

LE PROPOSTE

Affrontare l'emergenza abitativa

L'impegno dei privati per risolvere
una situazione che persiste da tempo

L'iniziativa

**Nasce Coopabitare
la cooperativa dei
proprietari immobiliari**

L'intervista

**Le parole
del giovane sindaco
di Castel Maggiore**

La novità

**Aperta l'8 marzo
una nuova sede
a L'Aquila**

**Giuseppe
Todaro**

rimozione e
smaltimento amianto

**PERICOLO
AMIANTO**



RISOLVIAMO IL PROBLEMA

TI ASPETTIAMO PER DARTI INFORMAZIONI CHIARE
E UN PREVENTIVO SENZA NESSUN IMPEGNO

Via Bodoni, 4 - San Giovanni in Persiceto (BO) - Tel. 051.823414 - Fax 051.7172470
Cell. 335.327696 - info@giuseppetodaro.com - www.giuseppetodaro.com

SPECIALE **CONFABITARE**

A cura di SPEED
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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



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

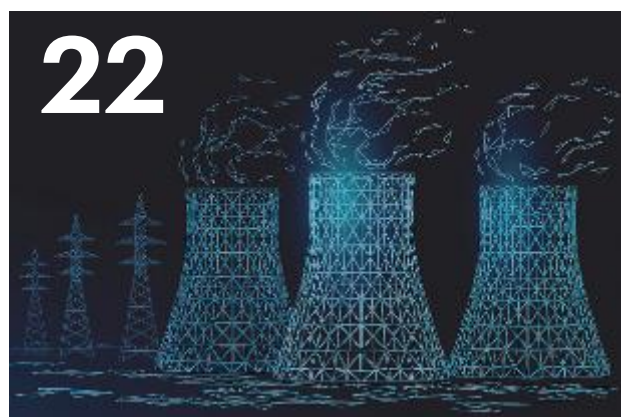
Le copie degli arretrati sono disponibili per chi ne facesse richiesta presso i nostri uffici di Via Marconi 6/2

Sommario

- 4** **Iniziativa**
Nasce Coopabitare
- 7** **Evento**
Osservatorio Affitti
- 9** **L'intervista**
Parla il sindaco di Castel Maggiore
- 13** **Legge**
Confabitare alla Camera
- 14** **Sostenibilità**
Tavola rotonda a Padova
- 15** **Inaugurazione**
Aperta la nuova sede a L'Aquila



- 16** **Regole**
L'indennità di avviamento
- 17** **Sicurezza**
I binari del tram
- 19** **Fisco**
Detrazioni per l'ascensore
- 20** **La guida**
Vietare la casa vacanze
- 21** **Statistiche**
Boom di vendite in nuda proprietà
- 22** **Il parere**
Italia verso il nucleare



Il Resto del Carlino ha celebrato i suoi 140 anni di storia a Bologna, la città che lo ha visto nascere e che da sempre ospita la sua redazione centrale. Tra gli ospiti presenti alla cerimonia, che si è svolta a Palazzo Re Enzo, anche Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, intervenuto per rendere omaggio a un quotidiano che ha accompagnato la vita del Paese per oltre un secolo.

Ecco Coopabitare, la nuova iniziativa di Confabitare

Idea / Nasce la casa dei proprietari immobiliari, il progetto che vuole risolvere il problema della scarsa offerta di case in locazione

Da un'idea di Confabitare nasce la Cooperativa COOPABITARE s.c.r.l., la casa dei proprietari immobiliari, che non è un'agenzia immobiliare o una società di gestione immobiliare come molte che già operano sul mercato. Il progetto è nato dall'esigenza di risolvere il problema, sempre più diffuso negli ultimi tempi, della scarsa offerta di immobili da dare in locazione e della crescente richiesta di immobili in affitto. Oggi, molti proprietari preferiscono non affittare i propri immobili per timore di non essere pagati oppure preferiscono destinare gli immobili agli affitti brevi, ritenuti più redditizi e meno rischiosi. La situazione economica attuale, caratterizzata da una situazione inflattiva dovuta alla politica internazionale che comprime il potere d'acquisto delle famiglie, può portare a più frequenti situazioni di tensione finanziaria e di mancato pagamento dell'affitto. È quindi sempre più sentita la necessità di dare garanzie al locatore sulla riscossione del canone di affitto, con conseguente possibilità di trovare più alloggi in locazione sul mercato. Negli ultimi anni, il mercato delle locazioni in Italia ha subito una trasformazione profonda, segnata da dinamiche economiche, sociali e normative che hanno innescato un aumento significativo del fenomeno della morosità. Alla base di questo squilibrio c'è una questione strutturale che riguarda il mercato del lavoro: in molte aree del Paese, i redditi da lavoro non sono più adeguati a sostenere il costo della vita, e ancor meno i canoni d'affitto in continuo aumento. Nelle città ad alta tensione abitativa, come Milano e Bologna, l'affitto di un appartamento può superare facilmente gli 800 o i 1.000 euro al mese, cifre che coincidono, se non superano, lo stipendio netto mensile di molti lavoratori. In queste condizioni, per una parte crescente della popolazione la locazione non è più una soluzione abitativa, ma un compromesso precario e costoso, al limite della sostenibilità. Parallelamente, l'offerta si sta contraendo. Secondo le stime, milioni di abitazioni in Italia restano inutilizzate. I motivi sono molteplici, ma riconducibili a un nodo centrale: la sfiducia dei locatori. Timori le-



↑ L'architetto Valerio Racca, Direttore di Coopabitare, e Alberto Zanni, Presidente di Coopabitare, durante la conferenza stampa

gati alla morosità, ai danni agli immobili, alla difficoltà di liberare l'appartamento in tempi ragionevoli in caso di contenzioso, scoraggiano la messa a reddito. Inoltre, molti proprietari considerano la normativa vigente troppo sbilanciata a favore dei conduttori e preferiscono destinare gli immobili ad affitti brevi o mantenerli vuoti. Questo ritiro dell'offerta, unito all'aumento della domanda causato dall'impossibilità di accedere al mercato delle compravendite per via dei tassi elevati e dell'inflazione, ha prodotto un'impennata dei canoni di locazione (+3-5% negli ultimi due anni), aggravando ulteriormente l'emergenza abitativa. Ma se da un lato i locatori faticano a sostenere l'affitto, dall'altro anche i locatori si trovano in una situazione difficile. La gestione di un immobile comporta oggi costi significativi: manutenzioni ordinarie e straordinarie, adeguamenti normativi ed energetici, imposte, assicurazioni e spese condominiali non sempre trasferibili. A fronte

LA SITUAZIONE

Oggi tanti proprietari per timore preferiscono non affittare le case

di tali oneri, il rischio di incorrere in situazioni di morosità o contenzioso rappresenta un deterrente forte. Per molti locatori, locare oggi non è più un'opportunità, ma un potenziale problema. Le tensioni tra le parti sono evidenti. I locatori chiedono maggiori garanzie, mentre i locatari, spesso precari o con redditi bassi, faticano a soddisfare i requisiti richiesti e a trovare alloggi dignitosi. Circa il 20% degli inquilini ha vissuto episodi di morosità, spesso legati a difficoltà temporanee legate al lavoro, mentre il 24% dei locatori ha subito ritardi nei pagamenti. In questo contesto è necessario proteggere il patrimonio dei proprietari offrendo condizioni adeguate anche agli inquilini invece di irrigidire le condizioni di accesso all'affitto. È all'interno di questo scenario che nasce COOPABITARE.

COOPABITARE nasce per unire i proprietari immobiliari in una forma di cooperazione in cui si garantisce al proprietario che ne fa parte di riscuotere un affitto mensile per il proprio immobile, affidato in gestione alla cooperativa. L'affitto sarà definito in base al valore del canone concordato, e alla fine dell'anno, con la chiu-

sura del bilancio sociale, dedotte le spese di gestione, gli utili si divideranno tra i soci, quindi tra i proprietari che ne fanno parte, ovvero si riconosce un «cashback» al proprietario.

La cooperativa garantisce il proprietario sul pagamento del canone concordato, se l'alloggio rimane sfritto viene comunque pagato il canone. In caso di sfratto se ne occupa la cooperativa. La cooperativa inoltre gestisce le manutenzioni ordinarie dell'immobile locato grazie a una rete di artigiani convenzionati.

COOPABITARE realizza e rende efficace un principio fondamentale per Confabitare: la tutela della proprietà immobiliare.

COOPABITARE analizzerà, con professionisti esperti, l'immobile che si vorrà mettere a disposizione, quindi lo prenderà in affitto per poi subaffittarlo a famiglie, lavoratori, studenti, turisti, con l'obiettivo di massimizzare

LA SOLUZIONE

Una cooperazione per garantire la tutela della proprietà

il Profitto per poi Ridistribuirlo fra i soci della stessa Cooperativa di cui si dovrà fare parte. La cooperativa persegue la mutualità occupandosi anche degli sfratti, delle manutenzioni e dei rapporti con l'amministratore di condominio.

COOPABITARE inoltre fornirà in modo continuativo la formazione dei propri soci sui temi della proprietà immobiliare con guida e accompagnamento agli investimenti immobiliari.

COOPABITARE gestirà anche servizi come i Gruppi d'acquisto per ottimizzare i costi di quei soci che gestiscono per loro conto i propri immobili con gli affitti brevi, fornendo servizi comuni agli host presenti sul territorio come reception centralizzata, pulizie condivise, servizio lavanderia, condivisione channel manager. Da fonte Airbnb risulta che a Bologna ci sono circa 7.000 alloggi gestiti con locazione breve. Per conoscerci e avere maggiori informazioni si può fissare un appuntamento presso la nostra sede, in via Marconi 6/2 - telefono 051/270 444.

COOPABITARE la casa dei proprietari immobiliari.



Coopabitare

Cooperativa Proprietari Immobiliari

*Affida i tuoi immobili alla tua
Cooperativa.*

***Rendita garantita, zero pensieri,**
non gestisci inquilini né manutenzioni e
hai assistenza fiscale, legale e tecnica.*

Contattaci!

LA NOSTRA ESPERIENZA AL TUO SERVIZIO

Sede: Via Guglielmo Marconi 6/2 - 40122 Bologna
Telefono: 051 270444 Email: info@coopabitarebo.it PEC: coopabitarebo@pec.it

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

Seconda edizione dell'Osservatorio Affitti: Bologna al centro di un'emergenza silenziosa

Evento / Martedì 8 aprile è stata presentata la seconda edizione dell'iniziativa congiunta di Nomisma, CRIF e Confabitare

Si è svolta martedì 8 aprile, nella sede bolognese di CRIF, la presentazione della seconda edizione dell'Osservatorio Affitti, l'iniziativa congiunta condotta da Nomisma per conto di CRIF, in collaborazione con Confabitare, che si propone di monitorare le dinamiche del mercato delle locazioni in Italia. È emerso che circa 18.000 abitazioni a Bologna risultano inutilizzate o sotto-utilizzate, mentre la domanda di case in affitto continua a crescere, spinta anche dall'inaccessibilità del mercato della compravendita. Ne deriva un aumento costante dei canoni, +5,2% solo nell'ultimo anno, che rende sempre più difficile, soprattutto per famiglie, studenti e lavoratori, trovare un alloggio stabile e sostenibile.

A bloccare il mercato non è solo la scarsità dell'offerta, ma anche la sfiducia crescente da parte dei proprietari, sempre più prudenti nel selezionare gli inquilini, che si sentono maggiormente tutelati con gli affitti brevi. L'incontro tra domanda e offerta si fa sempre più difficile, alimentando il paradosso delle migliaia

di case vuote in una città da una parte e chi ha un disperato bisogno di alloggio dall'altra. A fronte di una domanda così alta, perché così tante abitazioni restano ancora fuori dal mercato? Cosa si può fare per invertire la rotta? Abbiamo rivolto queste domande a tre voci chiave dell'Osservatorio: Nomisma, CRIF e Confabitare, per costruire, attraverso le loro risposte, un'analisi a più livelli della crisi abitativa bolognese e delle possibili strade per uscirne.

Perché molti proprietari scelgono di non affittare i propri immobili, e quali sono le condizioni minime che servirebbero per riportare sul mercato le migliaia di case oggi inutilizzate?

Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare: «Oggi il problema non è tanto l'inquilino, ma la percezione del rischio da parte dei proprietari. Il timore che l'inquilino non paghi, che danneggi l'immobile o che non liberi l'appartamento nei tempi previsti crea un clima di incertezza che scoraggia moltissimi locatori, il risultato è che tanti preferiscono tenere le case vuote oppure orientarsi verso gli affitti brevi, percepiti come più sicuri e gestibili.

Non si tratta solo di una questione economica: la rendita, molte



↑ Una foto di alcuni dei partecipanti all'appuntamento svoltosi lo scorso 8 aprile

volte, non è nemmeno il primo obiettivo per i proprietari. Il vero nodo è la mancanza di garanzie certe, sia sul piano giuridico che su quello pratico: servono strumenti normativi più efficaci, ma anche soluzioni concrete e immediate che offrano tutela a chi decide di mettere sul mercato

un'abitazione. Se non si interviene su questo punto, sarà difficile sbloccare le migliaia di case oggi inutilizzate in città, e questo ha ricadute gravi non solo sul mercato, ma sulla tenuta sociale dei territori. Il problema riguarda anche chi lavora nei servizi essenziali come infermieri, operatori sanitari, poliziotti, autisti, che non trovano casa e sono costretti ad andarsene. È un paradosso inaccettabile, in una città che ha bisogno di queste figure per funzionare ogni giorno».

Come può un certificato di affidabilità finanziaria contribuire a ricostruire la fiducia tra locatori e inquilini e sbloccare il mercato delle locazioni?

Beatrice Rubini, Executive Director Personal Solutions & Cybersecurity Services di CRIF: «Abbiamo cercato di dare una risposta concreta a questo clima di sfiducia, partendo proprio da un'esigenza molto sentita dai proprietari: sapere a chi stanno affidando la loro casa. È da questa consapevolezza che nasce Affittabile, un certificato di affi-

dabilità finanziaria che consente al futuro inquilino di dimostrare, in modo semplice e oggettivo, la propria capacità di sostenere un canone mensile.

Non si tratta di un sistema di valutazione rigido, ma di uno strumento di trasparenza, che permette di far dialogare due mondi: quello dei locatori e quello degli inquilini, troppo spesso separati da sospetti e incomprensioni. Se un proprietario sa di avere davanti una persona affidabile, è più propenso a fare un passo avanti: accettare condizioni più flessibili, ridurre il deposito cauzionale, proporre contratti più lunghi o, in alcuni casi, decidere finalmente di affittare un immobile che teneva fermo da anni.

I dati lo confermano: quasi il 90% dei locatori si dichiara favorevole a strumenti di questo tipo, e anche tra gli inquilini cresce l'interesse. In un momento così delicato, lavorare sulla fiducia reciproca è la chiave per far ripartire il mercato. Affittabile può diventare una leva concreta per allargare l'offerta abitativa, accelerare le trattative e rendere l'affitto accessibile anche a chi oggi, pur avendo un reddito, viene escluso a priori».

Eleonora Carboni
Ufficio Stampa Confabitare

BOLOGNA

La situazione rende sempre più difficile trovare un alloggio



↑ L'evento si è tenuto nella sede Bolognese del CRIF

STRUMENTI

I proprietari di immobili cercano garanzie certe da parte degli inquilini

Pineta Sea

RESIDENCE MARINA DI RAVENNA

a due passi dal mare



APPARTAMENTI ED ATTICI IN CLASSE A4

IMMERSI NEL VERDE

VARIE METRATURE

FRONTE MARE E PINETA



PER INFO E CONTATTI



Via G. Rasponi 12A, (Ra)
tel. **0544 218550**
www.sivanet.it



TOMASI REAL ESTATE
ONLY BEST LOCATION

NUOVOSTUDIO - ROSSI ZAGANELLI ARCHITETTI

progettica



TERRAZZE SUL MARE
BY TOMASI REAL ESTATE



RESIDENCE A LIDO DEGLI ESTENSI
DIRETTAMENTE SUL MARE

APPARTAMENTI DI PREGIO
VISTA MARE IN CLASSE A2

VARIE METRATURE

ACQUISTO DIRETTO DAL COSTRUTTORE

VIVI IL MARE OGNI GIORNO



Contattaci per maggiori dettagli e prenota una visita:



TOMASI REAL ESTATE
ONLY BEST LOCATION

V.le Manzoni n.6, Comacchio (FE)
Tel. **+39 0533 772822**
Mob. **+39 375 6443498**
www.tomasirealestate.it
info@tomasirealestate.it



TOMASI ENGINEERING
PROJECT MANAGEMENT

STUDIO MALANO

Architettura e Ingegneria

Luca Vignoli, sindaco di Castel Maggiore: «Nuova edilizia sociale per aiutare gli alluvionati»

Dichiarazioni / Ecco le parole del giovane primo cittadino del comune emiliano che affronta i diversi temi nell'ambito abitativo

Luca Vignoli è stato eletto Sindaco di Castel Maggiore nel giugno 2024 con la lista civica "Cose Nuove", composta prevalentemente da giovani under 30. Laureato in Giurisprudenza all'Università di Bologna e attualmente dottorando in diritto del lavoro, Vignoli ha maturato la sua esperienza politica fin dagli anni del liceo, proseguendo con attività associative e ambientaliste, tra cui la fondazione della Comunità Solare di Castel Maggiore per favorire la transizione energetica. La sua elezione ha rappresentato una svolta storica, interrompendo decenni di amministrazione di centrosinistra. Vignoli è inoltre membro della Giunta dell'Unione Reno Galliera con deleghe alla Transizione Digitale, Innovazioni Tecnologiche e Politiche Giovanili.



↑ Il primo cittadino di Castel Maggiore Luca Vignoli

Quali sono, secondo lei, i fattori che rendono Castel Maggiore attrattiva?

«L'attrattività di Castel Maggiore è dovuta principalmente alla sua posizione strategica vicino a Bologna, che consente ai cittadini di usufruire facilmente dei servizi della città pur godendo di una qualità della vita migliore e di una dimensione più tranquilla e rilassata. Inoltre, il livello dei servizi locali è molto alto, anche se vi sono alcune criticità da risolvere».

Qual è la situazione abitativa generale di Castel Maggiore?

«Castel Maggiore affronta due problematiche abitative principali: da un lato una forte richiesta di alloggi popolari (ERP) dovuta alla prossimità con Bologna, dall'altro i prezzi elevati del mercato immobiliare privato, che creano significative difficoltà per la classe media e soprattutto per le giovani famiglie economicamente fragili. Queste famiglie trovano difficile acquistare o affittare casa nel territorio, rischiando di essere spinte a trasferirsi altrove. Per rispondere efficacemente a queste sfide, abbiamo intrapreso progetti concreti volti al potenziamento e all'innovazione dell'edilizia residenziale sociale (ERS)».

Può descrivere più nel dettaglio le novità riguardo l'ERS?

«Abbiamo recentemente introdotto modifiche significative ai criteri di accesso agli appartamenti ERS situati in via Loi, con un'attenzione particolare ai giovani sotto i 30 anni che vivono ancora con le fa-

miglie d'origine. Per loro abbiamo deciso di considerare esclusivamente il loro ISEE individuale, anziché quello complessivo della famiglia. Questo provvedimento permette anche a quei giovani con redditi personali modesti di emanciparsi economicamente, facilitando l'acquisto della prima casa. Vogliamo promuovere una maggiore autonomia generazionale e incentivare i giovani a stabilirsi e radicarsi sul territorio, contribuendo alla crescita economica e sociale della comunità locale».

