore immediatamente al momento della naturale scadenza del contratto di locazione. Con la Riforma Cartabia, pe-

raltro, conformemente all'intento acceleratorio del Legislatore, la portata dell'art. 657 c.p.c. è stata ampliata ed ora trova applicazione non solo con riferimento al rapporto di locazione, ma anche al comodato, rendendo tale azione uno strumento unico quanto a rapidità, flessibilità ed efficienza. Unico presupposto necessario ai fini dell'intimazione della licenza, è che il locatore abbia comunicato per iscritto al conduttore la propria intenzione di non rinnovare il contratto alla scadenza prevista, tramite disdetta o mediante la stessa intimazione, nei termini di Legge. Nello specifico, nel caso di locazione ad uso abitativo, la disdetta dovrà essere trasmessa nel termine di sei mesi antecedenti la scadenza contrattuale, mentre nelle locazioni ad uso diverso, il termine previsto è di 12 mesi, aumentato sino a 18 mesi per le locazioni aventi ad oggetto immobili adibiti ad attività alberghiera. Soddisfatto tale requisito, non sus-



↑ Il locatore è comunque tutelato

siste alcun ostacolo per la convalida della licenza e lo stesso conduttore non potrà che prendere atto della cessazione del contratto.

In definitiva, qualora il locatore dovesse temere che l'inquilino non rilascerà spontaneamente l'immobile alla scadenza del contratto, potrà agire per l'ottenimento della licenza con largo anticipo e con il solo vincolo dei termini indicati, in modo da garantire un rapido e sicuro recupero del possesso dell'immobile.

Avv. Federico Bocchini
Avv. Matteo Di Battista

FPC GROUP SRL
Impresa Edile Bologna

“Signora, anche Freud le consiglierebbe FPC Group”



**Venite a scoprire le nostre
Ristrutturazioni - Nuovi Immobili
Restauro Conservativo - Impianti Green
Fotovoltaico - Cappotti**

Via A.Lipparini, 2/b - Bologna - Tel. 051.0956030 - info@fpcgroupsrl.it - www.fpcgroupsrl.it



↑ Da sinistra l'Arch. Luigi Cacciatore, il Ministro dei Trasporti e delle Infrastrutture Matteo Salvini e il Dott. Eugenio Romey, segretario nazionale di Confabitare

"Piano Casa" e non soltanto Confabitare presente al MIT

Confabitare presente al MIT anche al 4° tavolo di consultazione per l'adozione di un "Piano Casa" e sulle iniziative in itinere del Ministero relative al settore dell'edilizia e delle politiche abitative, tenutosi il 28 Gennaio 2025 alla presenza del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Sen. Matteo Salvini e dei massimi organi politici e tecnici del Ministero. Per Confabitare erano presenti il Segretario Nazionale Dott. Eugenio Romey e l'Arch. Luigi Cacciatore dell'area tecnica.

Interessante e densa di spunti sia l'illustrazione del documento recante le linee applicative interpretative relative al Decreto c.d. "Salva Casa", che verranno diffuse tra tutti i players interessati alla materia, sia l'illustrazione delle linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale, anche mediante il ricorso a operazioni di partenariato pubblico-privato.

L'attenzione di Confabitare si è focalizzata sul prossimo avvio di una Consultazione sulla riforma del testo unico per l'edilizia, per la quale verranno portate al Ministero le istanze e le proposte dell'Associazione, sul tema. È intenzione di Confabitare affrontare i capitoli attinenti alla legittimazione del costruito e alla gestione delle difformità e degli abusi, al coordinamento della disciplina in materia delle costruzioni con le norme edilizie, agli aspetti sanzionatori e tributari. L'Arch. Cacciatore è intervenuto sul tema, che è allo studio nell'ambito della suddetta Riforma, della digitalizzazione delle procedure, l'istituzione dell'anagrafe e fascicolo digitale delle costruzioni e l'interoperabilità delle banche dati, confermando l'importanza di dover reintrodurre il fascicolo a livello nazionale per garantire adeguati livelli di conoscenza e consapevolezza del patrimonio immobiliare.



↑ L'Avvocato Anna Maria Cesari
consulente legale dell'associazione

Cosa dice la legge

Scarico abusivo nel Ravone: le implicazioni

Ho scoperto che l'immobile da me comprato in via Andrea Costa (area oggetto dell'alluvione di Ottobre 2024) avrebbe uno scarico abusivo che "butta" nella parte del torrente Ravone tombata; il Comune afferma che ho contribuito illegittimamente ad aumentare l'acqua nel Ravone a discapito della sua capacità di portata, e mi chiede di sanare la situazione con urgenza; poiché io ho acquistato la casa che aveva già gli scarichi così come sono stati rinvenuti, e non lo sapevo, cosa devo fare? Sono passibile di una denuncia penale? Preliminarmente verificherei il testo del rogito di acquisto per verificare se fosse indicato qualcosa in merito o se l'argomento sia stato del tutto taciuto. Il suggerimento è poi di incaricare un professionista (un geometra o un ingegnere) affinché verifichi se esiste un'autorizzazione allo scarico presso gli uffici competenti. In caso negativo si dovrà procedere all'allacciamento alla rete fognaria e questo potrebbe comportare dei costi a carico del richiedente; il condizionale è d'obbligo posto che quando si pagano le bollette al gestore, in detti importi, ci sono anche somme richieste a titolo di "estensione o potenziamento reti", pertanto si dovrebbe approfondire se effettivamente la richiesta per detto titolo sia dovuta. Suggerirei anche di approfondire se l'esistenza dello scarico "illegittimo" fosse una circostanza conoscibile con l'ordinaria diligenza dall'acquirente. I costi per gli adeguamenti potrebbero essere domandati a chi le vendette casa - salvo nel testo di rogito non ci siano esplicite esenzioni di responsabilità - poiché appare trattarsi di vizi occulti. Dall'invio della diffida - che dovrà essere spedita rigorosamente entro 8 giorni dalla scoperta del vizio occulto - si potrà poi valutare di richiedere il risarcimento dei danni o la risoluzione del contratto al venditore, sempre che le relative azioni non siano prescritte.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare

Scoperti mattoni antichi nel cantiere di via Ugo Bassi nel percorso del tram

Lavori / Serve chiarezza per tutelare il patrimonio storico di Bologna

Confabitare da tempo monitora le criticità legate ai lavori del tram nel centro storico di Bologna, con particolare attenzione al rispetto delle normative di tutela del patrimonio storico e alla sicurezza degli edifici limitrofi.