Ha parlato di criticità da risolvere nei servizi. A cosa si riferisce?

«Al sistema dei trasporti pubblici. Questo è un tema su cui intendiamo intervenire, migliorando la connettività del territorio e rispondendo così meglio alle esigenze dei cittadini. Al momento Castel Maggiore non è ancora incluso nel progetto della linea verde del tram, che attualmente si ferma a Corticella. Tuttavia, stiamo lavorando in stretta collaborazione con il Comune di Bologna e la Città Metropolitana per ottenere i finanziamenti necessari per estendere la linea tramviaria fino alla stazione ferroviaria di Castel Maggiore. Questa estensione creerebbe un nodo fondamentale di interscambio fra il tram e il treno, migliorando notevolmente la mobilità urbana e suburbana, riducendo il traffico e abbassando i livelli di inquinamento atmosferico in tutta l'area nord della città metropolitana».



↑ In alto, il Canale Navile a Castello. Sopra, il Parco del sapere, la biblioteca comunale di Castel Maggiore

Che tipo di collaborazione avete instaurato con Confabitare?

«Con Confabitare abbiamo sviluppato un dialogo estremamente positivo e concreto, specialmente focalizzato sull'emergenza abitativa. Supportiamo un progetto in cui CoopAbitare interviene direttamente per garantire il pagamento degli affitti delle famiglie più vulnerabili. Questo tipo di intervento potrebbe essere inserito nel quadro di supporto alle famiglie colpite dall'alluvione».

Come avete supportato le famiglie colpite dall'alluvione finora?

«Abbiamo avviato ristori economici specifici destinati sia ai cittadini che alle imprese locali colpite dall'evento calamitoso. Questi aiuti sono stati resi possibili anche grazie alla generosità dei cittadini stessi che hanno or-

ganizzato una raccolta fondi solidale. La gestione dell'alluvione ha richiesto un coordinamento tra diversi livelli istituzionali. Per quanto riguarda gli interventi di emergenza e la pulizia delle aree colpite, la competenza è divisa tra Comune e Regione. Il Comune di Castel Maggiore ha la responsabilità della manutenzione e del ripristino delle reti fognarie e dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche nelle aree urbane. Abbiamo già stanziato 1,7 milioni di euro per migliorare la sicurezza idraulica della frazione di Castello, un intervento essenziale per prevenire futuri allagamenti. La Regione, invece, ha competenza sulla gestione dei corsi d'acqua principali e sul Canale Navile, il cui stato influisce direttamente sulla sicurezza idraulica del nostro territorio. Per questo motivo, abbiamo avviato un confronto

con la Regione affinché vengano eseguite operazioni di pulizia e manutenzione regolari sul canale e sulle aree a rischio. La collaborazione tra enti è fondamentale per evitare che situazioni critiche come l'alluvione di Castello si ripetano in futuro».

Come immagina Castel Maggiore al termine del suo mandato?

«Immagino Castel Maggiore come una città all'avanguardia, sostenibile sotto il profilo ambientale, sociale ed economico. Vogliamo affrontare le grandi sfide contemporanee con progetti concreti. Inoltre, è in fase di progettazione un nuovo centro multifunzionale nella frazione di Primo Maggio, che avrà l'obiettivo di supportare le famiglie e contrastare fenomeni di isolamento sociale, creando spazi di incontro, aggregazione e assistenza».


DMO

MACCHINE MOVIMENTO TERRA



DEVELON


Bobcat®


VENDITA - ASSISTENZA - RICAMBI - NOLEGGIO

DMO S.p.A. SEDE RAVENNA - Via Pietro Renzi 2 48026 Russi - info@dmomacchine.it - 0544.585600

BOLOGNA
Via Provinciale, 45
Crespellano

MILANO
V.le della Repubblica, 15/17
Melegnano

VERONA
Viale del Lavoro, 19/C
San Martino Buonalbergo

UDINE
Via Venzone, 21
Gemona del Friuli



www.dmomacchine.it

Confabitare®

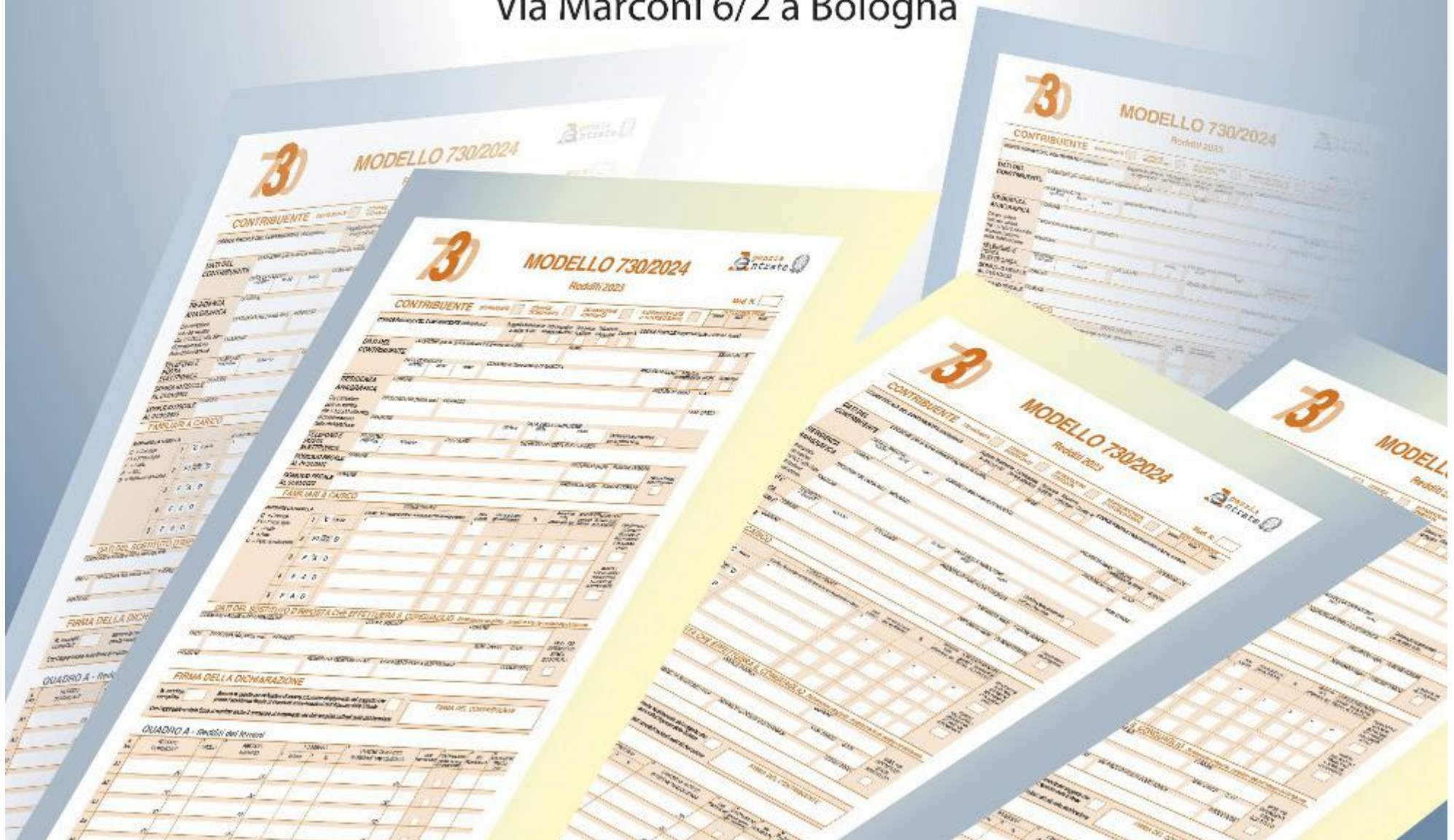
Associazione Proprietari Immobiliari

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



ALLA TUA CASA CI PENSIAMO NOI

Iscriviti a

Confabitare

Associazione Proprietari Immobiliari



RINNOVO ISCRIZIONI 2025

Per informazioni contattateci:

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

SPECIALE CONFABITARE

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

Confabitare convocata in Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici alla Camera

Incontro / In audizione si è discusso del futuro dell'edilizia residenziale pubblica e sociale e dell'introduzione di nuove agevolazioni fiscali

La Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici della Camera dei Deputati ha avviato audizioni informali sulle proposte di legge 1169 (Furfaro) e 1562 (Santillo), dedicate al rilancio dell'edilizia residenziale pubblica, all'introduzione di nuove agevolazioni fiscali per la riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico-sociale e al sostegno all'accesso alla locazione. Confabitare, rappresentata dal Segretario Nazionale Eugenio Romey, in seguito all'invito, ha espresso apprezzamento verso la chiarezza della proposta di legge 1169, definendo l'articolo 5, relativo alle detrazioni fiscali per gli alloggi sociali, come una "iniziativa lodevole". Ha definito più articolata la proposta 1562, che incorpora numerosi elementi della precedente ma presenta alcune criticità che richiedono una riflessione approfondita, soprattutto in merito alla

stabilità normativa e finanziaria. Romey ha enfatizzato la necessità di un quadro normativo chiaro e stabile, soprattutto per quanto riguarda le detrazioni fiscali e la cessione del credito. L'esperienza del Superbonus ha dimostrato che, in assenza di regole precise e stabili, tali strumenti rischiano di provocare gravi difficoltà economiche per le aziende del settore e gli operatori coinvolti. Sul coordinamento delle nuove proposte con il Piano Casa Italia, attualmente in fase di definizione presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con l'imminente emanazione di un DPCM entro il 30 giugno 2025, Romey ha sottolineato come sia essenziale evita-

CRITICITÀ

C'è ancora necessità di un quadro normativo chiaro e stabile



↑ Il Segretario Nazionale di Confabitare Eugenio Romey

re sovrapposizioni o conflitti normativi che possano compromettere l'efficacia degli interventi. Ha inoltre espresso preoccupazione sull'attuale impostazione dei fondi destinati agli inquilini in difficoltà economica, definendo insufficiente il limite complessivo di 2.000 euro per un massimo di

sei mesi, con copertura limitata al 50% del canone. L'associazione ha auspicato interventi più mirati, sia in termini di importo che di durata del sostegno. Positivo invece il giudizio espresso da Confabitare sulle procedure semplificate introdotte per il rilascio degli alloggi pubblici occupati abusivamente,

con l'auspicio che queste vengano estese anche al mercato privato per superare le inefficienze attuali. Romey ha espresso dubbi sulla possibilità di affidare ai Comuni il censimento degli immobili sfitti o inutilizzati, definendo tale ipotesi irrealistica in assenza di una preventiva e sostanziale riorganizzazione amministrativa. Ha apprezzato il programma Abita, con la quota del 10% destinata alla locazione temporanea, e il Rent to Buy quarantennale nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Sociale, ritenuto "un'ottima opportunità" per facilitare l'accesso alla casa. Un'ultima criticità segnalata riguarda l'articolo 16 della proposta di legge, relativo al Fondo per la morosità incolpevole, che potrebbe escludere chi opera in regime forfettario. Confabitare ha chiesto quindi una correzione per garantire un accesso equo a tutti i potenziali beneficiari.

RICHIESTE

L'associazione ha auspicato interventi più mirati



Confabitare Padova, una realtà in continua evoluzione

Novità / Sono stati eletti due nuovi consiglieri lo scorso gennaio

Il 27 gennaio si è tenuta l'assemblea dell'Associazione per importanti cambiamenti al vertice: il Presidente Provinciale Avv. Emanuele Mazzaro ha con senso di responsabilità lasciato la carica per la difficoltà di far fronte agli im-

pegni professionali e istituzionali. L'assemblea ha eletto due nuovi consiglieri: Gianni Bacco, professionista dell'immobiliare di grande esperienza e conoscenza della città e l'Avv. Giuseppina Galioto, esperta di diritto immobiliare, la quale è stata eletta a Presidente. Confabitare Padova si propone di diventare un nuovo punto di riferimento per i proprietari immobiliari padovani, che supporta nella tutela e valorizzazione del patri-

monio immobiliare. Inoltre, Confabitare Padova è attivo e propositivo interlocutore ai tavoli di lavoro con le Istituzioni; si è già fatta notare, infatti, nelle riunioni con i Comuni di Padova, Abano Terme, Selvazzano Dentro e prossimamente lo farà anche nei Comuni di Este e Monselice. In un contesto di grossi cambiamenti in città -quali la realizzazione della linea del tram, la bonifica del condotto gas e acqua

finanziate dal PNRR, il progetto del nuovo ospedale e l'ammodernamento di tutte le infrastrutture- Confabitare è parte attiva del cambiamento e dell'evoluzione della Provincia.

Il Presidente Nazionale Alberto Zanni lo scorso 31 marzo ha fatto visita a Padova per manifestare il pieno appoggio a Confabitare Padova, incontrando il neo Presidente Avv. Giuseppina Galioto e il Vice Presidente Fabio Zampieri.

Zanni: «Adottiamo via Lame per tre anni per combattere il vandalismo grafico»

Iniziativa / Arriva l'accordo tra Comune e Confabitare

In Palazzo d'Accursio, il 12 febbraio, l'assessore Simone Borsari, il presidente del Quartiere Porto-Saragozza Lorenzo Cipriani e il presidente di Confabitare Alberto Zanni hanno firmato il patto di collaborazione tra Comune e Confabitare per realizzare il progetto No Tag contro il vandalismo grafico.

Confabitare adotta per tre anni via Lame e si impegna a rimuovere i graffiti sugli edifici, provvedendo alla rimozione vera e propria di seguito al monitoraggio della zona. Oltre all'iniziativa su via Lame, l'accordo firmato oggi rinnova il protocollo già sottoscritto nel giugno 2022, con cui il Comune di Bologna e Confabitare hanno avviato una collaborazione strutturata per contrastare il fenomeno del vandalismo grafico su tutta la città. Il progetto si basa sul principio di amministrazione condivisa, che promuove la collaborazione

tra istituzioni, cittadini e associazioni. Il Comune sostiene la realizzazione delle attività concordate attraverso facilitazioni delle procedure per ottenere i permessi necessari sia agli interventi che alle iniziative di promozione e di autofinanziamento; il supporto nel reperimento dei relativi nulla osta dalle proprietà; l'esenzione totale dal pagamento del canone e dal pagamento della tassa rifiuti giornaliera per l'occupazione di suolo pubblico del cantiere, in quanto non hanno carattere commerciale. «L'adozione per tre anni dell'intera



↑ Il Presidente Alberto Zanni

via Lame da parte di Confabitare, con cui abbiamo da anni un rapporto proficuo sul tema della lotta al vandalismo grafico, rappresenta un atto d'amore per la città, un esempio virtuoso di cittadinanza responsabile di cui siamo grati e che auspichiamo di replicare sempre più spesso - sottolinea l'assessore Simone Borsari - Confabitare, associazione nata proprio a Bologna, ha scelto di adottare via Lame come segno tangibile del suo legame con la città. Questo gesto simbolico si lega al fatto che Confabitare è nata a Bologna 15 anni fa e, sebbene oggi sia presente in tutta Italia, il cuore dell'associazione batte ancora qui, dov'è stata fondata, in via Marconi 6/2, proprio all'imbocco di via Lame», ha spiegato Alberto Zanni.


Statistiche

A Bologna record negativo per furti in casa

L'aumento dei furti in appartamento continua a rappresentare un'emergenza nazionale, con un incremento significativo nel corso del 2024 rispetto all'anno precedente. Le grandi città sono le più colpite, con una media di circa 7 abitazioni su 1.000 che subiscono un'effrazione. A livello nazionale, si registra un furto in appartamento ogni tre minuti. La principale causa di questo aumento è attribuita alla generale situazione di crisi economica, mentre il 38% delle denunce per questi reati riguarda stranieri senza permesso di soggiorno.

Un'indagine condotta da Confabitare nel corso del 2024 ha evidenziato l'entità del fenomeno e la necessità di azioni concrete per garantire maggiore sicurezza ai cittadini. Secondo i dati raccolti nel periodo 1 gennaio - 31 dicembre 2024, rispetto all'anno precedente, Bologna si colloca al vertice della classifica con un incremento del 29,2% dei furti in abitazione, seguita da Firenze +28,3% e Venezia +27,8%. Dall'analisi di Confabitare emerge un quadro complesso, in cui la crisi economica, l'immigrazione irregolare e il disagio sociale alimentano e favoriscono l'espansione della criminalità organizzata. Vi sono individui in condizioni di estrema precarietà, minori non accompagnati che spesso vengono reclutati dalla criminalità organizzata, e persone con problemi di tossicodipendenza che ricorrono ai furti per sostenere le proprie dipendenze. Inoltre, operano bande criminali specializzate, sia locali che internazionali, tra cui gruppi provenienti dai Balcani, noti per l'uso di tecniche sofisticate in grado di violare serrature senza lasciare segni evidenti. Per rispondere a questa emergenza, nel corso del 2024 Confabitare ha siglato un protocollo d'intesa con la Questura di Bologna, con l'obiettivo di rafforzare la prevenzione dei furti e promuovere la sicurezza abitativa.

“Casa su Misura” a Padova per la Tavola Rotonda sull’Abitare sostenibile

Evento / Lo scorso 15 febbraio alla Fiera l'intervento di Zanni

Il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, il 15 febbraio 2025 ha partecipato a Padova alla fiera “Casa su Misura”, la fiera dedicata al mondo dell'abitare e dell'arredamento. Durante l'evento, ha preso parte a una tavola rotonda organizzata da Gianni Bacco di Confabitare Padova, e ha affrontato il tema del ruolo delle associazioni nell'informare i proprietari immobiliari sulle nuove tendenze per una casa più sostenibile e un ambiente più sicuro, con particolare attenzione alla bioedilizia e all'uso dei materiali naturali. Al centro del dibattito il valore dell'equilibrio abitativo, un connubio tra natura, innovazione, valorizzazione immobiliare e turismo sostenibile, per una casa che non è solo uno spazio, ma un'esperienza di vita. Importante quindi la scelta dei materiali unita all'innovazione tecnologica, al rispetto dell'ecosistema, non solo per costruire il nuovo, ma anche per rigenerare il patrimonio esistente. Durante la tavola rotonda è quindi emerso che bisogna parlare di un vero e proprio percorso che per essere realizzato ha bisogno di un lavoro responsabile e sinergico di un'intera filiera.

Al centro di questa progettualità c'è quindi la persona come abitante di una casa, di un luogo che deve garantire un elevato livello di benessere fisico e mentale.