L'associazione è mossa dalle segnalazioni di numerosi associati, che hanno espresso preoccupazioni sull'impatto delle opere del tram sulle loro abitazioni e, più in generale, sulla tutela del patrimonio sottostante le strade in cui sta sorgendo la ferrovia urbana. In particolare, lungo via Saffi, tracciato che coincide con l'antica Via Emilia, c'è chi teme che i lavori possano interferire con preesistenze storiche significative. «I cittadini si interrogano su cosa si trovi realmente sotto le strade coinvolte dai lavori e se siano stati eseguiti i rilievi archeologici e statici prescritti», ha detto Alberto Zanni, Presidente nazionale di Confabitare.

A oggi, molti cittadini lamentano di non aver mai ricevuto informazioni chiare in merito a queste problematiche e percepiscono che gli enti competenti si esprimono poco a riguardo. Un elemento di attenzione è stato segnalato a Confabitare dal suo socio: arch. Gianvico Pirazzini, esperto in restauro e recupero edilizio, che durante nel cantiere di via Ugo Bassi, ha individuato mattoni di evidente antichità.

In base alle normative vigenti, qualsiasi ritrovamento di potenziale interesse storico durante i lavori di scavo deve essere immediatamente segnalato alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Tuttavia, al momento non risultano comunicazioni ufficiali da parte del consorzio responsabile dei lavori. Pirazzini ha documentato il ritrovamento con materiale fotografico e ha informato la Soprintendenza, ma quest'ultima ha scelto di non intervenire direttamente, suggerendo invece di rivolgersi ai Carabinieri per la Tutela del Patrimonio Culturale. Anche il presidente Alberto Zanni ha segnalato l'accaduto alla Soprintendenza e nel frattempo, sta raccogliendo ulteriori segnalazioni e documentazione dagli associati al fine di costruire un quadro più completo delle problematiche emerse. Pa-

rallelamente, è in attesa di risposte dalla Soprintendenza: l'effettiva esecuzione dei sondaggi prescritti durante la Conferenza dei Servizi per valutare l'impatto delle opere sugli edifici storici; il rispetto, da parte del consorzio responsabile del progetto del tram, degli obblighi previsti dalla normativa; e la gestione di eventuali ritrovamenti storici e archeologici emersi durante i lavori.



↑ I mattoni ritrovati in via U. Bassi

Confabitare ha inoltre richiesto un incontro con il Soprintendente Arch. Francesca Tomba per discutere delle criticità segnalate e individuare soluzioni condivise. «Pretendiamo che ogni intervento a Bologna sia realizzato nel pieno rispetto della sua storia e dei diritti dei cittadini per proteggere le abitazioni e il patrimonio storico della città», ha dichiarato Alberto Zanni.



ecoclean

Il tuo Business Cleaning!

La nostra
professionalità
al tuo servizio
per garantire
un risultato
all'altezza
delle tue
aspettative.

I NOSTRI SERVIZI

- Servizi di pulizie ordinarie e straordinarie di uffici e magazzini
- Pulizie in quota con personale provvisto di abilitazione all'uso delle piattaforme sia verticali che a bracci estensibili
- Pulizie di pavimenti e superfici di ogni tipo, con uso di prodotti, macchine ed attrezzature specifiche
- Interventi di deceratura e inceratura dei pavimenti in linoleum

- Pulizie con sistema HACCP, con l'ausilio di prodotti e attrezzature specifiche e appropriate. Questo ci permette di operare presso cucine centralizzate, fast food, mense, bar pasticcerie, comunità in cui somministrano alimenti fornendo le schede tecniche e tossicologiche dei prodotti.

- Servizio di cura e conservazione aree verdi presso le aziende nelle quali operiamo.

- Servizi di derattizzazione

Via Ronco, 1 - Castel Maggiore (BO) - Tel. 393.8526678
info@ecoclean-pulizie.it - www.ecoclean-pulizie.it

PER I CITTADINI BOLOGNESI
Dalle criticità emerse
Confabitare chiede
soluzioni condivise

SPECIALE CONFABITARE

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

Sempre attiva la sede di Confabitare Reggio Emilia che offre servizi e tutela per i proprietari immobiliari

Competenza / Un team di professionisti qualificati garantisce consulenze di alto livello, rispondendo alle esigenze degli associati con tanta dedizione

Confabitare Reggio Emilia, con sede a Poviglio in piazza Umberto I, è ormai un punto di riferimento per i proprietari immobiliari del territorio da due anni. Grazie all'impegno della presidente Stefania Soncini e di un team di professionisti qualificati, l'associazione continua a garantire consulenze di alto livello e una tutela completa del patrimonio immobiliare, rispondendo alle esigenze degli associati con competenza e dedizione.

L'affiliazione a un'associazione nazionale come Confabitare rappre-

senta un valore aggiunto per chi cerca non solo supporto tecnico e legale, ma anche un interlocutore affidabile con le istituzioni. «Confabitare è un luogo dove ricevere consulenze professionali», spiega Stefania Soncini, «e una realtà che lavora attivamente per migliorare la qualità della vita dei proprietari

AIUTO CONCRETO

Un'assistenza a 360° con soluzioni su misura per ogni necessità



↑ Stefania Soncini, presidente della sede Confabitare di Reggio Emilia

e difendere i loro diritti. Con il nostro impegno costante, vogliamo essere al loro fianco per affrontare insieme le sfide del mondo dell'abitare». L'associazione offre un'ampia gamma di servizi, dalla consulenza legale e notarile alla gestione amministrativa e sindacale all'accompagnamento sulle normative europee di rigenerazione del patrimonio immobiliare, fino a interventi per risolvere problematiche condominiali e immobiliari. L'obiettivo è fornire un'assistenza a 360 gradi, con soluzioni su misura

per ogni necessità.

Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, ha commentato: «La sede di Reggio Emilia ha rappresentato un passo significativo nella crescita della nostra associazione. Questa sede evidenzia il nostro impegno in una zona strategica come Reggio Emilia. La nostra missione è quella di garantire che ogni abitazione sia un luogo di sicurezza e benessere, e con questa sede di Poviglio con succursale a Reggio Emilia siamo in grado di offrire un supporto capillare alla comunità locale». Confabitare Reggio Emilia non si limita a fornire supporto ai singoli associati, ma agisce anche a livello locale per promuovere iniziative che migliorino il territorio e la qualità abitativa.