«Da qui anche il compito delle associazioni - ha detto Alberto Zanni nel suo intervento - di formare una nuova mentalità nel proprietario che deve confrontarsi con dinamiche di tipo culturale, sociale, normativo ed economico». Durante la tavola rotonda è stato illustrato a titolo esemplificativo un progetto di rigenerazione edilizia in bioarchitettura di una villa antica a San Pietro di Stra nella campagna veneziana: la Dimora de le Sisile, ovvero la casa delle rondini. Una villa del XVII secolo residenza di campagna, che si riappropria della sua forma nobile e ispira prospettive future orientate al comfort abitativo. Nell'idea originale alla base del progetto la casa torna a essere dimora, un ambito dedicato alla vita di relazione e al vivere in relax. L'idea che sta alla base è quella di un nuovo modello dell'abitare in cui si coniugano il benessere, la salubrità il recupero dell'antico e delle tradizioni. Di grande importanza e ri-

lievo è l'uso dei materiali impiegati provenienti dalla storia di questi luoghi, materiali naturali come il legno massiccio, la canapa, la terracotta, il sughero, la calce. La scelta di questi materiali significa anche rispetto per l'ambiente che ci circonda, che va preservato e valorizzato. Un altro aspetto fondamentale di questa progettazione riguarda l'autonomia energe-



↑ Gianni Bacco, Alberto Zanni, Fabio Zampieri di Confabitare Padova

tica facendo ricorso a due fonti rinnovabili, totalmente naturali ed efficienti nel territorio, la geotermia e la luce solare. La chiusura della tavola rotonda con questo progetto ha voluto essere la condivisione della linea della fiera “Casa su Misura”, ovvero proporre progetti e strumenti volti alla realizzazione di un nuovo modo dell'abitare.

Ponteggi per l'arte di costruire.

Esperienza e competenza - Specialisti nei ponteggi per il restauro di grandi opere.
 Soluzioni su misura - Progettazione e fornitura di ponteggi multidirezionali ad alta capacità di carico.
 Efficienza garantita - Montaggio e smontaggio ottimizzati per ridurre tempi e costi.
 Massima sicurezza - Strutture certificate per lavorare in totale affidabilità.
 Un partner completo - Consulenza, noleggio, trasporto e assistenza tecnica.

GRAMIGNA
CONSORZIO PONTEGGI

Via Ca' Ricchi, 30 - 40068 San Lazzaro di Savena (BO) - Tel. 051 782093
www.gramigna.com - info@gramigna.com

SPECIALE CONFABITARE
A cura di SPEED
 Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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

Inaugurata l'8 marzo la nuova sede a L'Aquila

Evento / Questa nuova apertura rappresenta un'opportunità importante e un traguardo significativo per il capoluogo abruzzese

L'8 marzo è stata inaugurata la nuova sede di Confabitare L'Aquila alla presenza del presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, del Sindaco dell'Aquila e del presidente di Confabitare L'Aquila Paola Trivellini. L'apertura della nuova sede di Confabitare L'Aquila ha rappresentato un traguardo significativo per l'associazione e un'opportunità importante per il territorio. La città, con la sua storia, il suo forte vissuto e le sue specifiche esigenze abitative, necessitava di un punto di riferimento stabile e competente, in grado di offrire assistenza ai proprietari e di promuovere un dialogo costruttivo con le istituzioni locali.

Il Sindaco dell'Aquila, Pierluigi Biondi, ha dichiarato: «L'Aquila ha affrontato sfide uniche nel settore abitativo, e oggi è fondamentale gestire con attenzione il patrimonio immobiliare ereditato. Abbiamo lavorato per evitare un'eccessiva offerta abitativa che rischierebbe di abbassare la qualità dei quartieri e alterare il mercato immobiliare. L'Aquila deve continuare a crescere in maniera sostenibile, garantendo opportu-

nità ai cittadini e mantenendo il giusto equilibrio tra domanda e offerta di abitazioni». L'inaugurazione della sede aquilana è stata anche un'occasione per illustrare il ruolo e le attività dell'associazione, il suo impegno nella tutela della proprietà immobiliare e l'importanza di un'azione sinergica tra cittadini e amministrazioni.

Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare, ha dichiarato: «Questo territorio ha un rapporto profondo e complesso con il tema della casa, e Confabitare vuole essere un punto di riferimento concreto per i proprietari, garantendo loro servizi mirati e un supporto costante. Il nostro obiettivo è far sì che ogni casa sia un luogo di sicurezza, valore e benessere». Paola Trivellini, Presidente di Confabitare L'Aquila, ha aggiunto: «Il mio impegno è quello di mette-

TERRITORIO

La città necessitava di un riferimento stabile e competente



re a disposizione degli associati, dei proprietari immobiliari e delle istituzioni la mia esperienza ultratrentennale nel mercato immobiliare aquilano. Stiamo costruendo una squadra di professionisti altamente qualificati in diversi settori per rispondere efficacemente a tutte le esigenze legate alla casa. L'Aquila, suo malgrado, a causa del sisma, è diventata un esempio nazionale per la ricostruzione e la riqualificazione degli edifici, oltre che un laboratorio per il mercato delle locazioni. La città è oggi tra

quelle con la maggiore richiesta di immobili in affitto per diverse necessità, in un momento particolarmente delicato per chi è alla ricerca di alloggi. Confabitare L'Aquila vuole essere un punto di riferimento per affrontare insieme queste sfide e garantire soluzioni concrete alla comunità». L'apertura della sede di Confabitare a L'Aquila segna quindi un passo avanti importante per la città e per tutti coloro che, quotidianamente, si confrontano con le dinamiche del settore immobiliare.

Confabitare partecipa a "Cara Casa 2025"

A poco più di 50 anni dalla comparsa del Padiglione dell'Esprit Nouveau di Le Corbusier durante l'Esposizione Internazionale delle Arti Decorative e Industriali di Parigi nel 1925, approfittando della presenza della Francia come Nazione ospite del Saie, nel 1977 la redazione della rivista Parametro promuove, sul prato antistante la Fiera, la ricostruzione di un esemplare di quel Padiglione il più possibile fedele al vero.

Il Padiglione Esprit Nouveau è un'importante testimonianza dell'architettura modernista: un luogo di interesse per gli studiosi che è divenuto nel tempo prestigiosa location di progetti artistici e culturali, oltre che meta di turismo.


In occasione del centenario della realizzazione del Padiglione parigino de L'Esprit Nouveau di Le Corbusier, l'Ordine degli Architetti di Bologna intende portare l'attenzione pubblica sull'edificio, ponendolo al centro di una serie di eventi nell'ambito della seconda edizione di Cara Casa, manifestazione promossa in collaborazione con le Fondazioni degli Ordini degli Architetti di Milano, Genova, Catania e Vene-

Ricorrenza / Eventi che rientrano nella programmazione di "Esprit Nouveau Bologna 2025-2027"

zia, la Fondazione Housing Sociale di Milano e Ambiente Acqua.

Tema dell'evento è l'abitare contemporaneo, di cui proprio il Padiglione ne rappresenta la sintesi del pensiero lecorbuseriano.

Gli eventi previsti nel calendario di Cara Casa 2 rientrano nella programmazione dell'iniziativa "Esprit Nouveau Bologna 2025-2027", il progetto speciale promosso dal Comune di Bologna per festeggiare il Padiglione de L'Esprit Nouveau del 1925 nell'anno del suo centenario. Il progetto promuove un programma di eventi, visite guidate, incontri e residenze artistiche coordinato dal Comune di Bologna che chiama a raccolta tutta la città aprendo il Padiglione Esprit Nouveau anche alle proposte e ai contributi del sistema culturale e creativo cittadino con un avviso pubblico aperto tutto l'anno.



Pineta Sea
RESIDENZE MARINA DI RAVENNA



a due passi dal mare

APPARTAMENTI ED ATTICI IN CLASSE A4

IMMERSI NEL VERDE

VARIE METRATURE

FRONTE MARE E PINETA

PER INFO E CONTATTI



SIVA
AGENZIE IMMOBILIARI

Via G. Rasponi 12A, (Ra)
tel. **0544 218550**
www.sivanet.it

NUOVOSTUDIO - ROSSI ZABANELLI ARCHITETTI








TERRAZZE SUL MARE
DI MONTE MALLERBA

RESIDENZE A LIDO DEGLI ESTENSI
DIRETTAMENTE SUL MARE

APPARTAMENTI DI PREGIO
VISTA MARE IN CLASSE A2

VARIE METRATURE

ACQUISTO DIRETTO DAL COSTRUTTORE

VIVI IL MARE OGNI GIORNO




Contattaci per maggiori dettagli e prenota una visita:



TOMASI REAL ESTATE
ONLY BEST LOCATION

V.le Manzoni n.5, Cornacchio (FE)
Tel. **+39 0533 772822**
Mob. **+39 375 6443498**
www.tomasirealestate.it
info@tomasirealestate.it



TOMASI ENGINEERING
PROGETTI MANAGERIALI



STUDIO MALANO
Architettura e ingegneria

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

Immobili destinati all'esercizio di attività: come ottenere l'indennità di avviamento

Vademecum / In alcuni casi il conduttore ha diritto a ricevere un'indennità pari a diciotto mensilità

L'avviamento commerciale è la capacità dell'impresa di realizzare un utile in ragione della notorietà acquisita nel tempo presso i clienti, in relazione all'ubicazione dell'immobile. L'avviamento esiste dal momento della nascita dell'azienda e permane se cambia il titolare. Gli articoli di riferimento sono i 34-35 L.392/78: in caso di cessazione del rapporto di locazione per disdetta del locatore, il conduttore - che ha usufruito dei locali per le attività di cui ai punti 1-2 dell'art 27 (attività industriali, commerciali, artigianali o di interesse turistico) - ha diritto a ricevere l'indennità di 18 mensilità

dell'ultimo canone pagato, 21 in caso di locazione alberghiera, nel caso in cui dette attività abbiano comportato contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori. Il credito è esigibile al momento della cessazione del rapporto. La clausola contrattuale che prevede la rinuncia preventiva dell'indennità da parte del conduttore, è nulla. Nel caso in cui l'immobile, dopo la chiusura della locazione, venga adibito ad una attività commerciale della stessa natura di quella esercitata dal conduttore uscente, o affine, o inclusa nella stessa tabella merceologica, l'indennità sarà doppia,



ovvero pari a 36 mensilità. Attenzione, quindi, locatori, quando "date disdetta" alle conseguenze summenzionate. Nel caso di locazione di immobili destinati all'esercizio di attività professionali, stante il carattere fiduciario del rapporto che lega il cliente al professionista (svincolato dall'ubicazione dell'immobile), il legislatore ha ritenuto di escludere l'esistenza di un avviamento oggettivo da tutelare, quindi, al conduttore non è dovuta alcuna indennità in caso di disdetta del locatore. L'indennità di avviamento non è dovuta in caso di inadempimento del conduttore o di sua disdetta. Nel caso in cui il locatore non provveda al pagamento dell'indennità di avviamento, il conduttore avrà diritto di ritenere l'immobile, poiché le obbligazioni di rilascio dell'immobile e di versamento dell'indennità anzidetta sono dipendenti l'una dall'altra e ciascuna prestazione è inesigibile dall'altra in difetto di contemporaneo adempimento.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare

Decesso del conduttore e mancato rilascio dell'immobile: la guida

Eredità / I canoni pregressi non pagati o obbligazioni passate non ricadono sugli eredi

In caso di morte del conduttore gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente (cd convivenza stabile, nella comune destinazione dell'immobile ad abitazione primaria, non di natura transitoria) conviventi (art. 6 L.392/78); un nuovo soggetto si sostituisce nella titolarità del contratto con l'attribuzione

dei diritti e obblighi che da esso conseguono, sino alla scadenza naturale. Parimenti si dirà in caso di morte del locatore: i suoi eredi subentreranno nel rapporto contrattuale. Va precisato che chi subentra nella locazione ex art. 6, ma non subentra nel rapporto anche come erede, non dovrà rispondere nei confronti del locatore per

canoni pregressi o altre obbligazioni passate di cui al contratto di locazione. In mancanza di eredi, parenti ed affini abitualmente conviventi la locazione cessa con la morte del conduttore. Ove l'immobile sia occupato illegittimamente dall'erede non convivente, il locatore dovrà esperire il procedimento di mediazione e in caso di esito negativo della stessa, potrà agire giudizialmente per ottenere la liberazione della casa.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare



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



Binari del tram: tra rischio sicurezza e poca informazione

Con il tram Bologna cambia volto, ma insieme alle novità arrivano anche nuove regole da comprendere, nuovi comportamenti da adottare e su questo fronte, qualcosa sembra mancare. Chi ha già avuto modo di camminare o pedalare in prossimità dei binari lo sa: le rotaie possono diventare una trappola: le scarpe scivolano facilmente sul metallo ancora di più se è bagnato, le biciclette si incastrano nelle scanalature, i monopattini rischiano di perdere aderenza. I tempi di frenata dei mezzi pubblici, già lunghi per i bus, si allungano ulteriormente per i tram, che seguono un percorso rigido e hanno margini di manovra molto ridotti. A fare questa riflessione il presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni: «Un ostacolo improvviso sui binari può portare a gravi conseguenze, eppure, al momento, non sembra esserci stata una campagna informativa efficace per educare la cittadinanza a muoversi in sicurezza accanto al nuovo sistema tranviario. Quali sono i comportamenti corretti da adottare? Come si attraversano i binari a piedi o in bici? Quali sono i pericoli da evitare? Nessuno lo spiega chiaramente. Chi abita o possiede un immobile lungo il tracciato del tram ha tutto l'interesse a che quell'area sia sicura e ben gestita - aggiunge Al-

In città / Il numero 1 di Confabitare Zanni fa il punto su una situazione che a Bologna è molto discussa



berto Zanni - non si può pensare che la responsabilità sia lasciata al buon senso del singolo. Serve una campagna informativa seria, continua e capillare».

È lecito chiedersi: cosa sta facendo il Comune per prevenire questi rischi? Dove sono le campagne di sensibilizzazione? «Aspettare che si verificano incidenti per intervenire sarebbe un errore grave! Va spiega-

to chiaramente come attraversare i binari, come usare i monopattini in prossimità del tram, quali comportamenti sono sicuri e quali no. Lo chiediamo principalmente per tutelare chi si muove, ma anche perché una città o una zona percepita come pericolosa perde attrattività e qualità della vita. È il momento di spiegare, educare, informare», conclude Alberto Zanni.

IL PRESIDENTE

«Ora è il momento di spiegare, educare e informare bene»

Parola all'esperta

Consigli per la compravendita: fate attenzione alle penali



«Per necessità ho deciso di vendere casa; l'agenzia immobiliare - dapprima molto cortese e presente - mi ha fatto firmare un mandato di vendita con una penale del 5% del valore ipotizzato per l'immobile, nel caso cambiasse idea e mi decidessi di non vendere per qualsiasi ragione; dopo che la mia casa era già on-line scopro che avrei dovuto sanare un abuso a mie spese prima di essere venduta. Non avendo i denari per i lavori e le pratiche ho scelto di non vendere; l'agenzia non è stata più né cortese, né presente, mi ha fatto scrivere da un legale che mi intima di pagare la penale: una percentuale pari a quella dovuta in caso di vendita. Cosa posso fare?»

La compravendita di un immobile deve avvenire tramite professionisti competenti, che mirano al bene del venditore e dell'acquirente e quindi al buon esito dell'affare. Purtroppo, da alcuni anni, ho constatato che per alcu-

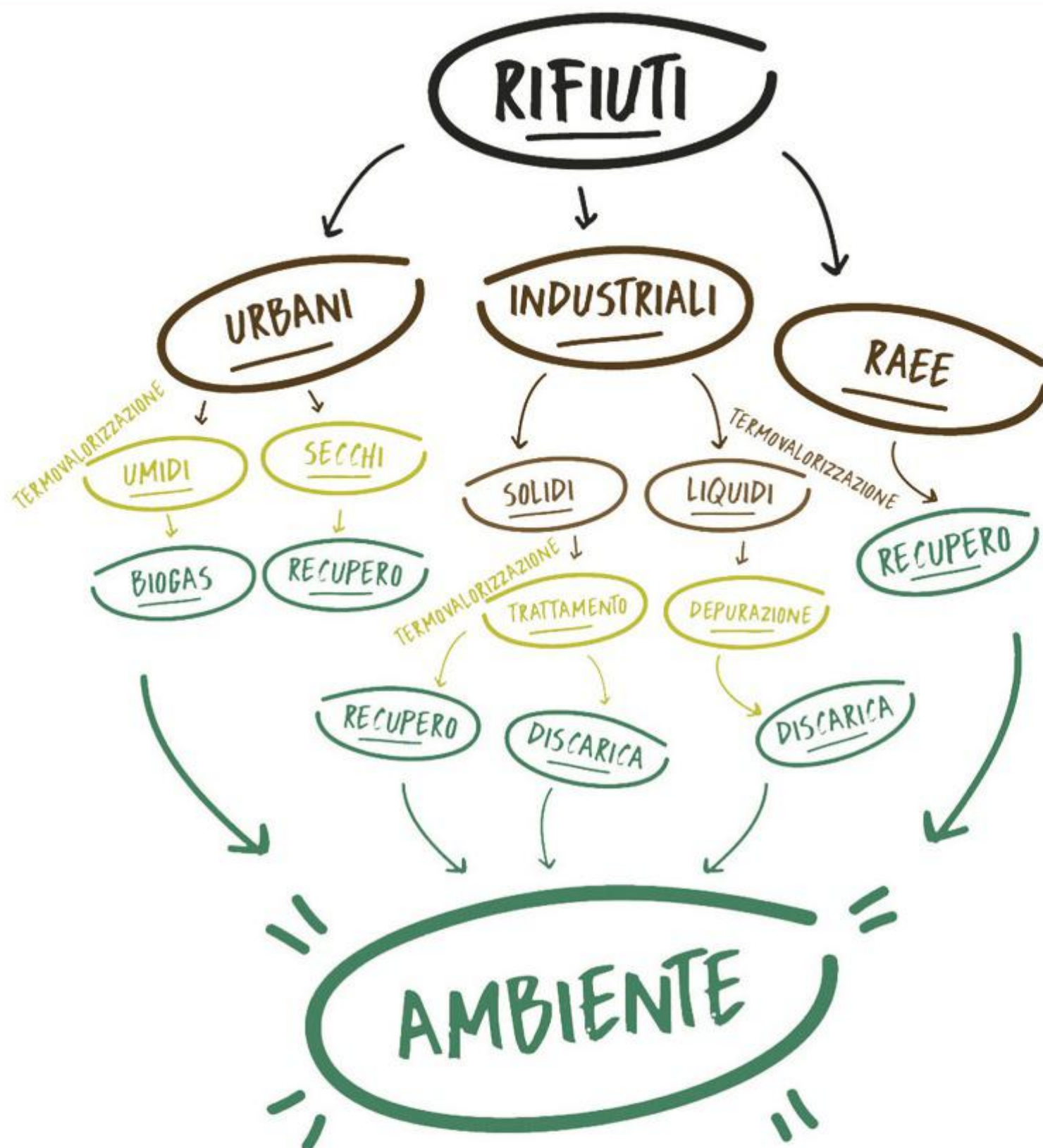
ni agenti immobiliari l'obiettivo è la frenetica ricerca della firma dell'incarico (ben scritto con penali mirabolanti in caso di recesso così da assicurare in ogni caso un incasso) piuttosto che il buon esito dell'affare e cioè la compravendita. Quando si vende un immobile certamente il proprietario deve informare l'agente di tutte le notizie a sua disposizione; per contro l'agente deve - utilizzando l'ordinaria diligenza di cui al suo ruolo - fare le opportune ricerche per verificare eventuali abusi edilizi prima di mettere sul mercato l'immobile. Ove ciò non avvenga, si ravviserebbe un inadempimento da parte dell'agente immobiliare, poiché non ha prestato la propria opera con la comune diligenza richiesta, il che giustificerebbe il mancato pagamento della provvigione ovvero della penale. Nel suo caso incaricherei un legale per contrastare la richiesta.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare



**RECUPERO
FERRO VECCHIO
SMALTIMENTO
ROTTAMI FERROSI**

**Via Crevalcore, 67/E - San Giovanni in Persiceto (BO)
Tel. 320.9126720 - 351.6363661 - www.flirehmi.it**



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

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

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

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

Tel. 051 6014421

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

Installazioni e manutenzione degli ascensori: dai limiti di spesa fino alle possibili detrazioni

Guida / Come muoversi nel complicato labirinto di sconti in fattura e nuove Leggi di Bilancio

Nell'ambito di installazioni e manutenzioni di ascensori sono applicabili due detrazioni fiscali.

Da specificare che sono sempre detrazioni fiscali ma NON è più applicabile lo sconto in fattura.

Le tipologie di detrazione sono due: interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria e interventi per superamento barriere architettoniche.

Con la nuova legge di Bilancio è stata introdotta una differenza di aliquote tra prima e seconda casa. Dal 1 gennaio 2025, le detrazioni per ristrutturazione si articolano come segue:

- Detrazione 50% su spese sostenute nel 2025 riservate alla prima casa, ovvero per chi ha diritto reale di proprietà/godimento e utilizza l'immobile come abitazione principale.
- L'aliquota scenderà al 36% nel 2026/2027;
- Detrazione 36% per le seconde case ed immobili non destinati a residenza principale.

- L'aliquota scenderà al 30% dal 2026;
- Per questi interventi è previsto un tetto massimo di spesa di € 96.000. Detrazione del 75% per interventi di superamento barriere architettoniche con pagamenti che devono essere effettuati entro il 31 dicembre 2025.

Chi può ottenere la detrazione del 75%?

Persone fisiche: proprietari o titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di intervento.

Condomini, per interventi sulle parti comuni degli edifici.

Imprese e soggetti IRES: in relazione ad interventi su immobili strumentali all'attività.

Per ottenere la detrazione del 75% non sono richiesti requisiti

IMMOBILI

Con le nuove regole è stata introdotta una differenza di aliquote



↑ Disticarsi tra numeri e scadenze non è mai facile

di tipo reddituale o di disabilità. È sufficiente che gli interventi siano volti al superamento degli ostacoli che impediscono la piena accessibilità a chiunque.

Esistono limiti di spesa?

La detrazione del 75% sulle spese sostenute è calcolata su un ammontare complessivo massimo di:

€ 50.000 per gli edifici unifamiliari; € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli edifici da due a otto unità; € 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli edifici con più di otto unità.

Quali sono le regole per deliberare condominiali?

Per deliberare lavori inerenti il bonus barriere architettoniche effettuati in condominio, è sufficiente in sede di assemblea, la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale.

Come si ottengono le due detrazioni?

Non è necessario presentare alcuna domanda. È sufficiente conservare documentazione relativa ai lavori e ai pagamenti, da esibire in caso di controlli.

Effettuare i pagamenti con bonifico parlante, indicando correttamente causale, codice fiscale del beneficiario della detrazione e partita IVA/Codice Fiscale dell'impresa esecutrice. Inserire le spese nella dichiarazione dei redditi, ottenendo la detrazione in dieci rate annuali.

Per la detrazione 75%, presentare asseverazione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, geometra) che attesti il rispetto dei requisiti minimi previsti dal DM 14 giugno 1989, n. 236 incluse autorizzazioni comunali se necessarie.

Sergio Fancelli
Abitel Ascensori srl

Fideiussione, non si trasferisce al nuovo proprietario

In caso di acquisto di un immobile da parte di un nuovo proprietario, con un affitto di azienda comprendente l'immobile in corso, la fideiussione prestata a garanzia del contratto di locazione non si trasferisce automaticamente dal vecchio proprietario al nuovo.

La giurisprudenza ha affrontato il tema della sorte della fideiussione in caso di trasferimento dell'immobile locato.

In particolare, la Corte di Cassazione ha affermato che la fideiussione non si trasferisce automaticamente al nuovo proprietario, in quanto la fideiussione è un contratto accessorio che garantisce le obbligazioni del conduttore nei confronti del locatore originario, e il trasferimento della proprietà dell'immobile non comporta automaticamente il trasferimento della posizione di creditore garantito al nuovo proprietario.

La Cassazione Civile, Sez. 3, Sentenza n. 7936 del 20 aprile 2020 ha stabilito che: "La fideiussione è sorta per dare esecuzione al rapporto principale, tanto più che è stata rilasciata dai soci dell'obbligata principale; con la vendita dell'immobile si è trasferito anche il contratto di loca-

Regole / La giurisprudenza ha affrontato chiaramente questo annoso tema



↑ La decisione definitiva è arrivata dalla Corte di Cassazione

zione, il contratto di fideiussione non essendosi mai risolto per mutuo consenso, dovrebbe, secondo il ragionamento della Corte d'Appello, essersi sciolto per una delle cause ammesse dalla legge, ma nessuna disposizione in tema di locazioni prevede che il contratto di fideiussione a ga-

VADEMECUM

Per trasferirla serve un'espressa pattuizione

ranza del pagamento dei canoni si sciogla se l'immobile viene trasferito a terzi. Né l'art. 1955 c.c., relativo alla liberazione del fideiussore per fatto del creditore, né l'art. 1956 c.c., per scadenza dell'obbligazione futura, né l'art. 1957 c.c., per scadenza dell'obbligazione principale, interessano questa ipotesi.

La Corte d'Appello avrebbe dovuto tener conto invece del fatto che l'art. 1602 c.c. prevede che l'acquirente subentri non puramente e semplicemente nel con-

tratto di locazione, ma anche in tutti i diritti e obblighi che ne derivano, compresi quelli accessori come la fideiussione".

Tuttavia, la Cassazione Civile, Sez. 3, Sentenza n. 2711 del 4 febbraio 2021 ha affermato che: "In caso di trasferimento dell'immobile locato, la fideiussione prestata a garanzia delle obbligazioni del conduttore non si trasferisce automaticamente al nuovo proprietario, a meno che non vi sia un'espressa pattuizione in tal senso tra le parti" [Cass. Civ., Sez. 3,

N. 2711 del 04-02-2021].

La prevalente giurisprudenza ritiene che la fideiussione non si trasferisca automaticamente al nuovo proprietario.

La fideiussione è un contratto accessorio che garantisce le obbligazioni del conduttore nei confronti di un determinato creditore (il locatore originario). Il trasferimento della proprietà dell'immobile non comporta automaticamente il trasferimento della posizione di creditore garantito al nuovo proprietario. Pertanto, in assenza di un'espressa pattuizione che preveda il trasferimento della fideiussione al nuovo proprietario, quest'ultimo non può beneficiare della garanzia prestata in favore del vecchio proprietario.

In conclusione, in caso di acquisto di un immobile da parte di un nuovo proprietario, con un affitto di azienda comprendente l'immobile in corso, la fideiussione del contratto non viene trasferita automaticamente dal vecchio proprietario al nuovo. Perché ciò avvenga, è necessaria un'espressa pattuizione tra le parti coinvolte.

Avv. Federico Bocchini
Presidente Centro Studi
Giuridici Confabitare


Guida

Attestazione di rispondenza: perché serve

La mancanza dell'attestazione di rispondenza rilasciata da un'associazione firmataria dell'accordo territoriale in un contratto di locazione a canone concordato non incide sulla validità civilistica del contratto stesso. Tuttavia, comporta l'impossibilità di ottenere le agevolazioni fiscali previste per tali contratti.

E', difatti, oramai conclamato che la mancanza dell'attestazione di rispondenza incide sulla possibilità di ottenere le agevolazioni fiscali. L'attestazione è necessaria per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per i contratti a canone concordato, come la riduzione dell'aliquota della cedolare secca o dell'imposta sui redditi, oltre alle agevolazioni IMU.

Il Tribunale di Velletri, nella sentenza n. 1122 del 16 maggio 2024, ha chiarito che: "Il DM 16 gennaio 2017, riscrivendo le regole in merito all'attestazione dei requisiti per poter stipulare i contratti a canone concordato, ha previsto che: [...] in alternativa le parti devono chiedere ad un'organizzazione firmataria dell'Accordo di attestare, in base alle modalità previste dall'Accordo territoriale, la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso. Ne consegue l'obbligo di dotarsi di tale attestazione, che rappresenta l'elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali, antecedentemente alla registrazione del contratto".

Anche la Corte di Cassazione, nella sentenza n. 29179 del 20 ottobre 2023, ha confermato che: "L'attestazione è necessaria per il riconoscimento delle agevolazioni fiscali" [Cass. Civ., Sez. 5, N. 29179 del 20-10-2023].

Pertanto, si può confermare come è fondamentale ottenere l'attestazione di rispondenza per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali.

Avv. Federico Bocchini
 Presidente Centro Studi
 Giuridici Confabitare

Vietare la casa vacanza a un condomino Quando e se il condominio può farlo

Guida / In quali casi si può prendere una decisione in tal modo

In base alla giurisprudenza consolidata, un condominio non può vietare a un condomino di adibire il proprio appartamento a casa vacanze se tale divieto non è espressamente previsto nel regolamento condominiale. Le limitazioni alle facoltà di godimento della proprietà esclusiva devono risultare da espressioni chiare e specifiche nel regolamento condominiale di natura contrattuale. Tali clausole non possono essere interpretate in modo estensivo o analogico, poiché incidono sul diritto di proprietà, che è costituzionalmente garantito. La Corte di Cassazione ha più volte affermato che:

"Il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare. In quest'ultimo caso, peraltro, per evitare ogni equivoco in una materia atta a incidere sulla proprietà dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela" [Tribunale Ordinario Roma, sez. 5, sentenza n. 5926/2020][Tribunale Ordinario Napoli Nord, sez. 5, sentenza n. 1113/2017][Corte d'Appello Venezia, sez. S2, sentenza n. 2261/2021][Cass. Civ., Sez. 2, N. 13396 del 15-05-2024][Cass. Civ., Sez. 2, N. 15222 del 30-05-2023][Cass. Civ., Sez. 2, N. 24526 del 09-08-2022][Cass. Civ., Sez. 2, N. 38639 del 06-12-2021].

In assenza di un divieto espresso nel regolamento condominiale, il condomino ha il diritto di utilizzare la propria unità immobiliare come meglio crede, purché non arrechi danno agli altri condomini o alle parti comuni. Inoltre, la giurisprudenza ha chiarito che le clausole del regolamento condominiale che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive devono essere interpretate restrittivamente e non possono essere applicate per analogia a casi non

espressamente previsti dando importanza alle espressioni chiare nel regolamento per evitare incertezze e facendo riferimento al principio 'ubi voluit dixit, ubi noluit tacuit', che implica che le disposizioni che limitano i diritti dei condomini devono essere interpretate in modo tassativo.

Pertanto, se il regolamento condominiale non contiene un divieto specifico di adibire l'appartamento



a casa vacanze, il condominio non può impedire al condomino di svolgere tale attività. In conclusione, un condominio non può vietare a un condomino di adibire il proprio appartamento a casa vacanze se tale divieto non è espressamente indicato nel regolamento condominiale.

Avv. Federico Bocchini
 Presidente Centro Studi
 Giuridici Confabitare



TRULLI ROTTAMI SRL

COMMERCIO ROTTAMI METALLICI

TR TRULLI ROTTAMI Srl
 Sede: Via Tombarello, 1/C - 40053 Valsamoggia (BO)
 Sede operativa: Via V. Menghini, 10 - 40054 Budrio (BO)
 Tel. 051.2800667 - Tel. 393.4284164
 mail: trullirottami@outlook.it

PERCHE SCEGLIERE NOI:





- ➔ Commercio rottami ferrosi e metallici
- ➔ Demolizioni industriali
- ➔ Recupero e trasporto di rifiuti industriali
- ➔ Pagamento vista fattura
- ➔ Velocità e puntualità grazie ad un ampio parco mezzi



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

Nuda proprietà, è boom di vendite tra gli anziani

Trend / Sempre più persone scelgono questo tipo di transazione con l'obiettivo di ottenere liquidità immediata senza perdere il diritto di vivere in casa

Sempre più anziani in Italia scelgono di vendere la propria casa in nuda proprietà per ottenere liquidità immediata, senza perdere il diritto di viverci. Secondo un'analisi realizzata da Confabitare nel 2024 queste transazioni sono aumentate del 20% rispetto all'anno precedente, coinvolgendo circa 97.000 pensionati in tutto il Paese. Bologna registra l'incremento più significativo, con un +36%, seguita da Roma +33,5%, Torino +32% e Milano +30,9%. Mediamente, i venditori hanno circa 75 anni e percepiscono pensioni appena superiori ai 1.100 euro al mese. Trilocali e bilocali risultano le tipologie immobiliari più vendute in nuda proprietà, con un notevole aumento anche di immobili indipendenti e semi-indipendenti. Il mercato vede protagonisti principalmente pen-

sionati con scarsi legami familiari o privi di eredi diretti, che cercano risorse economiche per far fronte all'aumento continuo del costo della vita e della pressione fiscale sugli immobili. Molti anziani optano per vendere la nuda proprietà anche per supportare economicamente i propri figli e nipoti, sempre più penalizzati da precarietà occupazionale e instabilità lavorativa. L'analisi di Confabitare evidenzia che la vendita in nuda proprietà sta diventando anche un'opzione sempre più interessante per gli acquirenti nella fascia d'età 45-54 anni, spesso genitori interessati ad assicurare un investimento futuro per i figli o garantirsi una sicurezza economica integrativa per la pensione. «Il crescente ricorso alla vendita nuda proprietà è l'espressione concreta



di una crisi che continua a colpire duramente la fascia anziana della popolazione - afferma Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare - è indispensabile che il Governo agisca tempestivamente con misure mirate. Abbiamo pertanto sollecitato un intervento urgente al Presidente del Consiglio Giorgia Meloni affinché vengano adottate soluzioni concrete a sostegno degli anziani, sempre più penalizzati dalla diminuzione del potere d'acquisto delle pensioni e dall'aumento costante della pressione fiscale sulla casa».

Il contributo alla revisione del testo unico sull'edilizia

Efficacia e semplificazione: queste le parole chiave che hanno guidato Confabitare nell'elaborazione di proposte di modifica e miglioramento al Testo Unico dell'Edilizia (TUE). «Partecipare attivamente al tavolo tecnico per la revisione del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, su invito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, è stato motivo di grande soddisfazione per la nostra Associazione - ha dichiarato il presidente Zanni -. Il mondo della casa e dell'abitare, implica la gestione di un complesso sistema di attività legate alla costruzione, conduzione e amministrazione di fabbricati di ogni genere, oltre a un insieme di misure tecniche, amministrative ed economiche necessarie per l'organizzazione, la gestione e il controllo del territorio». La fase di acquisizione delle proposte di modifica, elaborate dopo un'analisi approfondita delle criticità che condizionano l'applicazione dell'attuale TUE, si è conclusa il 28 febbraio scorso. «Il nostro contributo è stato fondamentale per rendere Urbansistica ed Edilizia discipline più innovative e performanti - ha spiegato Giovanni Malara, coordinatore del Centro Studi Tecnico Nazionale di Confabitare -. Confabitare ha concentrato il proprio intervento su tre delle venti macro aree individuate dal MIT per la revisione del TUE, lavorando in sinergia con il proprio Centro Studi e i tecnici delle sedi territoriali. Il team di lavoro era com-

Regole / Parole chiave per la modifica sono efficacia e semplicità

posto dall'Arch. Giovanni Malara, dal Dott. Mauro Grazia (Confabitare Bologna), dall'Ing. Teresa Romeo e dal Geom. Francesco Zema (Confabitare Calabria), dall'Ing. Riccardo Renzoni e dall'Arch. Luigi Cacciatore (Confabitare Roma). «Il riordino e la revisione delle tipologie di intervento edilizio mirano a semplificare le procedure, garantendo ai privati la possibilità di intervenire sul patrimonio edilizio esistente senza ostacoli burocratici inutili e nel rispetto del principio del consumo di suolo zero - ha spiegato Giovanni Malara -. La carenza di organico negli Enti Locali rappresenta una criticità significativa. La proposta prevede l'istituzione di una figura tecnica qualificata, denominata 'Supporto Tecnico Amministrativo', per assistere le Pubbliche Amministrazioni nell'istruttoria delle pratiche edilizie private e convenzionate. L'assenza di un'anagrafe immobiliare completa e digitalizzata rappresenta un limite significativo per la gestione del territorio. La proposta di Confabitare mira alla creazione di una piattaforma IT regionale per raccogliere e organizzare i dati immobiliari, integrando le informazioni esistenti e rendendole accessibili in maniera interoperabile con le banche dati pubbliche» ha concluso Malara.



“La parola di oggi è Esperienza, nella progettazione, nella scelta dei materiali, nella realizzazione dei lavori, nell'onorare la cifra giusta.”

(CIT. FPC GROUP SRL)



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

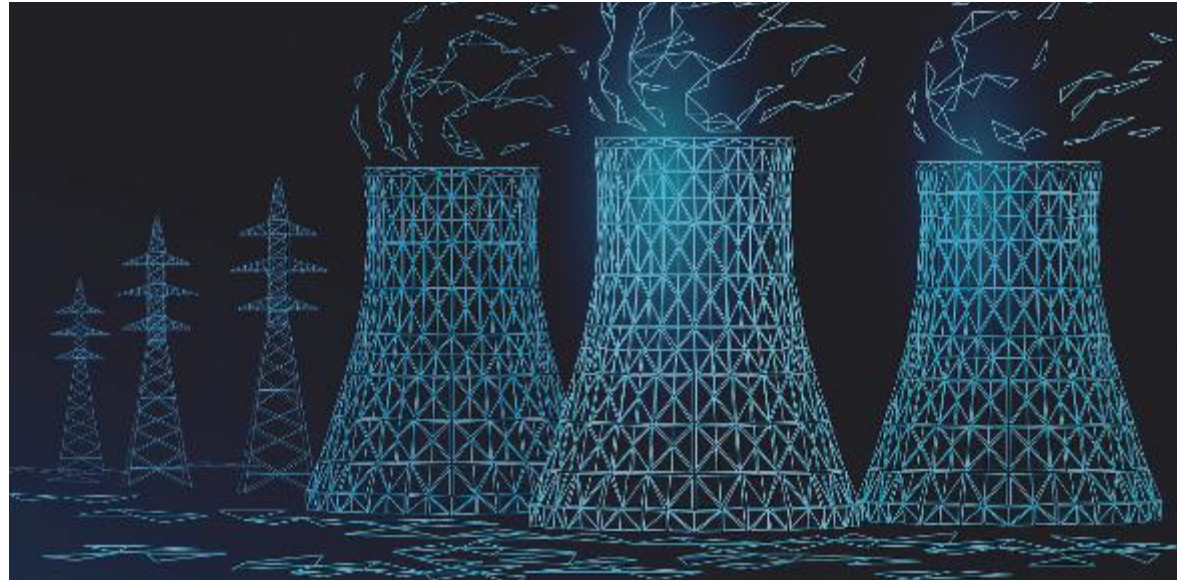
Il nostro Paese si sta avvicinando sempre più verso l'utilizzo dell'energia nucleare

Esperto / La lucida analisi del consulente di Confabitare Mauro Grazia sulla tendenza futura di affidarsi all'energia di nuova generazione

Il nostro Paese, senza troppa pubblicità, addirittura quasi in silenzio per i più tranne gli addetti ai lavori, si sta avvicinando all'energia nucleare, così detta di nuova generazione. Come tecnico non sono pregiudizialmente contrario a prescindere: si tratta di conoscere e condividere le garanzie di sicurezza per i cittadini e per l'ambiente. Sono stati più inquinanti e pericolosi tanti impianti di produzione di energia elettrica funzionanti a combustibili fossili. Per fare un solo esempio basta ricordare che la centrale elettrica di Porto Tolle, funzionante ad olio pesante, ha inquinato per anni il delta del Po, senza suscitare proteste eclatanti perché si trattava di aree già di per se povere.