INDIRIZZO

La sede è in piazza Umberto I, la presidente è Stefania Soncini



↑ Il suggestivo Torrazzo di Cremona, campanile simbolo della città

A Cremona un nuovo presidente: ecco Anna Rancati

Cambio / Per lei tanti anni di esperienza in campo immobiliare

È di recente cambiata la guida della sede provinciale Confabitare di Cremona. Il nuovo presidente Anna Rancati guiderà l'associazione mettendo a disposizione la sua decennale esperienza in campo immobiliare e condominiale. La sede rimane in Via Fulvio Cazzaniga 1, nel centro città. Insieme ai suoi collaboratori potrà fornire tutte le consu-

lenze di natura legale, tecnica, condominiale e fiscale agli associati e seguirli in tutte le pratiche legate ai contratti di locazione. Cremona, piccola città di provincia conta circa 70.000 abitanti, rinomata per la collezione Stradivari conservata presso il Museo del Violino, famosa per la Piazza del Comune dove si trovano la Cattedrale, il Battistero e il campanile del Torrazzo, caratterizzato da un orologio astronomico. Ma la città di Cremona vive non solo di storia e la sua economia attuale è legata alla grande acciaieria Arvedi che conta più di 2.000

dipendenti e che segna tutta la vita di Cremona, con conseguenze soprattutto ambientali dovute all'inquinamento dato dalla lavorazione dell'acciaio, e quindi con forti ripercussioni sul mercato immobiliare e sul valore stesso degli immobili. Anche Cremona sta vivendo la crisi del commercio che

affligge le piccole attività di vicinato e su questo fronte, come su quello ambientale, molto ci sarà da fare per Confabitare, per sensibilizzare cittadini e istituzioni locali. Infatti l'attività di Confabitare è sempre a 360° sul mondo dell'abitare, attenta a tutte le problematiche legate all'inquinamento, al traffico, ai piani urbanistici, oltre alla tassazione sugli immobili. L'Associazione quindi vorrà essere anche qui punto di riferimento sia per le istituzioni che per i cittadini per affrontare tutte le problematiche legate al mondo della casa.

DOVE SI TROVA

La sede rimane in pieno centro città, ovvero via Fulvio Cazzaniga 1

tintored

**COLORI, VERNICI, ACCESSORI
PER L'EDILIZIA PROFESSIONALE
E IL FAI DA TE, CARTA DA PARATI**

**ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI, CARTONGESSO,
BATTISCOPA, SOLUZIONI PER MUFFA E UMIDITA'**

**ACQUISTI SUBITO, PAGHI UN PO' ALLA VOLTA
SENZA COSTI AGGIUNTIVI CON COMPASS**

Via Provinciale, 35 - Crespellano - Valsamoggia (BO) - Tel. 051.964090 - www.tintored.it ...COLORA LA VITA!

Spese di registrazione del contratto: chi paga?

Locazione / Si tratta di un adempimento fiscale obbligatorio: in sua assenza, i documenti sono nulli

La registrazione del contratto di locazione è un adempimento fiscale obbligatorio e necessario: in sua assenza, il contratto è nullo. Nelle locazioni ad uso abitativo, è il locatore che deve provvedere alla registrazione (articolo 13, legge n.431 del 1998); in quelle ad uso non abitativo, invece, tale obbligo incombe sia sul locatore che sul conduttore: ovviamente, basta che vi provveda uno dei due. Nel contratto si può pattuire che la registrazione sia effettuata a cura di una delle parti. Tuttavia, occorrono due precisazioni. Anzitutto, tale pattuizione non è valida per le locazioni ad uso abitativo: per legge, in tal caso, è il locatore che deve occuparsene. Secondariamente, quanto è stabilito in contratto non è efficace nei

confronti del fisco: pertanto, se la registrazione è a carico di una sola parte, e questa non la esegue, anche l'altra rischia di essere esposta a sanzioni. Per quanto concerne le spese di registrazione, tanto per le locazioni ad uso abitativo quanto per quelle ad uso diverso vale la regola per cui esse sono poste a carico di ciascuno al 50% (articoli 8 e 41, legge n.392 del 1978). Anche tale regola, tuttavia, riguarda le parti e non il fisco: ove la registrazione non sia pagata, infatti, locatore e conduttore sono responsabili in solido nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, che potrà esigere l'intera somma da uno dei due, indifferente. Nei rapporti interni tra locatore e conduttore, invece, anche se nulla è stabilito nel contratto, le



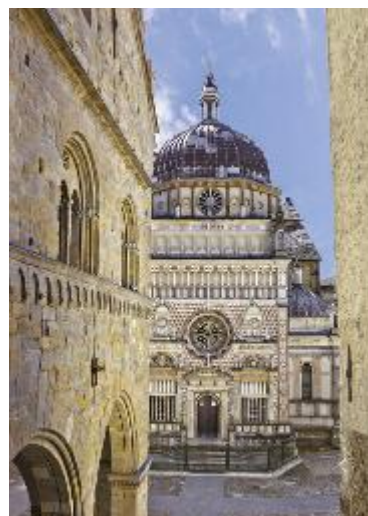
← Ci sono differenze tra locazioni ad uso abitativo e quelle ad uso non abitativo

parti sono tenute a pagare le spese di registrazione, ciascuna per il 50%. Tale regola può essere derogata in contratto, ma solo in senso più favorevole al conduttore. Si potrà

ad esempio pattuire che il locatore si faccia carico dell'intera imposta di registrazione; per converso, sarebbe nulla una clausola che preveda a carico del conduttore

una quota delle spese di registrazione superiore a quella del 50%, prevista dalla legge.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare



↑ Uno scorcio della Basilica di Santa Maria Maggiore a Bergamo

Il 14 febbraio Confabitare sarà protagonista a Bergamo

Eventi / L'inaugurazione della nuova sede aprirà la giornata bergamasca

Il 14 febbraio Bergamo sarà al centro di due eventi di grande rilevanza per Confabitare, l'associazione dei proprietari immobiliari. Una giornata che vedrà prima l'inaugurazione della nuova sede e poi un convegno dedicato alle problematiche del mercato degli affitti. La mattinata sarà dedicata all'apertura ufficiale del-

la nuova sede di Confabitare Bergamo, situata in Via Palma il Vecchio 14/C. Alla cerimonia saranno presenti il neo eletto presidente provinciale Marco Tacchini e il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni. Un momento significativo per l'associazione, che rafforza così la propria presenza sul territorio bergamasco. Nel pomeriggio, a partire dalle 16.15, si terrà un convegno presso la sede della Provincia, che vedrà la partecipazione delle autorità locali e delle associazioni Confabitare e APPC. Il tema centra-

le dell'incontro sarà la difficoltà di trovare un alloggio in affitto a un canone accessibile e sostenibile nel tempo, una problematica sempre più sentita nell'attuale mercato immobiliare. Durante il convegno verranno presentati i nuovi accordi per l'affitto a canone concordato, validi sia per la

CASE E MERCATO

In programma anche un convegno sul tema della situazione affitti

città di Bergamo che per i Comuni della provincia. Questi accordi rappresentano un'opportunità concreta per facilitare l'accesso agli alloggi in affitto, consentendo ai proprietari di offrire un canone più contenuto senza rinunciare a un giusto guadagno, grazie ai benefici fiscali previsti dalla normativa. L'evento si pone dunque come un'importante occasione di confronto e informazione per cittadini e proprietari immobiliari, con l'obiettivo di rendere il mercato degli affitti più equilibrato e sostenibile per tutti.

MONTANARI CERAMICHE

Ristrutturare casa con i bonus 2025:
le soluzioni di interior design
di Montanari Ceramiche

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

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



Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

Per le tue problematiche

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

**ISCRIVITI A
CONFABITARE**

ASSOCIAZIONE

SEMPRE A FIANCO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI CON

80 sedi in tutta Italia

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

SPECIALE CONFABITARE

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

Quell'Italia ormai divorata dal cemento: ecco i dati Non si trovano appartamenti da destinare all'affitto

Rapporto ISPRA / Consumo di suolo e abusivismo edilizio continuano a crescere nel nostro Paese: e a Bologna il numero delle case sfitte raddoppia

Lo scorso dicembre ISPRA, Istituto Superiore Protezione e Ricerca Ambientale, ha presentato il rapporto con i dati del 2023, continuando il monitoraggio del consumo di suolo in Italia iniziato nel 2006. Risultato: il consumo di suolo e l'abusivismo edilizio continuano a crescere; invece di un piano casa nazionale (il primo e ultimo è stato il piano Fanfani del 1949) il Parlamento ha approvato negli ultimi quarant'anni tre condoni edilizi e il salva casa nel 2024.

Dal rapporto ISPRA risulta che ogni secondo spariscono 2 metri quadrati di suolo, coperto da cemento o asfalto, con un ritmo più veloce rispetto al decennio precedente: 20 ettari al giorno. Infatti, se nel 2006 ad ogni cittadino italiano corrispondevano 348,2 metri quadrati di terreno rivestito da opere artificiali, oggi questi metri quadrati sono diventati 365,7. Ciò significa che una super-

ficie di 21.578 chilometri quadrati (più o meno la Lombardia), pari al 7,16% del territorio nazionale è stata ricoperta e ha smesso di dar vita alle piante, sottrarre anidride carbonica all'aria, assorbire acqua durante i nubifragi, o eventi estremi sempre più frequenti, rinfrescare nelle ondate di calore. È ovvio che il progresso o lo sviluppo delle attività umane richiedono interventi di nuove costruzioni o nuove strade, ma il paradosso che si riscontra dai dati ISPRA è che il consumo di suolo aumenta mentre la popolazione diminuisce; il 31 dicembre 2023 la popolazione italiana era di 58,9 milioni di persone e in dieci anni il nostro Paese ha per-

LE CONSEGUENZE

Altro effetto collaterale è la graduale scomparsa del commercio classico



↑ Mauro Grazia, consulente di Confabitare

so 1,3 milioni di residenti, eppure si continua a costruire. Cosa si costruisce? Dice ISPRA che tra le cause principali dell'aumento di superficie consumata ci sono logistica e grande distribuzione. Nel 2023 solo un terzo del consumo di suolo è stato riservato agli edifici residenziali o servizi, e tutto il resto per attività

produttive, logistica, grande distribuzione, pannelli fotovoltaici; inoltre nel 2023 ben 16 chilometri quadrati di costruzioni sono sorte in zone a rischio alluvione e 5 in zone a rischio frana.

L'altro paradosso di una tale situazione è che da un lato sta lentamente sparendo il commercio tradizionale e dall'altro non si riesce a

risolvere l'emergenza abitativa, soprattutto in affitto. Il massiccio avvento della logistica e della grande distribuzione è sicuramente un fenomeno globale ma nella realtà italiana il piccolo commercio ha rappresentato fino ad ora sia un'importante attività economica locale, sia un ruolo sociale di aggregazione. È sicuramente una perdita perché siamo sempre più soli.

Le cinque Regioni che hanno avuto gli aumenti più rilevanti di consumo di suolo sono nell'ordine Veneto, Emilia-Romagna, Lombardia, Campania e Piemonte. La nostra Regione con la legge n. 24 del 2017, dal titolo emblematico "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", riteneva di aver bloccato il consumo di suolo, ma non aveva fatto i conti con gli appetiti di Comuni (oneri di urbanizzazione) e costruttori (speculazione) che hanno continuato a costruire senza troppo pensare all'edilizia sociale. Questa è una delle ragioni per cui ad esempio a Bologna ci sono circa il doppio di case sfitte rispetto alla domanda di affitto.