Il punto, a mio parere, è cosa vogliamo? Il 28 febbraio il Governo Meloni ha dato formalmente il via libera approvando la legge delega per riaprire il discorso e ricostruire il quadro giuridico dopo le chiusure

re delle centrali nucleari a seguito del Referendum del 1987, alla luce del grave incidente di Chernobyl. Allora, agli albori dell'atomo per usi civili, l'Italia era in pole position mentre oggi dobbiamo, assieme all'UE, rincorrere Cina, Russia e India (senza parlare degli USA) che hanno sviluppato tecnologie innovative. Dopo aver spento le centrali per quasi 40 anni dovremo dotarci di nuove tecnologie, competenze e risorse umane. Se decideremo di perseguire questa strada quanto tempo occorrerà per essere pronti? Nel frattempo che energie useremo? Domande facili, ma risposte molto difficili. L'invasione dell'Ucraina da parte della Russia nel 2022 ha, tra le tante altre conseguenze negative, cambiato tutto sul fronte dell'energia per l'Italia: sia dal punto di vista economico con i forti rincari dei prezzi energetici, sia sull'approvvigionamento del gas metano.



L'installazione di impianti di produzione energia da fonti rinnovabili si scontra quotidianamente con la burocrazia, per cui l'idea del nucleare diventa quasi un obbligo. Inoltre, che ci sia in atto un cambiamento climatico è indubbio: solo chi ha altri interessi da difendere lo nega. Ma occorre equilibrio nelle azioni da compiere, perché tutta la storia della terra e dell'evoluzione

degli esseri viventi (uomini, animali, piante) è stata segnata da stravolgimenti climatici: i ghiacci dei poli si sono espansi e ritirati diverse volte nel corso di milioni di anni. La stessa comparsa dell'uomo è stata favorita dal modificarsi delle temperature e, di conseguenza, dell'ambiente. L'uomo e l'ambiente si sono sempre modificati a vicenda, ma nell'attuale epoca geologica in cui l'ambiente

terrestre è fortemente condizionato dagli effetti dell'azione umana il rapporto si è sbilanciato a sfavore dell'ambiente: abbiamo cominciato a considerare la terra come una discarica, abbiamo pensato di sfruttarla secondo i nostri comodi, dei Paesi più forti, più avanzati, creando pure squilibri e profonde disparità.

Mauro Grazia
Consulente Confabitare

Confabitare alla Camera per il Testo Unico delle Costruzioni

Leggi / La delegazione è stata ricevuta lo scorso 26 marzo

La delegazione tecnica di Confabitare Roma, rappresentata dall'Arch. Luigi Cacciatore e dall'Ing. Riccardo Renzoni è intervenuta il 26 marzo, insieme al Segretario nazionale Dott. Eugenio Romey, alla Conferenza Stampa organizzata dal Diparti-

mento Lavori Pubblici di Forza Italia, per la presentazione della Proposta di Legge Delega nell'ambito della futura emanazione di un Testo Unico delle Costruzioni. L'On. Erica Mazzetti, firmataria del progetto legislativo, ha espresso la necessità di procedere alla riforma, sottolineando il bisogno di abrogare l'ampio patrimonio legislativo edilizio ed urbanistico, non più attuale ed allinearli alle regole ed obiettivi rigenerativi previsti per i prossimi decenni.



← L'Arch. Luigi Cacciatore, l'On. Erica Mazzetti, il Dott. Eugenio Romey e l'Ing. Riccardo Renzoni

«Obiettivo e visione della nuova legge delega, ha spiegato l'Arch. Giuseppe Mele - referente tecnico del tavolo di riforma - è il rapporto tra

uomo e spazio urbano. Bisogna attempore alla nomenclatura di regole un nuovo rapporto di tale portata, elemento essenziale per favorire lo

sviluppo di un impianto normativo fondato sulla centralità dell'uomo e del proprio ambiente urbano». Altro elemento essenziale è il progetto: torna ad acquisire autorevolezza la progettazione e la pianificazione. Un percorso che ci si augura possa segnare un approccio futuro alla realtà edilizia completamente diverso. Al termine della conferenza, Confabitare ha condiviso con il gruppo politico ed i propri rappresentanti istituzionali piena soddisfazione per gli obiettivi proposti, rappresentando la propria disponibilità per implementare la legge con i propri contributi.

«È possibile realizzare interventi edilizi diretti in alcuni Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU), purché già urbanizzati, mediante specifici strumenti amministrativi come il Permesso di Costruire convenzionato, previsto dal Testo Unico dell'edilizia, regolando con precisione i rapporti tra interessi pubblici e privati attraverso l'atto d'obbligo». Lo afferma Giovanni Malara, presidente di Confabitare Calabria, a seguito della prima seduta del tavolo tecnico sul PSC di Reggio Calabria. Un primo passo positivo, che incoraggia riflessioni e possibili soluzioni a problematiche del settore immobiliare e urbanistico. Il tavolo tecnico, promosso da Confabitare, ha evidenziato la nuova visione strategica del Piano Strutturale Comunale (PSC), nettamente diver-

Le parole di Malara sugli interventi edilizi diretti che si possono realizzare

Guida / Un primo passo positivo che incoraggia riflessioni future

sa rispetto al tradizionale Piano Regolatore Generale (PRG). Entrambi gli strumenti perseguono l'obiettivo comune di gestire efficacemente lo sviluppo urbano, ma adottano approcci molto differenti. Questo cambiamento richiede notevole impegno, dialogo e capacità di superare dubbi interpretativi e contraddizioni

normative. Franco Zema, responsabile Urbanistica dell'Accademia della Proprietà Immobiliare di Confabitare Calabria, chiarisce: «Il PSC è uno strumento strategico, flessibile e normativo-regolatorio, che classifica il territorio comunale in aree urbanizzate, urbanizzabili, agricole e forestali, indicando chiaramente risorse naturali e criticità ambientali e antropiche presenti sul territorio. Al contrario del PRG, rigido e prescrittivo nell'identificare esattamente le zone edificabili e gli standard specifici per i servizi pubblici, il PSC de-

finisce destinazioni d'uso generali e demanda ai successivi strumenti attuativi la precisa regolamentazione degli interventi edilizi». Una particolare attenzione deve essere riservata al Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU), strumento integrato e complementare al PSC, che disciplina con precisione gli interventi edilizi diretti, stabilendo parametri, standard igienico-sanitari e procedure amministrative necessarie per la loro realizzazione. Dall'analisi degli ATU emerge chiaramente la filosofia strategica del PSC: nella maggior parte

degli ambiti territoriali è richiesta preventivamente la redazione di piani attuativi specifici. Tuttavia, il REU prevede eccezioni significative, come negli ATU II.1 e II.2, consentendo interventi edilizi diretti su particolari suoli liberi o edifici esistenti, favorendo così la rigenerazione urbana in coerenza con quanto previsto dalla legge regionale n. 25/2022. Zema precisa infine: «Gli interventi edilizi diretti sono disciplinati dagli articoli 114 e 120 del REU e vengono applicati mediante il Permesso di Costruire convenzionato (art. 28-bis DPR 380/01), utilizzando esclusivamente l'atto d'obbligo. Quest'ultimo, implica impegni unilaterali da parte del privato per integrare infrastrutture primarie già esistenti, senza prevedere modifiche radicali al territorio comunale».

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

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

I servizi e le consulenze

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod.730 e Mod.UNICO

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica)

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro.
Contabilità annuale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITA' STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Fornisce consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

CONSULENZA LEGALE

I nostri Avvocati assistono gli associati nelle controversie.

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI Amministriamo direttamente i condomini con trasparenza e professionalità

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI ED ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

PRATICHE NOTARILI CONSULENZE TECNICHE

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

CONSULENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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



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

LE PROPOSTE

Affrontare l'emergenza abitativa

L'impegno dei privati per risolvere
una situazione che persiste da tempo

L'iniziativa

**Nasce Coopabitare
la cooperativa dei
proprietari immobiliari**

L'intervista

**Le parole
del giovane sindaco
di Castel Maggiore**

La novità

**Aperta l'8 marzo
una nuova sede
a L'Aquila**

**Giuseppe
Todaro**

rimozione e
smaltimento amianto

**PERICOLO
AMIANTO**



RISOLVIAMO IL PROBLEMA

TI ASPETTIAMO PER DARTI INFORMAZIONI CHIARE
E UN PREVENTIVO SENZA NESSUN IMPEGNO

Via Bodoni, 4 - San Giovanni in Persiceto (BO) - Tel. 051.823414 - Fax 051.7172470
Cell. 335.327696 - info@giuseppetodaro.com - www.giuseppetodaro.com

SPECIALE **CONFABITARE**

 A cura di **SPEED**
 Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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

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

Sommario

4 Iniziativa

Nasce Coopabitare

7 Evento

Osservatorio Affitti

9 L'intervista

Parla il sindaco
 di Castel Maggiore

13 Legge

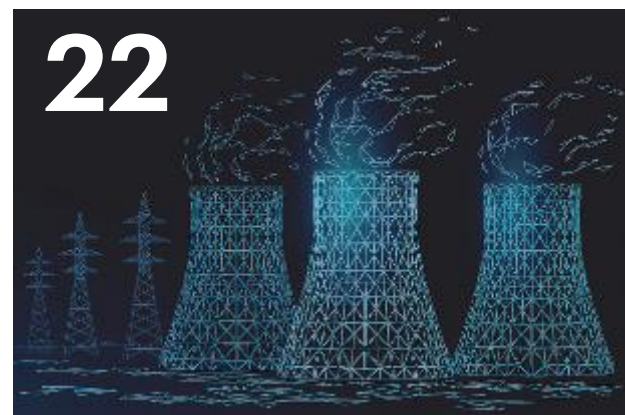
Confabitare alla Camera

14 Sostenibilità

Tavola rotonda a Padova

15 Inaugurazione

Aperta la nuova
 sede a L'Aquila



16 Regole

L'indennità di avviamento

17 Sicurezza

I binari del tram

19 Fisco

Detrazioni per l'ascensore

20 La guida

Vietare la casa vacanze

21 Statistiche

Boom di vendite
 in nuda proprietà

22 Il parere

Italia verso il nucleare



Il Resto del Carlino ha celebrato i suoi 140 anni di storia a Bologna, la città che lo ha visto nascere e che da sempre ospita la sua redazione centrale. Tra gli ospiti presenti alla cerimonia, che si è svolta a Palazzo Re Enzo, anche Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, intervenuto per rendere omaggio a un quotidiano che ha accompagnato la vita del Paese per oltre un secolo.

Ecco Coopabitare, la nuova iniziativa di Confabitare

Idea / Nasce la casa dei proprietari immobiliari, il progetto che vuole risolvere il problema della scarsa offerta di case in locazione

Da un'idea di Confabitare nasce la Cooperativa COOPABITARE s.c.r.l., la casa dei proprietari immobiliari, che non è un'agenzia immobiliare o una società di gestione immobiliare come molte che già operano sul mercato. Il progetto è nato dall'esigenza di risolvere il problema, sempre più diffuso negli ultimi tempi, della scarsa offerta di immobili da dare in locazione e della crescente richiesta di immobili in affitto. Oggi, molti proprietari preferiscono non affittare i propri immobili per timore di non essere pagati oppure preferiscono destinare gli immobili agli affitti brevi, ritenuti più redditizi e meno rischiosi. La situazione economica attuale, caratterizzata da una situazione inflattiva dovuta alla politica internazionale che comprime il potere d'acquisto delle famiglie, può portare a più frequenti situazioni di tensione finanziaria e di mancato pagamento dell'affitto. È quindi sempre più sentita la necessità di dare garanzie al locatore sulla riscossione del canone di affitto, con conseguente possibilità di trovare più alloggi in locazione sul mercato. Negli ultimi anni, il mercato delle locazioni in Italia ha subito una trasformazione profonda, segnata da dinamiche economiche, sociali e normative che hanno innescato un aumento significativo del fenomeno della morosità. Alla base di questo squilibrio c'è una questione strutturale che riguarda il mercato del lavoro: in molte aree del Paese, i redditi da lavoro non sono più adeguati a sostenere il costo della vita, e ancor meno i canoni d'affitto in continuo aumento. Nelle città ad alta tensione abitativa, come Milano e Bologna, l'affitto di un appartamento può superare facilmente gli 800 o i 1.000 euro al mese, cifre che coincidono, se non superano, lo stipendio netto mensile di molti lavoratori. In queste condizioni, per una parte crescente della popolazione la locazione non è più una soluzione abitativa, ma un compromesso precario e costoso, al limite della sostenibilità. Parallelamente, l'offerta si sta contraendo. Secondo le stime, milioni di abitazioni in Italia restano inutilizzate. I motivi sono molteplici, ma riconducibili a un nodo centrale: la sfiducia dei locatori. Timori le-



↑ L'architetto Valerio Racca, Direttore di Coopabitare, e Alberto Zanni, Presidente di Coopabitare, durante la conferenza stampa

gati alla morosità, ai danni agli immobili, alla difficoltà di liberare l'appartamento in tempi ragionevoli in caso di contenzioso, scoraggiano la messa a reddito. Inoltre, molti proprietari considerano la normativa vigente troppo sbilanciata a favore dei conduttori e preferiscono destinare gli immobili ad affitti brevi o mantenerli vuoti. Questo ritiro dell'offerta, unito all'aumento della domanda causato dall'impossibilità di accedere al mercato delle compravendite per via dei tassi elevati e dell'inflazione, ha prodotto un'impennata dei canoni di locazione (+3-5% negli ultimi due anni), aggravando ulteriormente l'emergenza abitativa. Ma se da un lato i locatori faticano a sostenere l'affitto, dall'altro anche i locatori si trovano in una situazione difficile. La gestione di un immobile comporta oggi costi significativi: manutenzioni ordinarie e straordinarie, adeguamenti normativi ed energetici, imposte, assicurazioni e spese condominiali non sempre trasferibili. A fronte

LA SITUAZIONE

Oggi tanti proprietari per timore preferiscono non affittare le case

di tali oneri, il rischio di incorrere in situazioni di morosità o contenzioso rappresenta un deterrente forte. Per molti locatori, locare oggi non è più un'opportunità, ma un potenziale problema. Le tensioni tra le parti sono evidenti. I locatori chiedono maggiori garanzie, mentre i locatari, spesso precari o con redditi bassi, faticano a soddisfare i requisiti richiesti e a trovare alloggi dignitosi. Circa il 20% degli inquilini ha vissuto episodi di morosità, spesso legati a difficoltà temporanee legate al lavoro, mentre il 24% dei locatori ha subito ritardi nei pagamenti. In questo contesto è necessario proteggere il patrimonio dei proprietari offrendo condizioni adeguate anche agli inquilini invece di irrigidire le condizioni di accesso all'affitto. È all'interno di questo scenario che nasce COOPABITARE.

COOPABITARE nasce per unire i proprietari immobiliari in una forma di cooperazione in cui si garantisce al proprietario che ne fa parte di riscuotere un affitto mensile per il proprio immobile, affidato in gestione alla cooperativa. L'affitto sarà definito in base al valore del canone concordato, e alla fine dell'anno, con la chiu-

sura del bilancio sociale, dedotte le spese di gestione, gli utili si divideranno tra i soci, quindi tra i proprietari che ne fanno parte, ovvero si riconosce un «cashback» al proprietario.

La cooperativa garantisce il proprietario sul pagamento del canone concordato, se l'alloggio rimane sfratto viene comunque pagato il canone. In caso di sfratto se ne occupa la cooperativa. La cooperativa inoltre gestisce le manutenzioni ordinarie dell'immobile locato grazie a una rete di artigiani convenzionati.

COOPABITARE realizza e rende efficace un principio fondamentale per Confabitare: la tutela della proprietà immobiliare.

COOPABITARE analizzerà, con professionisti esperti, l'immobile che si vorrà mettere a disposizione, quindi lo prenderà in affitto per poi subaffittarlo a famiglie, lavoratori, studenti, turisti, con l'obiettivo di massimizzare

LA SOLUZIONE

Una cooperazione per garantire la tutela della proprietà

il Profitto per poi Ridistribuirlo fra i soci della stessa Cooperativa di cui si dovrà fare parte. La cooperativa persegue la mutualità occupandosi anche degli sfratti, delle manutenzioni e dei rapporti con l'amministratore di condominio.

COOPABITARE inoltre fornirà in modo continuativo la formazione dei propri soci sui temi della proprietà immobiliare con guida e accompagnamento agli investimenti immobiliari.

COOPABITARE gestirà anche servizi come i Gruppi d'acquisto per ottimizzare i costi di quei soci che gestiscono per loro conto i propri immobili con gli affitti brevi, fornendo servizi comuni agli host presenti sul territorio come reception centralizzata, pulizie condivise, servizio lavanderia, condivisione channel manager. Da fonte Airbnb risulta che a Bologna ci sono circa 7.000 alloggi gestiti con locazione breve. Per conoscerci e avere maggiori informazioni si può fissare un appuntamento presso la nostra sede, in via Marconi 6/2 - telefono 051/270 444.

COOPABITARE la casa dei proprietari immobiliari.



Coopabitare

Cooperativa Proprietari Immobiliari

*Affida i tuoi immobili alla tua
Cooperativa.*

***Rendita garantita, zero pensieri,**
non gestisci inquilini né manutenzioni e
hai assistenza fiscale, legale e tecnica.*

Contattaci!

LA NOSTRA ESPERIENZA AL TUO SERVIZIO

Sede: Via Guglielmo Marconi 6/2 - 40122 Bologna
Telefono: 051 270444 Email: info@coopabitarebo.it PEC: coopabitarebo@pec.it

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

Seconda edizione dell'Osservatorio Affitti: Bologna al centro di un'emergenza silenziosa

Evento / Martedì 8 aprile è stata presentata la seconda edizione dell'iniziativa congiunta di Nomisma, CRIF e Confabitare

Si è svolta martedì 8 aprile, nella sede bolognese di CRIF, la presentazione della seconda edizione dell'Osservatorio Affitti, l'iniziativa congiunta condotta da Nomisma per conto di CRIF, in collaborazione con Confabitare, che si propone di monitorare le dinamiche del mercato delle locazioni in Italia. È emerso che circa 18.000 abitazioni a Bologna risultano inutilizzate o sotto-utilizzate, mentre la domanda di case in affitto continua a crescere, spinta anche dall'inaccessibilità del mercato della compravendita. Ne deriva un aumento costante dei canoni, +5,2% solo nell'ultimo anno, che rende sempre più difficile, soprattutto per famiglie, studenti e lavoratori, trovare un alloggio stabile e sostenibile.

A bloccare il mercato non è solo la scarsità dell'offerta, ma anche la sfiducia crescente da parte dei proprietari, sempre più prudenti nel selezionare gli inquilini, che si sentono maggiormente tutelati con gli affitti brevi. L'incontro tra domanda e offerta si fa sempre più difficile, alimentando il paradosso delle migliaia

di case vuote in una città da una parte e chi ha un disperato bisogno di alloggio dall'altra. A fronte di una domanda così alta, perché così tante abitazioni restano ancora fuori dal mercato? Cosa si può fare per invertire la rotta? Abbiamo rivolto queste domande a tre voci chiave dell'Osservatorio: Nomisma, CRIF e Confabitare, per costruire, attraverso le loro risposte, un'analisi a più livelli della crisi abitativa bolognese e delle possibili strade per uscirne.

Perché molti proprietari scelgono di non affittare i propri immobili, e quali sono le condizioni minime che servirebbero per riportare sul mercato le migliaia di case oggi inutilizzate?

Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare: «Oggi il problema non è tanto l'inquilino, ma la percezione del rischio da parte dei proprietari. Il timore che l'inquilino non paghi, che danneggi l'immobile o che non liberi l'appartamento nei tempi previsti crea un clima di incertezza che scoraggia moltissimi locatori, il risultato è che tanti preferiscono tenere le case vuote oppure orientarsi verso gli affitti brevi, percepiti come più sicuri e gestibili.

Non si tratta solo di una questione economica: la rendita, molte



↑ Una foto di alcuni dei partecipanti all'appuntamento svoltosi lo scorso 8 aprile

volte, non è nemmeno il primo obiettivo per i proprietari. Il vero nodo è la mancanza di garanzie certe, sia sul piano giuridico che su quello pratico: servono strumenti normativi più efficaci, ma anche soluzioni concrete e immediate che offrano tutela a chi decide di mettere sul mercato

un'abitazione. Se non si interviene su questo punto, sarà difficile sbloccare le migliaia di case oggi inutilizzate in città, e questo ha ricadute gravi non solo sul mercato, ma sulla tenuta sociale dei territori. Il problema riguarda anche chi lavora nei servizi essenziali come infermieri, operatori sanitari, poliziotti, autisti, che non trovano casa e sono costretti ad andarsene. È un paradosso inaccettabile, in una città che ha bisogno di queste figure per funzionare ogni giorno».

Come può un certificato di affidabilità finanziaria contribuire a ricostruire la fiducia tra locatori e inquilini e sbloccare il mercato delle locazioni?

Beatrice Rubini, Executive Director Personal Solutions & Cybersecurity Services di CRIF: «Abbiamo cercato di dare una risposta concreta a questo clima di sfiducia, partendo proprio da un'esigenza molto sentita dai proprietari: sapere a chi stanno affidando la loro casa. È da questa consapevolezza che nasce Affittabile, un certificato di affi-

dabilità finanziaria che consente al futuro inquilino di dimostrare, in modo semplice e oggettivo, la propria capacità di sostenere un canone mensile.

Non si tratta di un sistema di valutazione rigido, ma di uno strumento di trasparenza, che permette di far dialogare due mondi: quello dei locatori e quello degli inquilini, troppo spesso separati da sospetti e incomprensioni. Se un proprietario sa di avere davanti una persona affidabile, è più propenso a fare un passo avanti: accettare condizioni più flessibili, ridurre il deposito cauzionale, proporre contratti più lunghi o, in alcuni casi, decidere finalmente di affittare un immobile che teneva fermo da anni.

I dati lo confermano: quasi il 90% dei locatori si dichiara favorevole a strumenti di questo tipo, e anche tra gli inquilini cresce l'interesse. In un momento così delicato, lavorare sulla fiducia reciproca è la chiave per far ripartire il mercato. Affittabile può diventare una leva concreta per allargare l'offerta abitativa, accelerare le trattative e rendere l'affitto accessibile anche a chi oggi, pur avendo un reddito, viene escluso a priori».

Eleonora Carboni
Ufficio Stampa Confabitare

BOLOGNA

La situazione rende sempre più difficile trovare un alloggio



↑ L'evento si è tenuto nella sede Bolognese del CRIF

STRUMENTI

I proprietari di immobili cercano garanzie certe da parte degli inquilini

Pineta Sea

RESIDENCE MARINA DI RAVENNA

a due passi dal mare



APPARTAMENTI ED ATTICI IN CLASSE A4

IMMERSI NEL VERDE

VARIE METRATURE

FRONTE MARE E PINETA



PER INFO E CONTATTI



Via G. Rasponi 12A, (Ra)
tel. **0544 218550**
www.sivanet.it



TOMASI REAL ESTATE
ONLY BEST LOCATION

NUOVOSTUDIO - ROSSI ZAGANELLI ARCHITETTI

progettica



TERRAZZE SUL MARE
BY TOMASI REAL ESTATE



RESIDENCE A LIDO DEGLI ESTENSI
DIRETTAMENTE SUL MARE

APPARTAMENTI DI PREGIO
VISTA MARE IN CLASSE A2

VARIE METRATURE

ACQUISTO DIRETTO DAL COSTRUTTORE

VIVI IL MARE OGNI GIORNO



Contattaci per maggiori dettagli e prenota una visita:



TOMASI REAL ESTATE
ONLY BEST LOCATION

V.le Manzoni n.6, Comacchio (FE)
Tel. **+39 0533 772822**
Mob. **+39 375 6443498**
www.tomasirealestate.it
info@tomasirealestate.it



TOMASI ENGINEERING
PROJECT MANAGEMENT

STUDIO MALANO

Architettura e Ingegneria

Luca Vignoli, sindaco di Castel Maggiore: «Nuova edilizia sociale per aiutare gli alluvionati»

Dichiarazioni / Ecco le parole del giovane primo cittadino del comune emiliano che affronta i diversi temi nell'ambito abitativo

Luca Vignoli è stato eletto Sindaco di Castel Maggiore nel giugno 2024 con la lista civica "Cose Nuove", composta prevalentemente da giovani under 30. Laureato in Giurisprudenza all'Università di Bologna e attualmente dottorando in diritto del lavoro, Vignoli ha maturato la sua esperienza politica fin dagli anni del liceo, proseguendo con attività associative e ambientaliste, tra cui la fondazione della Comunità Solare di Castel Maggiore per favorire la transizione energetica. La sua elezione ha rappresentato una svolta storica, interrompendo decenni di amministrazione di centrosinistra. Vignoli è inoltre membro della Giunta dell'Unione Reno Galliera con deleghe alla Transizione Digitale, Innovazioni Tecnologiche e Politiche Giovanili.



↑ Il primo cittadino di Castel Maggiore Luca Vignoli

Quali sono, secondo lei, i fattori che rendono Castel Maggiore attrattiva?

«L'attrattività di Castel Maggiore è dovuta principalmente alla sua posizione strategica vicino a Bologna, che consente ai cittadini di usufruire facilmente dei servizi della città pur godendo di una qualità della vita migliore e di una dimensione più tranquilla e rilassata. Inoltre, il livello dei servizi locali è molto alto, anche se vi sono alcune criticità da risolvere».

Qual è la situazione abitativa generale di Castel Maggiore?

«Castel Maggiore affronta due problematiche abitative principali: da un lato una forte richiesta di alloggi popolari (ERP) dovuta alla prossimità con Bologna, dall'altro i prezzi elevati del mercato immobiliare privato, che creano significative difficoltà per la classe media e soprattutto per le giovani famiglie economicamente fragili. Queste famiglie trovano difficile acquistare o affittare casa nel territorio, rischiando di essere spinte a trasferirsi altrove. Per rispondere efficacemente a queste sfide, abbiamo intrapreso progetti concreti volti al potenziamento e all'innovazione dell'edilizia residenziale sociale (ERS)».

Può descrivere più nel dettaglio le novità riguardo l'ERS?

«Abbiamo recentemente introdotto modifiche significative ai criteri di accesso agli appartamenti ERS situati in via Loi, con un'attenzione particolare ai giovani sotto i 30 anni che vivono ancora con le fa-

miglie d'origine. Per loro abbiamo deciso di considerare esclusivamente il loro ISEE individuale, anziché quello complessivo della famiglia. Questo provvedimento permette anche a quei giovani con redditi personali modesti di emanciparsi economicamente, facilitando l'acquisto della prima casa. Vogliamo promuovere una maggiore autonomia generazionale e incentivare i giovani a stabilirsi e radicarsi sul territorio, contribuendo alla crescita economica e sociale della comunità locale».

Ha parlato di criticità da risolvere nei servizi. A cosa si riferisce?

«Al sistema dei trasporti pubblici. Questo è un tema su cui intendiamo intervenire, migliorando la connettività del territorio e rispondendo così meglio alle esigenze dei cittadini. Al momento Castel Maggiore non è ancora incluso nel progetto della linea verde del tram, che attualmente si ferma a Corticella. Tuttavia, stiamo lavorando in stretta collaborazione con il Comune di Bologna e la Città Metropolitana per ottenere i finanziamenti necessari per estendere la linea tramviaria fino alla stazione ferroviaria di Castel Maggiore. Questa estensione creerebbe un nodo fondamentale di interscambio fra il tram e il treno, migliorando notevolmente la mobilità urbana e suburbana, riducendo il traffico e abbassando i livelli di inquinamento atmosferico in tutta l'area nord della città metropolitana».



↑ In alto, il Canale Navile a Castello. Sopra, il Parco del sapere, la biblioteca comunale di Castel Maggiore

Che tipo di collaborazione avete instaurato con Confabitare?

«Con Confabitare abbiamo sviluppato un dialogo estremamente positivo e concreto, specialmente focalizzato sull'emergenza abitativa. Supportiamo un progetto in cui CoopAbitare interviene direttamente per garantire il pagamento degli affitti delle famiglie più vulnerabili. Questo tipo di intervento potrebbe essere inserito nel quadro di supporto alle famiglie colpite dall'alluvione».

Come avete supportato le famiglie colpite dall'alluvione finora?

«Abbiamo avviato ristori economici specifici destinati sia ai cittadini che alle imprese locali colpite dall'evento calamitoso. Questi aiuti sono stati resi possibili anche grazie alla generosità dei cittadini stessi che hanno or-

ganizzato una raccolta fondi solidale. La gestione dell'alluvione ha richiesto un coordinamento tra diversi livelli istituzionali. Per quanto riguarda gli interventi di emergenza e la pulizia delle aree colpite, la competenza è divisa tra Comune e Regione. Il Comune di Castel Maggiore ha la responsabilità della manutenzione e del ripristino delle reti fognarie e dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche nelle aree urbane. Abbiamo già stanziato 1,7 milioni di euro per migliorare la sicurezza idraulica della frazione di Castello, un intervento essenziale per prevenire futuri allagamenti. La Regione, invece, ha competenza sulla gestione dei corsi d'acqua principali e sul Canale Navile, il cui stato influisce direttamente sulla sicurezza idraulica del nostro territorio. Per questo motivo, abbiamo avviato un confronto

con la Regione affinché vengano eseguite operazioni di pulizia e manutenzione regolari sul canale e sulle aree a rischio. La collaborazione tra enti è fondamentale per evitare che situazioni critiche come l'alluvione di Castello si ripetano in futuro».

Come immagina Castel Maggiore al termine del suo mandato?

«Immagino Castel Maggiore come una città all'avanguardia, sostenibile sotto il profilo ambientale, sociale ed economico. Vogliamo affrontare le grandi sfide contemporanee con progetti concreti. Inoltre, è in fase di progettazione un nuovo centro multifunzionale nella frazione di Primo Maggio, che avrà l'obiettivo di supportare le famiglie e contrastare fenomeni di isolamento sociale, creando spazi di incontro, aggregazione e assistenza».


DMO

MACCHINE MOVIMENTO TERRA



DEVELON



Bobcat®



VENDITA - ASSISTENZA - RICAMBI - NOLEGGIO

DMO S.p.A. SEDE RAVENNA - Via Pietro Renzi 2 48026 Russi - info@dmomacchine.it - 0544.585600

BOLOGNA

Via Provinciale, 45
Crespellano

MILANO

V.le della Repubblica, 15/17
Melegnano

VERONA

Viale del Lavoro, 19/C
San Martino Buonalbergo

UDINE

Via Venzone, 21
Gemona del Friuli



www.dmomacchine.it

Confabitare®

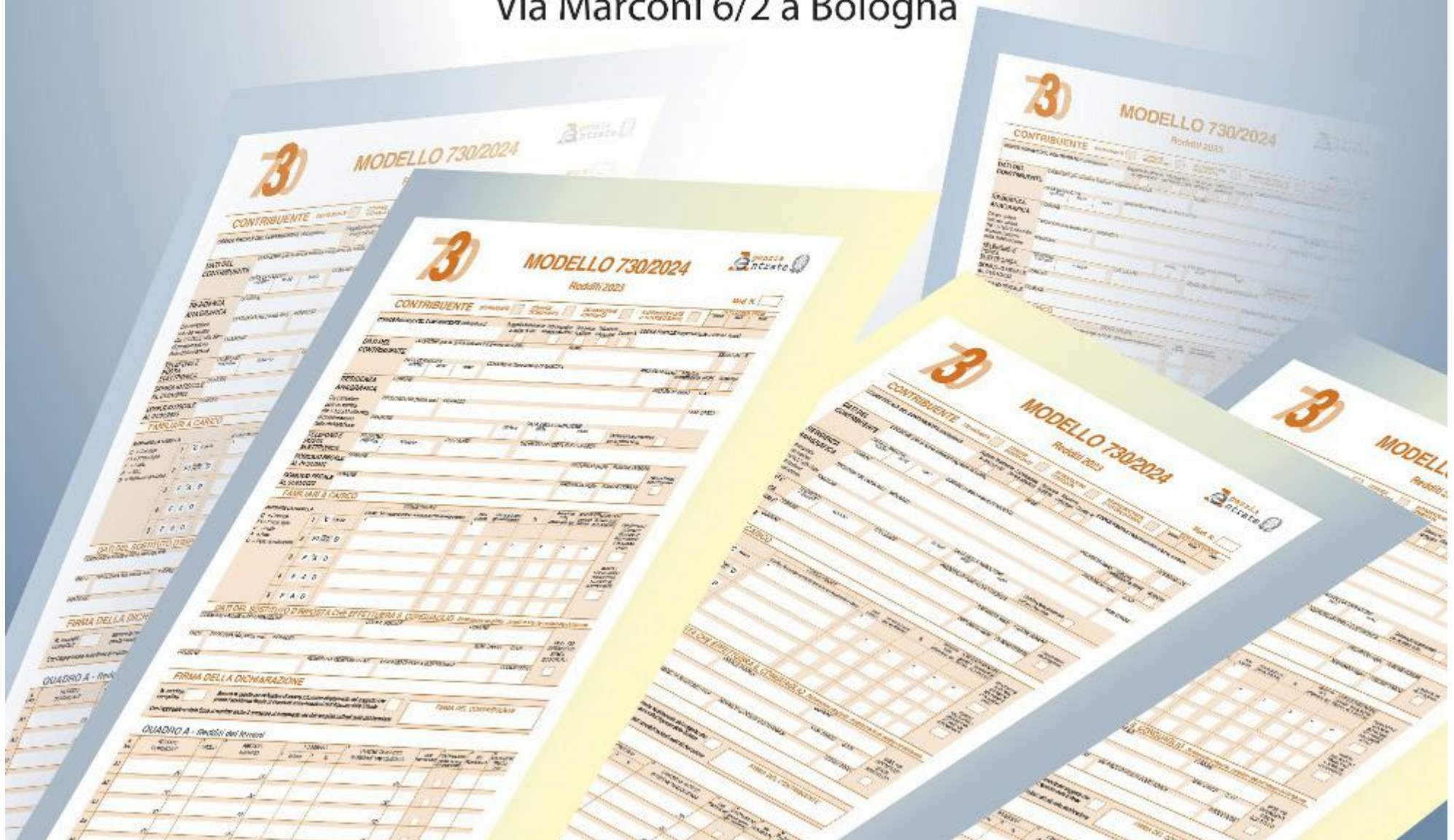
Associazione Proprietari Immobiliari

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



ALLA TUA CASA CI PENSIAMO NOI

Iscriviti a

Confabitare

Associazione Proprietari Immobiliari



RINNOVO ISCRIZIONI 2025

Per informazioni contattateci:

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

SPECIALE CONFABITARE

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

Confabitare convocata in Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici alla Camera

Incontro / In audizione si è discusso del futuro dell'edilizia residenziale pubblica e sociale e dell'introduzione di nuove agevolazioni fiscali

La Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici della Camera dei Deputati ha avviato audizioni informali sulle proposte di legge 1169 (Furfaro) e 1562 (Santillo), dedicate al rilancio dell'edilizia residenziale pubblica, all'introduzione di nuove agevolazioni fiscali per la riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico-sociale e al sostegno all'accesso alla locazione. Confabitare, rappresentata dal Segretario Nazionale Eugenio Romey, in seguito all'invito, ha espresso apprezzamento verso la chiarezza della proposta di legge 1169, definendo l'articolo 5, relativo alle detrazioni fiscali per gli alloggi sociali, come una "iniziativa lodevole". Ha definito più articolata la proposta 1562, che incorpora numerosi elementi della precedente ma presenta alcune criticità che richiedono una riflessione approfondita, soprattutto in merito alla

stabilità normativa e finanziaria. Romey ha enfatizzato la necessità di un quadro normativo chiaro e stabile, soprattutto per quanto riguarda le detrazioni fiscali e la cessione del credito. L'esperienza del Superbonus ha dimostrato che, in assenza di regole precise e stabili, tali strumenti rischiano di provocare gravi difficoltà economiche per le aziende del settore e gli operatori coinvolti. Sul coordinamento delle nuove proposte con il Piano Casa Italia, attualmente in fase di definizione presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con l'imminente emanazione di un DPCM entro il 30 giugno 2025, Romey ha sottolineato come sia essenziale evita-

CRITICITÀ

C'è ancora necessità di un quadro normativo chiaro e stabile



↑ Il Segretario Nazionale di Confabitare Eugenio Romey

re sovrapposizioni o conflitti normativi che possano compromettere l'efficacia degli interventi. Ha inoltre espresso preoccupazione sull'attuale impostazione dei fondi destinati agli inquilini in difficoltà economica, definendo insufficiente il limite complessivo di 2.000 euro per un massimo di

sei mesi, con copertura limitata al 50% del canone. L'associazione ha auspicato interventi più mirati, sia in termini di importo che di durata del sostegno. Positivo invece il giudizio espresso da Confabitare sulle procedure semplificate introdotte per il rilascio degli alloggi pubblici occupati abusivamente,

con l'auspicio che queste vengano estese anche al mercato privato per superare le inefficienze attuali. Romey ha espresso dubbi sulla possibilità di affidare ai Comuni il censimento degli immobili sfitti o inutilizzati, definendo tale ipotesi irrealistica in assenza di una preventiva e sostanziale riorganizzazione amministrativa. Ha apprezzato il programma Abita, con la quota del 10% destinata alla locazione temporanea, e il Rent to Buy quarantennale nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Sociale, ritenuto "un'ottima opportunità" per facilitare l'accesso alla casa. Un'ultima criticità segnalata riguarda l'articolo 16 della proposta di legge, relativo al Fondo per la morosità incolpevole, che potrebbe escludere chi opera in regime forfettario. Confabitare ha chiesto quindi una correzione per garantire un accesso equo a tutti i potenziali beneficiari.