Mauro Grazia
Consulente Confabitare

Il diniego di rinnovo nelle locazioni abitative: cosa fare

Strumenti / Vantaggi e criticità per il locatore in quest'eventualità

Nell'ambito dei contratti di locazione ad uso abitativo, il diniego di rinnovo alla prima scadenza costituisce un valido strumento per il locatore qualora quest'ultimo voglia interrompere il rapporto di locazione nel termine più vicino,

la prima scadenza contrattuale. Tale facoltà viene subordinata, dall'art. 3 della Legge sulle locazioni abitative (n. 431/1998), all'esistenza di due condizioni necessarie e sufficienti che rendono legittimo l'esercizio del diniego: la tempestività (preavviso di almeno sei mesi dalla prima scadenza contrattuale) e la sussistenza di una delle ipotesi tassative indicate dalle lettere a) - g) della citata norma. Di conseguenza, qualora il locatore

esercitasse il diniego in mancanza di uno o entrambi i requisiti previsti dalla normativa, correrebbe il rischio di dover corrispondere al conduttore un risarcimento da determinarsi in misura non inferiore alle trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito, il tutto previo accertamento giudiziale dell'illegittimità della disdetta. Invece, nel caso in cui il locatore abbia riacquisito, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità

dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta, si esporrebbe ad una eventuale azione del conduttore considerato che quest'ultimo avrebbe diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, al suddetto risarcimento del danno.

Alla luce di ciò, il locatore che

abbia interesse a riacquisire la disponibilità dell'immobile locato dovrà fare attenzione alle modalità di esercizio del diniego ed alla motivazione esplicitata considerato che se è vero che la sussistenza delle due condizioni (tempestività e ipotesi tassative) rende di per sé legittimo quest'ultimo, è altrettanto vero che il mancato avveramento della causa che ha dato origine allo stesso, nei successivi dodici mesi, espone il locatore ai due rischi sopra segnalati.

Avv. Federico Bocchini
Avv. Francesco Petitti

L'inquilino non ha pagato una mensilità Posso trattenere il deposito cauzionale?

Procedura / Un accordo stipulato in partenza è caldamente consigliato

Il mio inquilino ha omesso di pagare una mensilità di canone e ha lasciato la casa con vari danni; ho quindi trattenuto il deposito cauzionale nonostante il conduttore ne richiedesse il rimborso al momento della riconsegna dell'abitazione; mi è stato notificato un decreto ingiuntivo per

ottenere il rimborso del deposito cauzionale. Cosa devo fare? Presumo non sia stata assistita da un legale durante la fase di validità del contratto (durante la quale avrebbe potuto azionare la procedura di sfratto per morosità seppur per un canone insoluto) o durante la fase di rilascio di immobile, al fine di redigere il verbale di riconsegna e concordare con l'inquilino eventuali reciproche compensazioni.

Un accordo scritto al momento della riconsegna della casa avreb-



be posto fine alla insorgenza vertenza. Oggi si trova in condizione di doversi rivolgere a un legale per opporsi al decreto ingiuntivo, incardinando un giudizio finaliz-



↑ La problematica comprende anche eventuali danni lasciati dall'inquilino

zato a contrastare la richiesta di rimborso del deposito cauzionale e vedersi riconosciuto il suo diritto di credito (risarcimento danni e una mensilità di canone). Dovrà quindi fornire al suo legale le fotografie inerenti lo stato della casa al momento della riconsegna, possibilmente con data certa, i preventivi/fatture per i ripristini, eventuale corrispondenza tra le parti, e attendere l'esito del giudizio con la sua naturale alea di rischio, che presumibilmente durerà circa 2 anni. Per una futura occasione il suggerimento è di verificare lo stato dei locali prima della fine della locazione, e valutare in quel contesto eventuali azioni e accordi.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare

SPECIALE CONFABITARE

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

Il decoro architettonico in un edificio condominiale

Estetica / Si tratta a tutti gli effetti di un bene comune e come tale va tutelato: il codice civile prevede alcune norme specifiche sull'argomento

Il decoro architettonico di un edificio può essere definito, richiamando la Corte di Cassazione, come: "L'estetica conferita allo stabile dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante, atta ad imprimere alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio

stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia" (tra le altre Cass. 28-11-1987, n. 8861). Al pari di altri elementi, il decoro architettonico in uno stabile condominiale costituisce a tutti gli effetti un bene comune e come tale è tutelato. Il codice civile prevede alcune norme che vieta-

no l'esecuzione, sia sulle parti comuni che sulle unità di proprietà esclusiva, di innovazioni e di opere che possano alterare il decoro architettonico dell'edificio (articoli 1120 e 1122 del codice civile). Anche quando si tratta di installare impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili, occorre preservare in ogni caso (art. 1122 bis del codice civile) il decoro architettonico. L'art. 1138 del codice civile prevede poi che

il regolamento condominiale contenga norme a tutela del decoro architettonico. La giurisprudenza, chiamata a pronunciarsi sui casi concreti, ha avuto modo di meglio definire cosa debba intendersi con la locuzione in esame, chiarendo che "il decoro architettonico - allorché possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia - è un bene comune il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare. Sotto questo aspetto - una volta accertato che le modifiche non hanno una valenza ripristinatoria o migliorativa dell'originaria fisionomia - ma alterano quest'ultima sensibilmente, non ha alcuna rilevanza l'accertamento - del tutto opinabile - del risultato estetico della modifica, che deve ritenersi non consentita quand'anche

nel suo complesso possa apparire a taluno gradevole" (Cassazione Civile n. 17398 del 30.08.2004). Il decoro architettonico non deve quindi essere confuso con il pregio artistico o architettonico dell'edificio, dal momento che quella che viene tutelata è la fisionomia e l'armonia del fabbricato. Resta da precisare che, ove sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico con la possibilità, quindi, di chiedere di risarcimento dei danni. La valutazione di tale alterazione è rimessa all'apprezzamento del Giudice in caso di contenzioso, non essendo possibile individuare regole univoche e dovendo avere riguardo al caso specifico.

Avv. Roberta Tonelli
Consulente Confabitare

RIZZOLI
SERVIZI IMMOBILIARI

Via Tosarelli, 203/D - 40055 Villanova di Castenaso (BO)

Tel. 051.780088 - Fax 051.780088
www.immobiliarerizzoli.it

FUCINI GREEN

BORGO PANIGALE ULTIMI APPARTAMENTI



Nuova costruzione in Via Fucini 2. Connessi a tutti i servizi ma protetti dal grande traffico. Terrazze vivibili con vista della collina e del centro città. Soluzioni di abitazioni per tutte le esigenze. Disponibili appartamenti con 2/3 camere - 2 bagni - ampio soggiorno - cucina a vista o separata - giardini privati/terrazze vivibili.