RICHIESTE

L'associazione ha auspicato interventi più mirati



Confabitare Padova, una realtà in continua evoluzione

Novità / Sono stati eletti due nuovi consiglieri lo scorso gennaio

Il 27 gennaio si è tenuta l'assemblea dell'Associazione per importanti cambiamenti al vertice: il Presidente Provinciale Avv. Emanuele Mazzaro ha con senso di responsabilità lasciato la carica per la difficoltà di far fronte agli im-

pegni professionali e istituzionali. L'assemblea ha eletto due nuovi consiglieri: Gianni Bacco, professionista dell'immobiliare di grande esperienza e conoscenza della città e l'Avv. Giuseppina Galioto, esperta di diritto immobiliare, la quale è stata eletta a Presidente. Confabitare Padova si propone di diventare un nuovo punto di riferimento per i proprietari immobiliari padovani, che supporta nella tutela e valorizzazione del patri-

monio immobiliare. Inoltre, Confabitare Padova è attivo e propositivo interlocutore ai tavoli di lavoro con le Istituzioni; si è già fatta notare, infatti, nelle riunioni con i Comuni di Padova, Abano Terme, Selvazzano Dentro e prossimamente lo farà anche nei Comuni di Este e Monselice. In un contesto di grossi cambiamenti in città -quali la realizzazione della linea del tram, la bonifica del condotto gas e acqua

finanziate dal PNRR, il progetto del nuovo ospedale e l'ammodernamento di tutte le infrastrutture- Confabitare è parte attiva del cambiamento e dell'evoluzione della Provincia.

Il Presidente Nazionale Alberto Zanni lo scorso 31 marzo ha fatto visita a Padova per manifestare il pieno appoggio a Confabitare Padova, incontrando il neo Presidente Avv. Giuseppina Galioto e il Vice Presidente Fabio Zampieri.

Zanni: «Adottiamo via Lame per tre anni per combattere il vandalismo grafico»

Iniziativa / Arriva l'accordo tra Comune e Confabitare

In Palazzo d'Accursio, il 12 febbraio, l'assessore Simone Borsari, il presidente del Quartiere Porto-Saragozza Lorenzo Cipriani e il presidente di Confabitare Alberto Zanni hanno firmato il patto di collaborazione tra Comune e Confabitare per realizzare il progetto No Tag contro il vandalismo grafico.

Confabitare adotta per tre anni via Lame e si impegna a rimuovere i graffiti sugli edifici, provvedendo alla rimozione vera e propria di seguito al monitoraggio della zona. Oltre all'iniziativa su via Lame, l'accordo firmato oggi rinnova il protocollo già sottoscritto nel giugno 2022, con cui il Comune di Bologna e Confabitare hanno avviato una collaborazione strutturata per contrastare il fenomeno del vandalismo grafico su tutta la città. Il progetto si basa sul principio di amministrazione condivisa, che promuove la collaborazione

tra istituzioni, cittadini e associazioni. Il Comune sostiene la realizzazione delle attività concordate attraverso facilitazioni delle procedure per ottenere i permessi necessari sia agli interventi che alle iniziative di promozione e di autofinanziamento; il supporto nel reperimento dei relativi nulla osta dalle proprietà; l'esenzione totale dal pagamento del canone e dal pagamento della tassa rifiuti giornaliera per l'occupazione di suolo pubblico del cantiere, in quanto non hanno carattere commerciale. «L'adozione per tre anni dell'intera



↑ Il Presidente Alberto Zanni

via Lame da parte di Confabitare, con cui abbiamo da anni un rapporto proficuo sul tema della lotta al vandalismo grafico, rappresenta un atto d'amore per la città, un esempio virtuoso di cittadinanza responsabile di cui siamo grati e che auspichiamo di replicare sempre più spesso - sottolinea l'assessore Simone Borsari - Confabitare, associazione nata proprio a Bologna, ha scelto di adottare via Lame come segno tangibile del suo legame con la città. Questo gesto simbolico si lega al fatto che Confabitare è nata a Bologna 15 anni fa e, sebbene oggi sia presente in tutta Italia, il cuore dell'associazione batte ancora qui, dov'è stata fondata, in via Marconi 6/2, proprio all'imbocco di via Lame», ha spiegato Alberto Zanni.


Statistiche

A Bologna record negativo per furti in casa

L'aumento dei furti in appartamento continua a rappresentare un'emergenza nazionale, con un incremento significativo nel corso del 2024 rispetto all'anno precedente. Le grandi città sono le più colpite, con una media di circa 7 abitazioni su 1.000 che subiscono un'effrazione. A livello nazionale, si registra un furto in appartamento ogni tre minuti. La principale causa di questo aumento è attribuita alla generale situazione di crisi economica, mentre il 38% delle denunce per questi reati riguarda stranieri senza permesso di soggiorno.

Un'indagine condotta da Confabitare nel corso del 2024 ha evidenziato l'entità del fenomeno e la necessità di azioni concrete per garantire maggiore sicurezza ai cittadini. Secondo i dati raccolti nel periodo 1 gennaio - 31 dicembre 2024, rispetto all'anno precedente, Bologna si colloca al vertice della classifica con un incremento del 29,2% dei furti in abitazione, seguita da Firenze +28,3% e Venezia +27,8%. Dall'analisi di Confabitare emerge un quadro complesso, in cui la crisi economica, l'immigrazione irregolare e il disagio sociale alimentano e favoriscono l'espansione della criminalità organizzata. Vi sono individui in condizioni di estrema precarietà, minori non accompagnati che spesso vengono reclutati dalla criminalità organizzata, e persone con problemi di tossicodipendenza che ricorrono ai furti per sostenere le proprie dipendenze. Inoltre, operano bande criminali specializzate, sia locali che internazionali, tra cui gruppi provenienti dai Balcani, noti per l'uso di tecniche sofisticate in grado di violare serrature senza lasciare segni evidenti. Per rispondere a questa emergenza, nel corso del 2024 Confabitare ha siglato un protocollo d'intesa con la Questura di Bologna, con l'obiettivo di rafforzare la prevenzione dei furti e promuovere la sicurezza abitativa.

“Casa su Misura” a Padova per la Tavola Rotonda sull’Abitare sostenibile

Evento / Lo scorso 15 febbraio alla Fiera l'intervento di Zanni

Il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, il 15 febbraio 2025 ha partecipato a Padova alla fiera “Casa su Misura”, la fiera dedicata al mondo dell'abitare e dell'arredamento. Durante l'evento, ha preso parte a una tavola rotonda organizzata da Gianni Bacco di Confabitare Padova, e ha affrontato il tema del ruolo delle associazioni nell'informare i proprietari immobiliari sulle nuove tendenze per una casa più sostenibile e un ambiente più sicuro, con particolare attenzione alla bioedilizia e all'uso dei materiali naturali. Al centro del dibattito il valore dell'equilibrio abitativo, un connubio tra natura, innovazione, valorizzazione immobiliare e turismo sostenibile, per una casa che non è solo uno spazio, ma un'esperienza di vita. Importante quindi la scelta dei materiali unita all'innovazione tecnologica, al rispetto dell'ecosistema, non solo per costruire il nuovo, ma anche per rigenerare il patrimonio esistente. Durante la tavola rotonda è quindi emerso che bisogna parlare di un vero e proprio percorso che per essere realizzato ha bisogno di un lavoro responsabile e sinergico di un'intera filiera.

Al centro di questa progettualità c'è quindi la persona come abitante di una casa, di un luogo che deve garantire un elevato livello di benessere fisico e mentale.

«Da qui anche il compito delle associazioni - ha detto Alberto Zanni nel suo intervento - di formare una nuova mentalità nel proprietario che deve confrontarsi con dinamiche di tipo culturale, sociale, normativo ed economico». Durante la tavola rotonda è stato illustrato a titolo esemplificativo un progetto di rigenerazione edilizia in bioarchitettura di una villa antica a San Pietro di Stra nella campagna veneziana: la Dimora de le Sisile, ovvero la casa delle rondini. Una villa del XVII secolo residenza di campagna, che si riappropria della sua forma nobile e ispira prospettive future orientate al comfort abitativo. Nell'idea originale alla base del progetto la casa torna a essere dimora, un ambito dedicato alla vita di relazione e al vivere in relax. L'idea che sta alla base è quella di un nuovo modello dell'abitare in cui si coniugano il benessere, la salubrità il recupero dell'antico e delle tradizioni. Di grande importanza e ri-

lievo è l'uso dei materiali impiegati provenienti dalla storia di questi luoghi, materiali naturali come il legno massiccio, la canapa, la terracotta, il sughero, la calce. La scelta di questi materiali significa anche rispetto per l'ambiente che ci circonda, che va preservato e valorizzato. Un altro aspetto fondamentale di questa progettazione riguarda l'autonomia energe-



↑ Gianni Bacco, Alberto Zanni, Fabio Zampieri di Confabitare Padova

tica facendo ricorso a due fonti rinnovabili, totalmente naturali ed efficienti nel territorio, la geotermia e la luce solare. La chiusura della tavola rotonda con questo progetto ha voluto essere la condivisione della linea della fiera “Casa su Misura”, ovvero proporre progetti e strumenti volti alla realizzazione di un nuovo modo dell'abitare.

Ponteggi per l'arte di costruire.

Esperienza e competenza - Specialisti nei ponteggi per il restauro di grandi opere.
 Soluzioni su misura - Progettazione e fornitura di ponteggi multidirezionali ad alta capacità di carico.
 Efficienza garantita - Montaggio e smontaggio ottimizzati per ridurre tempi e costi.
 Massima sicurezza - Strutture certificate per lavorare in totale affidabilità.
 Un partner completo - Consulenza, noleggio, trasporto e assistenza tecnica.

GRAMIGNA
CONSORZIO PONTEGGI

Via Ca' Ricchi, 30 - 40068 San Lazzaro di Savena (BO) - Tel. 051 782093
www.gramigna.com - info@gramigna.com

SPECIALE CONFABITARE
A cura di SPEED
 Società Pubblicità Editoriale e Digitale

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

Inaugurata l'8 marzo la nuova sede a L'Aquila

Evento / Questa nuova apertura rappresenta un'opportunità importante e un traguardo significativo per il capoluogo abruzzese

L'8 marzo è stata inaugurata la nuova sede di Confabitare L'Aquila alla presenza del presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, del Sindaco dell'Aquila e del presidente di Confabitare L'Aquila Paola Trivellini. L'apertura della nuova sede di Confabitare L'Aquila ha rappresentato un traguardo significativo per l'associazione e un'opportunità importante per il territorio. La città, con la sua storia, il suo forte vissuto e le sue specifiche esigenze abitative, necessitava di un punto di riferimento stabile e competente, in grado di offrire assistenza ai proprietari e di promuovere un dialogo costruttivo con le istituzioni locali.

Il Sindaco dell'Aquila, Pierluigi Biondi, ha dichiarato: «L'Aquila ha affrontato sfide uniche nel settore abitativo, e oggi è fondamentale gestire con attenzione il patrimonio immobiliare ereditato. Abbiamo lavorato per evitare un'eccessiva offerta abitativa che rischierebbe di abbassare la qualità dei quartieri e alterare il mercato immobiliare. L'Aquila deve continuare a crescere in maniera sostenibile, garantendo opportu-

nità ai cittadini e mantenendo il giusto equilibrio tra domanda e offerta di abitazioni». L'inaugurazione della sede aquilana è stata anche un'occasione per illustrare il ruolo e le attività dell'associazione, il suo impegno nella tutela della proprietà immobiliare e l'importanza di un'azione sinergica tra cittadini e amministrazioni.

Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare, ha dichiarato: «Questo territorio ha un rapporto profondo e complesso con il tema della casa, e Confabitare vuole essere un punto di riferimento concreto per i proprietari, garantendo loro servizi mirati e un supporto costante. Il nostro obiettivo è far sì che ogni casa sia un luogo di sicurezza, valore e benessere». Paola Trivellini, Presidente di Confabitare L'Aquila, ha aggiunto: «Il mio impegno è quello di mette-

TERRITORIO

La città necessitava di un riferimento stabile e competente



re a disposizione degli associati, dei proprietari immobiliari e delle istituzioni la mia esperienza ultratrentennale nel mercato immobiliare aquilano. Stiamo costruendo una squadra di professionisti altamente qualificati in diversi settori per rispondere efficacemente a tutte le esigenze legate alla casa. L'Aquila, suo malgrado, a causa del sisma, è diventata un esempio nazionale per la ricostruzione e la riqualificazione degli edifici, oltre che un laboratorio per il mercato delle locazioni. La città è oggi tra

quelle con la maggiore richiesta di immobili in affitto per diverse necessità, in un momento particolarmente delicato per chi è alla ricerca di alloggi. Confabitare L'Aquila vuole essere un punto di riferimento per affrontare insieme queste sfide e garantire soluzioni concrete alla comunità». L'apertura della sede di Confabitare a L'Aquila segna quindi un passo avanti importante per la città e per tutti coloro che, quotidianamente, si confrontano con le dinamiche del settore immobiliare.

Confabitare partecipa a "Cara Casa 2025"

A poco più di 50 anni dalla comparsa del Padiglione dell'Esprit Nouveau di Le Corbusier durante l'Esposizione Internazionale delle Arti Decorative e Industriali di Parigi nel 1925, approfittando della presenza della Francia come Nazione ospite del Saie, nel 1977 la redazione della rivista Parametro promuove, sul prato antistante la Fiera, la ricostruzione di un esemplare di quel Padiglione il più possibile fedele al vero.

Il Padiglione Esprit Nouveau è un'importante testimonianza dell'architettura modernista: un luogo di interesse per gli studiosi che è divenuto nel tempo prestigiosa location di progetti artistici e culturali, oltre che meta di turismo.


In occasione del centenario della realizzazione del Padiglione parigino de L'Esprit Nouveau di Le Corbusier, l'Ordine degli Architetti di Bologna intende portare l'attenzione pubblica sull'edificio, ponendolo al centro di una serie di eventi nell'ambito della seconda edizione di Cara Casa, manifestazione promossa in collaborazione con le Fondazioni degli Ordini degli Architetti di Milano, Genova, Catania e Vene-

Ricorrenza / Eventi che rientrano nella programmazione di "Esprit Nouveau Bologna 2025-2027"

zia, la Fondazione Housing Sociale di Milano e Ambiente Acqua.

Tema dell'evento è l'abitare contemporaneo, di cui proprio il Padiglione ne rappresenta la sintesi del pensiero lecorbuseriano.

Gli eventi previsti nel calendario di Cara Casa 2 rientrano nella programmazione dell'iniziativa "Esprit Nouveau Bologna 2025-2027", il progetto speciale promosso dal Comune di Bologna per festeggiare il Padiglione de L'Esprit Nouveau del 1925 nell'anno del suo centenario. Il progetto promuove un programma di eventi, visite guidate, incontri e residenze artistiche coordinato dal Comune di Bologna che chiama a raccolta tutta la città aprendo il Padiglione Esprit Nouveau anche alle proposte e ai contributi del sistema culturale e creativo cittadino con un avviso pubblico aperto tutto l'anno.



Pineta Sea
RESIDENZE MARINA DI RAVENNA



a due passi dal mare

APPARTAMENTI ED ATTICI IN CLASSE A4

IMMERSI NEL VERDE

VARIE METRATURE

FRONTE MARE E PINETA

PER INFO E CONTATTI



SIVA
AGENZIE IMMOBILIARI

Via G. Rasponi 12A, (Ra)
tel. **0544 218550**
www.sivanet.it

NUOVOSTUDIO - ROSSI ZABANELLI ARCHITETTI








TERRAZZE SUL MARE
DI MONTE MALLERBA

RESIDENCE A LIDO DEGLI ESTENSI
DIRETTAMENTE SUL MARE

APPARTAMENTI DI PREGIO
VISTA MARE IN CLASSE A2

VARIE METRATURE

ACQUISTO DIRETTO DAL COSTRUTTORE

VIVI IL MARE OGNI GIORNO




Contattaci per maggiori dettagli e prenota una visita:



TOMASI REAL ESTATE
ONLY BEST LOCATION

V.le Manzoni n.5, Cornacchio (FE)
Tel. **+39 0533 772822**
Mob. **+39 375 6443498**
www.tomasirealestate.it
info@tomasirealestate.it



TOMASI ENGINEERING
PROGETTI MANAGERIALI



STUDIO MALANO
Architettura e ingegneria

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

Immobili destinati all'esercizio di attività: come ottenere l'indennità di avviamento

Vademecum / In alcuni casi il conduttore ha diritto a ricevere un'indennità pari a diciotto mensilità

L'avviamento commerciale è la capacità dell'impresa di realizzare un utile in ragione della notorietà acquisita nel tempo presso i clienti, in relazione all'ubicazione dell'immobile. L'avviamento esiste dal momento della nascita dell'azienda e permane se cambia il titolare. Gli articoli di riferimento sono i 34-35 L.392/78: in caso di cessazione del rapporto di locazione per disdetta del locatore, il conduttore - che ha usufruito dei locali per le attività di cui ai punti 1-2 dell'art 27 (attività industriali, commerciali, artigianali o di interesse turistico) - ha diritto a ricevere l'indennità di 18 mensilità

dell'ultimo canone pagato, 21 in caso di locazione alberghiera, nel caso in cui dette attività abbiano comportato contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori. Il credito è esigibile al momento della cessazione del rapporto. La clausola contrattuale che prevede la rinuncia preventiva dell'indennità da parte del conduttore, è nulla. Nel caso in cui l'immobile, dopo la chiusura della locazione, venga adibito ad una attività commerciale della stessa natura di quella esercitata dal conduttore uscente, o affine, o inclusa nella stessa tabella merceologica, l'indennità sarà doppia,



ovvero pari a 36 mensilità. Attenzione, quindi, locatori, quando "date disdetta" alle conseguenze summenzionate. Nel caso di locazione di immobili destinati all'esercizio di attività professionali, stante il carattere fiduciario del rapporto che lega il cliente al professionista (svincolato dall'ubicazione dell'immobile), il legislatore ha ritenuto di escludere l'esistenza di un avviamento oggettivo da tutelare, quindi, al conduttore non è dovuta alcuna indennità in caso di disdetta del locatore. L'indennità di avviamento non è dovuta in caso di inadempimento del conduttore o di sua disdetta. Nel caso in cui il locatore non provveda al pagamento dell'indennità di avviamento, il conduttore avrà diritto di ritenere l'immobile, poiché le obbligazioni di rilascio dell'immobile e di versamento dell'indennità anzidetta sono dipendenti l'una dall'altra e ciascuna prestazione è inesigibile dall'altra in difetto di contemporaneo adempimento.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare

Decesso del conduttore e mancato rilascio dell'immobile: la guida

Eredità / I canoni pregressi non pagati o obbligazioni passate non ricadono sugli eredi

In caso di morte del conduttore gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente (cd convivenza stabile, nella comune destinazione dell'immobile ad abitazione primaria, non di natura transitoria) conviventi (art. 6 L.392/78); un nuovo soggetto si sostituisce nella titolarità del contratto con l'attribuzione

dei diritti e obblighi che da esso conseguono, sino alla scadenza naturale. Parimenti si dirà in caso di morte del locatore: i suoi eredi subentreranno nel rapporto contrattuale. Va precisato che chi subentra nella locazione ex art. 6, ma non subentra nel rapporto anche come erede, non dovrà rispondere nei confronti del locatore per

canoni pregressi o altre obbligazioni passate di cui al contratto di locazione. In mancanza di eredi, parenti ed affini abitualmente conviventi la locazione cessa con la morte del conduttore. Ove l'immobile sia occupato illegittimamente dall'erede non convivente, il locatore dovrà esperire il procedimento di mediazione e in caso di esito negativo della stessa, potrà agire giudizialmente per ottenere la liberazione della casa.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare



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



Binari del tram: tra rischio sicurezza e poca informazione

Con il tram Bologna cambia volto, ma insieme alle novità arrivano anche nuove regole da comprendere, nuovi comportamenti da adottare e su questo fronte, qualcosa sembra mancare. Chi ha già avuto modo di camminare o pedalare in prossimità dei binari lo sa: le rotaie possono diventare una trappola: le scarpe scivolano facilmente sul metallo ancora di più se è bagnato, le biciclette si incastrano nelle scanalature, i monopattini rischiano di perdere aderenza. I tempi di frenata dei mezzi pubblici, già lunghi per i bus, si allungano ulteriormente per i tram, che seguono un percorso rigido e hanno margini di manovra molto ridotti. A fare questa riflessione il presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni: «Un ostacolo improvviso sui binari può portare a gravi conseguenze, eppure, al momento, non sembra esserci stata una campagna informativa efficace per educare la cittadinanza a muoversi in sicurezza accanto al nuovo sistema tranviario. Quali sono i comportamenti corretti da adottare? Come si attraversano i binari a piedi o in bici? Quali sono i pericoli da evitare? Nessuno lo spiega chiaramente. Chi abita o possiede un immobile lungo il tracciato del tram ha tutto l'interesse a che quell'area sia sicura e ben gestita - aggiunge Al-

IL PRESIDENTE

«Ora è il momento di spiegare, educare e informare bene»

In città / Il numero 1 di Confabitare Zanni fa il punto su una situazione che a Bologna è molto discussa



berto Zanni - non si può pensare che la responsabilità sia lasciata al buon senso del singolo. Serve una campagna informativa seria, continua e capillare».