COSTRUZIONE ANTISISMICA - MASSIMA EFFICIENZA ENERGETICA - PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI - RISCALDAMENTO A GESTIONE AUTONOMA CON PANNELLI RADIANTI A PAVIMENTO - IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO - TAPPARELLE MOTORIZZATE - ASCENSORE - PIANO DI COTTURA AD INDUZIONE ed altro ancora.

Vendita diretta dal costruttore.

COSTI CHIARI. NESSUNA MEDIAZIONE PER L'ACQUIRENTE.

Numero telefonico dedicato al cantiere 392 2104324 - Visita www.fucinigreen.it

↑ La copertina di "Cohousing - Abitare un nuovo stile di vita" di Saverio Tondolo

Ecco il libro che racconta l'esperienza del cohousing

La società ipertecnologica in cui viviamo ormai da anni ha relegato in soffitta antiche consuetudini e tradizioni: così i vicini di casa sono poco più che estranei e ci ritroviamo a pensare con nostalgia ai tempi in cui si giocava fino a sera nei cortili e attorno a quegli spazi di polvere e allegria su cui si affacciavano case con le porte rigorosamente aperte. Tutti si conoscevano e i rapporti umani erano autentici, genuini. Comunità, solidarietà, condivisione: parole che scaldano il cuore, ma che troppo spesso restano mera teoria. Fortunatamente, però, non sempre è così e le notizie confortanti in questo caso arrivano dal pianeta casa, dove sta prendendo piede anche in Italia un nuovo modello dell'abitare fondato proprio su valori come lo spirito comunitario, la solidarietà, il rispetto per l'ambiente. Tutto ruota attorno a una parola magica, cohousing, che letteralmente significa coabitazione, ma nella realtà definisce un in-

sedimento residenziale composto da alloggi privati, correlato da spazi comuni destinati all'uso collettivo e alla condivisione. Ebbene, proprio del cohousing parla nel suo libro Saverio Tondolo, oltre che agente immobiliare, presidente di Confabitare Bat e responsabile del nostro Centro Studi nazionale sul cohousing, anche uno dei fondatori dell'associazione Cohousing Puglia, che sta curando la realizzazione di un avveniristico progetto nei pressi di Andria. In questo volumetto l'autore ci conduce alla scoperta di un mondo ai più sconosciuto e affascinante che coniuga in una sintesi mirabile tradizione e innovazione, privacy e socialità. Una rivoluzione, certo, ma innervata da consuetudini e valori antichi: così i cortili di periferia e le piazzette di paese ricompaiono sotto forma di aree giochi e orti comuni nel villaggio del futuro. La nuova frontiera dell'abitare è dietro l'angolo, vale la pena andarla a scoprire.

Piano strutturale comunale a Reggio Calabria un immobilismo su cui bisogna intervenire

Incertezza / Per Confabitare risulta necessario un confronto sia con i tecnici che con gli operatori economici per provare a dissipare tutti i dubbi

È trascorso un anno dall'approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) da parte del Consiglio Comunale di Reggio Calabria, ma gli effetti sperati delle strategie di sviluppo non si sono concretizzati. Al contrario, la città si trova in una condizione di immobilismo dominata da incertezza e dubbi. «La mancanza di linee guida chiare e univoche per l'applicazione del PSC sta bloccando il comparto edilizio e urbanistico, con gravi ricadute negative per la città», denuncia Giovanni Malara, presidente di Confabitare Calabria e vicepresidente nazionale di Confabitare Italia. «I nostri associati segnalano la loro preoccupazione per l'impossibilità di mettere a reddito le risorse immobiliari, il peso delle

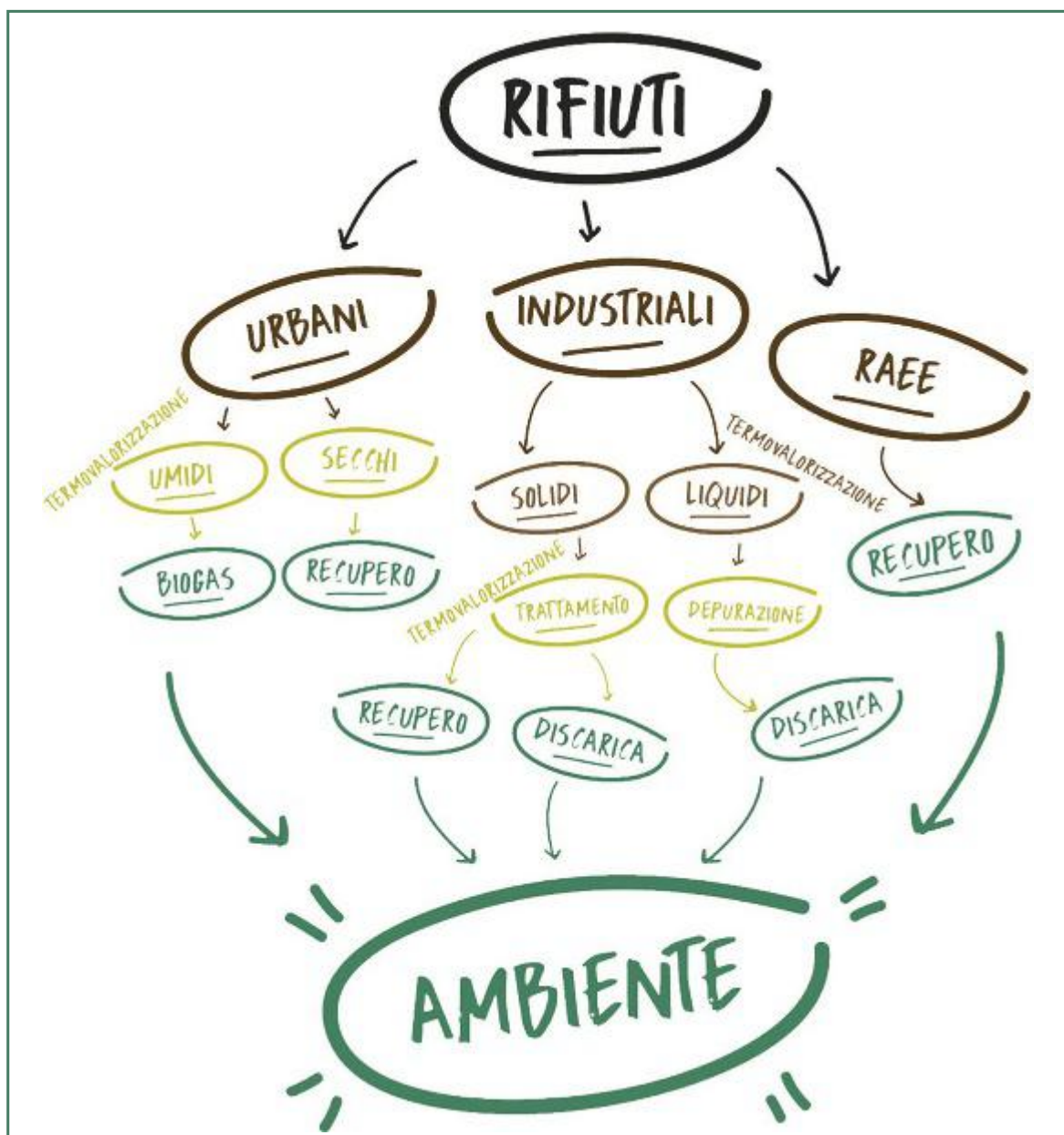
crescenti imposizioni fiscali e il deprezzamento del patrimonio». Malara sottolinea inoltre l'insostenibilità della situazione, aggravata da politiche incerte e controproducenti come il Superbonus 110% e la direttiva europea sulle "case green". «Gli incentivi hanno solo creato una bolla sui prezzi dei materiali, mentre la direttiva ha generato una fobia che condiziona le decisioni legate alla gestione immobiliare», spiega. Per affrontare queste criticità, Confabitare propone un confronto costruttivo con tecnici e operatori economici, coinvolgendo il proprio dipartimento di Edilizia e Urbanistica dell'Accademia della Proprietà Immobiliare (API). L'obiettivo è stilare una proposta concreta da presentare

in Comune. «Il nostro dipartimento sta analizzando i vari Ambiti Territoriali Unitari (ATU) per fare chiarezza sull'applicazione del Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU)», afferma Francesco Zema, responsabile del Dipartimento Urbanistica dell'API. «È fondamentale capire dove sia possibile un intervento diretto e dove sia ne-



↑ Giovanni Malara, presidente di Confabitare Calabria

cessario redigere piani attuativi, valutandone le conseguenze per i proprietari immobiliari». Confabitare intende così rispondere alle esigenze dei suoi associati, promuovendo un'azione sinergica con tutti gli attori del settore immobiliare per sbloccare il potenziale di sviluppo della città e risolvere i problemi generati dall'implementazione del PSC.



- Caratterizzazione, trasporto e smaltimento di rifiuti pericolosi e non
- Gestione di impianti di recupero
- Ripristini ambientali e discariche
- Bonifiche e messa in sicurezza di siti contaminati
- Redazione piani di lavoro per siti contaminati da amianto
- Rimozione e ricopertura tetti in amianto
- Servizi di igiene ambientale
- Servizi ambientali integrati in ambito industriale



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

Tel. 051 6014421
info@eco-ser.it - www.eco-ser.it

La preoccupazione

A L'Aquila rischio svalutazione e destabilizzazione del mercato

La recente proposta di assegnare oltre cento alloggi comunali a canone calmierato a L'Aquila ha suscitato preoccupazioni da parte di Confabitare e FIAIP. Le due associazioni avvertono che un'immissione simultanea e non pianificata di un numero così elevato di unità abitative potrebbe alterare il delicato equilibrio tra domanda e offerta, con il rischio di svalutazione degli immobili esistenti e conseguenze negative per i piccoli proprietari. A destare ulteriori dubbi è il richiamo della Corte dei Conti, che ha evidenziato criticità nella gestione e nei costi di manutenzione del patrimonio immobiliare pubblico, sollecitando maggiore trasparenza da parte delle istituzioni locali. Questo aspetto si somma alle preoccupazioni di Confabitare e FIAIP, che temono distorsioni nel mercato immobiliare locale e possibili ripercussioni sugli investimenti privati. Paola Trivellini, presidente provinciale di Confabitare L'Aquila, ha sottolineato che «una decisione di questo tipo, se non accompagnata da una pianificazione adeguata, po-



↑ Uno scorcio di Piazza Duomo illuminata dal sole di L'Aquila

trebbe portare alla svalutazione del patrimonio immobiliare privato, penalizzando i piccoli proprietari che rappresentano una parte importante del tessuto economico locale». Dello stesso parere è Franco Lepidi, presidente provinciale di FIAIP, che avverte: «È necessario valutare attentamente gli effetti sul mercato delle locazioni per evitare che le nuove assegnazioni abbiano un impatto destabilizzante sul mercato».

SPECIALE CONFABITARE

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

Clausola penale in caso di inadempimento del conduttore: cos'è e come viene gestita

Imposta / Di fatto serve a risarcire il locatore di un eventuale danno e quindi non produce ulteriore ricchezza per il proprietario della casa

Annulata una doppia tassazione su contratto di locazione: una duplicazione di imposta rigettata dalla Suprema Corte di Cassazione. Alcuni locatori hanno inserito nel contratto di locazione (a canone libero) la clausola penale e cioè una clausola che preveda una penale da pagarsi al locatore in caso di inadempimento del conduttore; di fatto si tratta di predefinire il risarcimento del danno che potrebbe spettare al locatore. L'inadempimento del conduttore, laddove avvenga, provoca un danno all'altra parte. La clausola penale serve a ristorare il danno patito e, quindi, non produce una ricchezza ulteriore per il locatore. Agenzia delle Entrate di Bologna ha inviato ad un locatore (tesserato Confabitare) la richiesta di pagamento di un'imposta, ulteriore rispetto alla registrazione del contratto, sulla scorta che la suddetta clausola penale - ritenendola produt-

trice di ricchezza per il locatore - avrebbe dovuto essere tassata stante la sua natura asseritamente autonoma, ex art. 21 TUR. La Cassazione è intervenuta sul punto nel Novembre 2023 - dirimendo un contrasto giurisprudenziale - e ha stabilito che la clausola penale è accessoria al contratto di locazione, non ha natura autonoma, e pertanto non è tassabile ulteriormente rispetto al contratto. Gli avvisi di liquidazione notificati ai tesserati di Confabitare in un caso sono stati annullati in autotutela, in un altro sono stati annullati dal Giudice della Corte Tributaria di Bologna di I grado, con refusione alle spese di procedura in favore del locatore ricorrente. In un al-

GIURISPRUDENZA
Per la Cassazione essa ha natura autonoma e non è quindi tassabile



↑ Il tema della tassazione o meno di tale clausola è uno dei più discussi

tro caso il tesserato si era rivolto ad un professionista non esperto della materia, che lo ha consigliato di pagare l'avviso di liquidazione stante l'importo asseritamente "contenuto" richiesto da ADE ed il timore conseguente ad una possibile compensazione delle spese legali per la procedura, ovvero condanna al rimborso in caso

di soccombenza; ricordiamo che dopo il pagamento dell'avviso di liquidazione la sua impugnazione non è più consentita, pertanto, un eventuale ricorso proposto per l'annullamento dell'avviso di liquidazione sarebbe inammissibile. La vicenda ha, di recente, assunto nuovi sviluppi. Infatti con una nuova interpretazione dell'Ente,

originata da un punto non perfettamente chiaro nelle sentenze della Cassazione, ADE sta ora domandando un importo che corrisponde alla differenza tra quanto versato per l'imposta ordinaria di registro sul contratto di locazione e la maggiore imposta che, ad avviso di ADE, graverebbe sulla clausola penale. Anche riconoscendo un certo margine di interpretazione nelle decisioni della Cassazione, leggendo le motivazioni e non solo il dispositivo delle sentenze, si preferisce la soluzione di ritenere la clausola penale non tassabile in assoluto. Ragionando al contrario, si raggiungerebbe un risultato non conforme alla Costituzione; la medesima riflessione, peraltro, è stata svolta da un Giudice della corte di Giustizia Tributaria di I grado di Bologna, che ha esplicitamente censurato la nuova tesi dell'Ente.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare

ENTI INTERVENUTI
Su quest'argomento si sono succedute varie interpretazioni

La manutenzione dell'antenna centralizzata nel contratto di locazione

Dubbi / Serve stabilire chi debba sostenere le spese tra i condomini

La manutenzione dell'antenna centralizzata condominiale è un tema che può generare dubbi tra proprietari e inquilini, specialmente quando si tratta di stabilire chi debba sostenere le spese. Il locatore, soprattutto se proprieta-

rio dell'immobile, è tenuto a garantire al conduttore il pieno funzionamento degli impianti comuni, inclusa l'antenna centralizzata. Questo significa che spetta al locatore sostenere i costi relativi alla manutenzione straordinaria, come la riparazione o la sostituzione dell'antenna stessa o dei componenti principali del sistema, nel caso di guasti che ne compromettano il funzionamento. Ad esempio, se l'antenna non riceve più il

segnale televisivo o necessita di un aggiornamento tecnologico (ad esempio, per adeguarsi a nuovi standard digitali), sarà il locatore a dover intervenire. Questo obbligo trova fondamento nell'articolo 1575 del Codice Civile, che impone al locatore di mantenere l'immobile e i relativi impianti in condizioni idonee per l'uso convenuto. Al conduttore spettano, invece, le spese di manutenzione ordinaria. Ciò include i controlli periodici

dell'antenna e delle apparecchiature connesse, oltre alle piccole riparazioni necessarie per garantirne il funzionamento quotidiano. Ad esempio, se è necessario regolare l'orientamento dell'antenna o riparare un cavo usurato, tali interventi rientrano tra le spese ordinarie che competono all'inquilino. Lo stesso vale per le verifiche periodiche richieste dal regolamento condominiale o per l'eventuale riparazione di componenti secondarie.

La suddivisione delle spese segue, pertanto, tale criterio: il locatore interviene per assicurare il funzionamento generale e la conformità dell'impianto, mentre il conduttore si occupa della normale gestione quotidiana e delle piccole manutenzioni. Un contratto ben redatto può prevenire eventuali conflitti, specificando con chiarezza diritti e doveri delle parti.

Avv. Luigi Maccarrone
Consulente di Confabitare

Migliorie nella casa durante la locazione E se l'inquilino chiedesse un indennizzo?

Rimborsi / Consigliato prevedere una specifica clausola contrattuale

Se Lei non ha autorizzato il lavoro la risposta è no. Costituiscono "miglioramenti" quelle opere che apportano all'immobile un aumento del suo valore. Sono quindi miglioramenti che rilevano per l'art. 1592 cc quelli che rendono la cosa maggiormente produttiva di vantaggi e la rendo-

no migliore nell'aspetto e in termini di qualità. Per configurare una miglioria, questa deve essere percepibile in maniera oggettiva. Essa è quantificabile nella minor somma tra l'importo speso ed il valore del risultato utile al tempo della riconsegna della casa. Il conduttore ha diritto ad un rimborso/indennizzo per i miglioramenti eseguiti con l'autorizzazione del locatore; scritta, quindi provabile. Al fine di scongiurare che il locatore debba provvedere a numerosi rimborsi al condutto-

re alla fine del contratto, per lavori autorizzati, è prassi inserire nel testo di contratto una clausola con la quale il conduttore rinuncia, sin dalla firma del contratto, a domandare rimborsi/ristori in caso di migliorie apportate all'immobile, sia che siano autorizzate che no; di fatto una deroga all'art. 1592 c.c. Diversamente il rischio è che il conduttore zelante, che intende apportare svariate migliorie alla casa, possa incidere sulla sfera giuridica economica del locatore.



↑ Le "migliorie" sono tali se aumentano il valore dell'immobile in questione

Il consiglio per il locatore è quindi di prevedere nel contratto di locazione una specifica clausola di esonero da indennizzi/rimborsi in favore del conduttore per detto ti-

to, e di valutare caso per caso eventuali autorizzazioni, da concordare per iscritto.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

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

I servizi e le consulenze

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod.730 e Mod.UNICO

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica)

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro.
Contabilità annuale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITA' STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Fornisce consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

CONSULENZA LEGALE

I nostri Avvocati assistono gli associati nelle controversie.

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Amministriamo direttamente i condomini con trasparenza e professionalità

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI ED ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

PRATICHE NOTARILI CONSULENZE TECNICHE

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

CONSULENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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

ALLA TUA CASA CI PENSIAMO NOI

Iscriviti a

Confabitare

Associazione Proprietari Immobiliari



RINNOVO ISCRIZIONI 2025

Per informazioni contattateci:

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