È lecito chiedersi: cosa sta facendo il Comune per prevenire questi rischi? Dove sono le campagne di sensibilizzazione? «Aspettare che si verificano incidenti per intervenire sarebbe un errore grave! Va spiega-

to chiaramente come attraversare i binari, come usare i monopattini in prossimità del tram, quali comportamenti sono sicuri e quali no. Lo chiediamo principalmente per tutelare chi si muove, ma anche perché una città o una zona percepita come pericolosa perde attrattività e qualità della vita. È il momento di spiegare, educare, informare», conclude Alberto Zanni.

Parola all'esperta

Consigli per la compravendita: fate attenzione alle penali



«Per necessità ho deciso di vendere casa; l'agenzia immobiliare - dapprima molto cortese e presente - mi ha fatto firmare un mandato di vendita con una penale del 5% del valore ipotizzato per l'immobile, nel caso cambiasse idea e mi decidessi di non vendere per qualsiasi ragione; dopo che la mia casa era già on-line scopro che avrei dovuto sanare un abuso a mie spese prima di essere venduta. Non avendo i denari per i lavori e le pratiche ho scelto di non vendere; l'agenzia non è stata più né cortese, né presente, mi ha fatto scrivere da un legale che mi intima di pagare la penale: una percentuale pari a quella dovuta in caso di vendita. Cosa posso fare?»

La compravendita di un immobile deve avvenire tramite professionisti competenti, che mirano al bene del venditore e dell'acquirente e quindi al buon esito dell'affare. Purtroppo, da alcuni anni, ho constatato che per alcu-

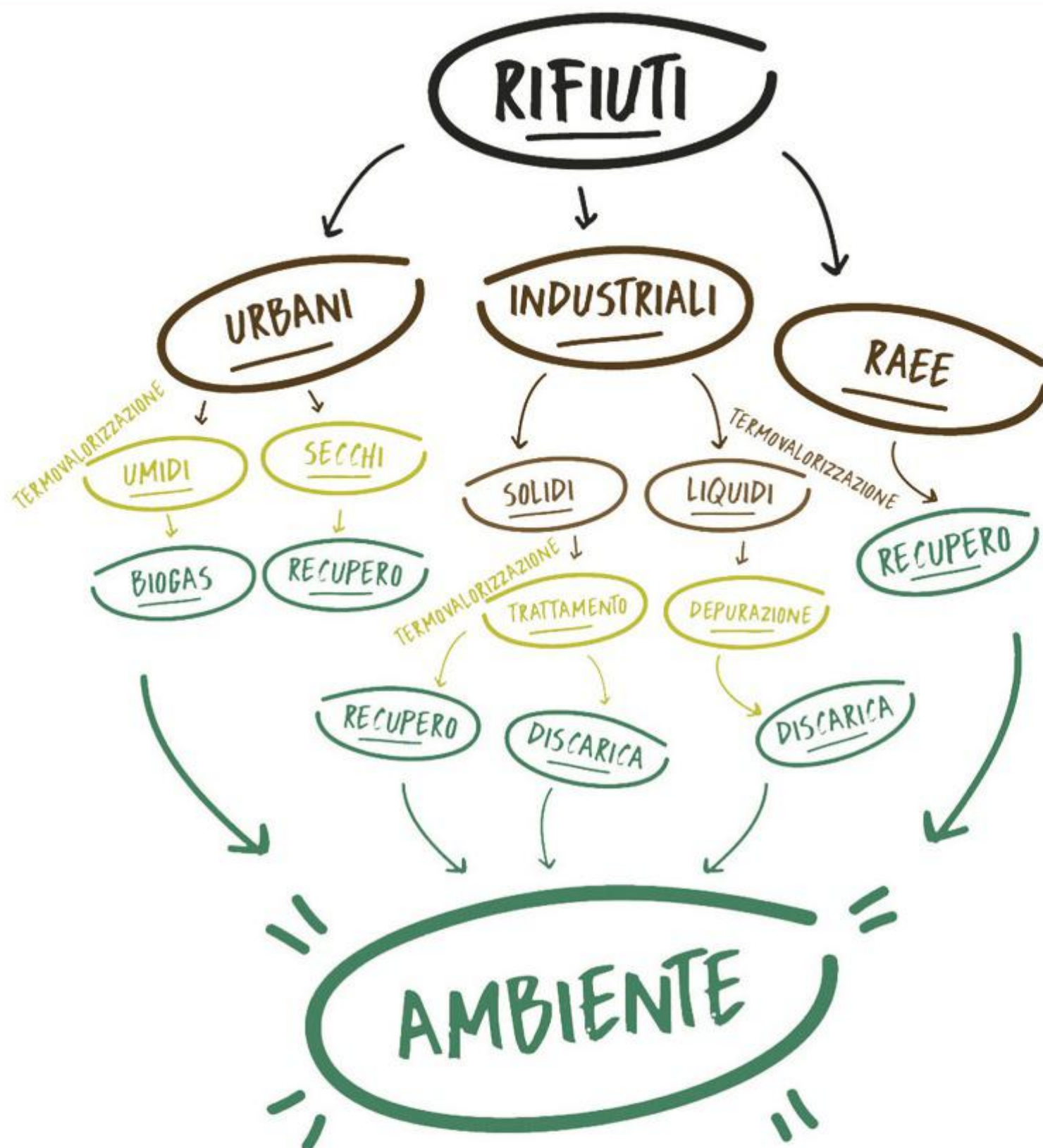
ni agenti immobiliari l'obiettivo è la frenetica ricerca della firma dell'incarico (ben scritto con penali mirabolanti in caso di recesso così da assicurare in ogni caso un incasso) piuttosto che il buon esito dell'affare e cioè la compravendita. Quando si vende un immobile certamente il proprietario deve informare l'agente di tutte le notizie a sua disposizione; per contro l'agente deve - utilizzando l'ordinaria diligenza di cui al suo ruolo - fare le opportune ricerche per verificare eventuali abusi edilizi prima di mettere sul mercato l'immobile. Ove ciò non avvenga, si ravviserebbe un inadempimento da parte dell'agente immobiliare, poiché non ha prestato la propria opera con la comune diligenza richiesta, il che giustificerebbe il mancato pagamento della provvigione ovvero della penale. Nel suo caso incaricherei un legale per contrastare la richiesta.

Avv. Anna Maria Cesari
Consulente Confabitare



**RECUPERO
FERRO VECCHIO
SMALTIMENTO
ROTTAMI FERROSI**

**Via Crevalcore, 67/E - San Giovanni in Persiceto (BO)
Tel. 320.9126720 - 351.6363661 - www.flirehmi.it**



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

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

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

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

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

Installazioni e manutenzione degli ascensori: dai limiti di spesa fino alle possibili detrazioni

Guida / Come muoversi nel complicato labirinto di sconti in fattura e nuove Leggi di Bilancio

Nell'ambito di installazioni e manutenzioni di ascensori sono applicabili due detrazioni fiscali.

Da specificare che sono sempre detrazioni fiscali ma NON è più applicabile lo sconto in fattura.

Le tipologie di detrazione sono due: interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria e interventi per superamento barriere architettoniche.

Con la nuova legge di Bilancio è stata introdotta una differenza di aliquote tra prima e seconda casa. Dal 1 gennaio 2025, le detrazioni per ristrutturazione si articolano come segue:

- Detrazione 50% su spese sostenute nel 2025 riservate alla prima casa, ovvero per chi ha diritto reale di proprietà/godimento e utilizza l'immobile come abitazione principale.
- L'aliquota scenderà al 36% nel 2026/2027;
- Detrazione 36% per le seconde case ed immobili non destinati a residenza principale.

- L'aliquota scenderà al 30% dal 2026;
- Per questi interventi è previsto un tetto massimo di spesa di € 96.000. Detrazione del 75% per interventi di superamento barriere architettoniche con pagamenti che devono essere effettuati entro il 31 dicembre 2025.

Chi può ottenere la detrazione del 75%?

Persone fisiche: proprietari o titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di intervento.

Condomini, per interventi sulle parti comuni degli edifici.

Imprese e soggetti IRES: in relazione ad interventi su immobili strumentali all'attività.

Per ottenere la detrazione del 75% non sono richiesti requisiti

IMMOBILI

Con le nuove regole è stata introdotta una differenza di aliquote



↑ Disticarsi tra numeri e scadenze non è mai facile

di tipo reddituale o di disabilità. È sufficiente che gli interventi siano volti al superamento degli ostacoli che impediscono la piena accessibilità a chiunque.

Esistono limiti di spesa?

La detrazione del 75% sulle spese sostenute è calcolata su un ammontare complessivo massimo di:

€ 50.000 per gli edifici unifamiliari; € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli edifici da due a otto unità; € 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli edifici con più di otto unità.

Quali sono le regole per deliberare condominiali?

Per deliberare lavori inerenti il bonus barriere architettoniche effettuati in condominio, è sufficiente in sede di assemblea, la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale.

Come si ottengono le due detrazioni?

Non è necessario presentare alcuna domanda. È sufficiente conservare documentazione relativa ai lavori e ai pagamenti, da esibire in caso di controlli.

Effettuare i pagamenti con bonifico parlante, indicando correttamente causale, codice fiscale del beneficiario della detrazione e partita IVA/Codice Fiscale dell'impresa esecutrice. Inserire le spese nella dichiarazione dei redditi, ottenendo la detrazione in dieci rate annuali.

Per la detrazione 75%, presentare asseverazione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, geometra) che attesti il rispetto dei requisiti minimi previsti dal DM 14 giugno 1989, n. 236 incluse autorizzazioni comunali se necessarie.

Sergio Fancelli
Abitel Ascensori srl

Fideiussione, non si trasferisce al nuovo proprietario

In caso di acquisto di un immobile da parte di un nuovo proprietario, con un affitto di azienda comprendente l'immobile in corso, la fideiussione prestata a garanzia del contratto di locazione non si trasferisce automaticamente dal vecchio proprietario al nuovo.

La giurisprudenza ha affrontato il tema della sorte della fideiussione in caso di trasferimento dell'immobile locato.

In particolare, la Corte di Cassazione ha affermato che la fideiussione non si trasferisce automaticamente al nuovo proprietario, in quanto la fideiussione è un contratto accessorio che garantisce le obbligazioni del conduttore nei confronti del locatore originario, e il trasferimento della proprietà dell'immobile non comporta automaticamente il trasferimento della posizione di creditore garantito al nuovo proprietario.

La Cassazione Civile, Sez. 3, Sentenza n. 7936 del 20 aprile 2020 ha stabilito che: "La fideiussione è sorta per dare esecuzione al rapporto principale, tanto più che è stata rilasciata dai soci dell'obbligata principale; con la vendita dell'immobile si è trasferito anche il contratto di loca-

Regole / La giurisprudenza ha affrontato chiaramente questo annoso tema



↑ La decisione definitiva è arrivata dalla Corte di Cassazione

zione, il contratto di fideiussione non essendosi mai risolto per mutuo consenso, dovrebbe, secondo il ragionamento della Corte d'Appello, essersi sciolto per una delle cause ammesse dalla legge, ma nessuna disposizione in tema di locazioni prevede che il contratto di fideiussione a ga-

VADEMECUM

Per trasferirla serve un'espressa pattuizione

ranza del pagamento dei canoni si sciolga se l'immobile viene trasferito a terzi. Né l'art. 1955 c.c., relativo alla liberazione del fideiussore per fatto del creditore, né l'art. 1956 c.c., per scadenza dell'obbligazione futura, né l'art. 1957 c.c., per scadenza dell'obbligazione principale, interessano questa ipotesi.

La Corte d'Appello avrebbe dovuto tener conto invece del fatto che l'art. 1602 c.c. prevede che l'acquirente subentri non puramente e semplicemente nel con-

tratto di locazione, ma anche in tutti i diritti e obblighi che ne derivano, compresi quelli accessori come la fideiussione".

Tuttavia, la Cassazione Civile, Sez. 3, Sentenza n. 2711 del 4 febbraio 2021 ha affermato che: "In caso di trasferimento dell'immobile locato, la fideiussione prestata a garanzia delle obbligazioni del conduttore non si trasferisce automaticamente al nuovo proprietario, a meno che non vi sia un'espressa pattuizione in tal senso tra le parti" [Cass. Civ., Sez. 3,

N. 2711 del 04-02-2021].

La prevalente giurisprudenza ritiene che la fideiussione non si trasferisca automaticamente al nuovo proprietario.

La fideiussione è un contratto accessorio che garantisce le obbligazioni del conduttore nei confronti di un determinato creditore (il locatore originario). Il trasferimento della proprietà dell'immobile non comporta automaticamente il trasferimento della posizione di creditore garantito al nuovo proprietario. Pertanto, in assenza di un'espressa pattuizione che preveda il trasferimento della fideiussione al nuovo proprietario, quest'ultimo non può beneficiare della garanzia prestata in favore del vecchio proprietario.

In conclusione, in caso di acquisto di un immobile da parte di un nuovo proprietario, con un affitto di azienda comprendente l'immobile in corso, la fideiussione del contratto non viene trasferita automaticamente dal vecchio proprietario al nuovo. Perché ciò avvenga, è necessaria un'espressa pattuizione tra le parti coinvolte.

Avv. Federico Bocchini
Presidente Centro Studi
Giuridici Confabitare


Guida

Attestazione di rispondenza: perché serve

La mancanza dell'attestazione di rispondenza rilasciata da un'associazione firmataria dell'accordo territoriale in un contratto di locazione a canone concordato non incide sulla validità civilistica del contratto stesso. Tuttavia, comporta l'impossibilità di ottenere le agevolazioni fiscali previste per tali contratti.

E', difatti, oramai conclamato che la mancanza dell'attestazione di rispondenza incide sulla possibilità di ottenere le agevolazioni fiscali. L'attestazione è necessaria per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per i contratti a canone concordato, come la riduzione dell'aliquota della cedolare secca o dell'imposta sui redditi, oltre alle agevolazioni IMU.

Il Tribunale di Velletri, nella sentenza n. 1122 del 16 maggio 2024, ha chiarito che: "Il DM 16 gennaio 2017, riscrivendo le regole in merito all'attestazione dei requisiti per poter stipulare i contratti a canone concordato, ha previsto che: [...] in alternativa le parti devono chiedere ad un'organizzazione firmataria dell'Accordo di attestare, in base alle modalità previste dall'Accordo territoriale, la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso. Ne consegue l'obbligo di dotarsi di tale attestazione, che rappresenta l'elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali, antecedentemente alla registrazione del contratto".

Anche la Corte di Cassazione, nella sentenza n. 29179 del 20 ottobre 2023, ha confermato che: "L'attestazione è necessaria per il riconoscimento delle agevolazioni fiscali" [Cass. Civ., Sez. 5, N. 29179 del 20-10-2023].

Pertanto, si può confermare come è fondamentale ottenere l'attestazione di rispondenza per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali.

Avv. Federico Bocchini
 Presidente Centro Studi
 Giuridici Confabitare

Vietare la casa vacanza a un condomino Quando e se il condominio può farlo

Guida / In quali casi si può prendere una decisione in tal modo

In base alla giurisprudenza consolidata, un condominio non può vietare a un condomino di adibire il proprio appartamento a casa vacanze se tale divieto non è espressamente previsto nel regolamento condominiale. Le limitazioni alle facoltà di godimento della proprietà esclusiva devono risultare da espressioni chiare e specifiche nel regolamento condominiale di natura contrattuale. Tali clausole non possono essere interpretate in modo estensivo o analogico, poiché incidono sul diritto di proprietà, che è costituzionalmente garantito. La Corte di Cassazione ha più volte affermato che:

"Il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare. In quest'ultimo caso, peraltro, per evitare ogni equivoco in una materia atta a incidere sulla proprietà dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela" [Tribunale Ordinario Roma, sez. 5, sentenza n. 5926/2020][Tribunale Ordinario Napoli Nord, sez. 5, sentenza n. 1113/2017][Corte d'Appello Venezia, sez. S2, sentenza n. 2261/2021][Cass. Civ., Sez. 2, N. 13396 del 15-05-2024][Cass. Civ., Sez. 2, N. 15222 del 30-05-2023][Cass. Civ., Sez. 2, N. 24526 del 09-08-2022][Cass. Civ., Sez. 2, N. 38639 del 06-12-2021].

In assenza di un divieto espresso nel regolamento condominiale, il condomino ha il diritto di utilizzare la propria unità immobiliare come meglio crede, purché non arrechi danno agli altri condomini o alle parti comuni. Inoltre, la giurisprudenza ha chiarito che le clausole del regolamento condominiale che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive devono essere interpretate restrittivamente e non possono essere applicate per analogia a casi non

espressamente previsti dando importanza alle espressioni chiare nel regolamento per evitare incertezze e facendo riferimento al principio 'ubi voluit dixit, ubi noluit tacuit', che implica che le disposizioni che limitano i diritti dei condomini devono essere interpretate in modo tassativo.

Pertanto, se il regolamento condominiale non contiene un divieto specifico di adibire l'appartamento



a casa vacanze, il condominio non può impedire al condomino di svolgere tale attività. In conclusione, un condominio non può vietare a un condomino di adibire il proprio appartamento a casa vacanze se tale divieto non è espressamente indicato nel regolamento condominiale.

Avv. Federico Bocchini
 Presidente Centro Studi
 Giuridici Confabitare



TRULLI ROTTAMI SRL

COMMERCIO ROTTAMI METALLICI

TR TRULLI ROTTAMI Srl
 Sede: Via Tombarello, 1/C - 40053 Valsamoggia (BO)
 Sede operativa: Via V. Menghini, 10 - 40054 Budrio (BO)
 Tel. 051.2800667 - Tel. 393.4284164
 mail: trullirottami@outlook.it

PERCHE SCEGLIERE NOI:





- ➔ Commercio rottami ferrosi e metallici
- ➔ Demolizioni industriali
- ➔ Recupero e trasporto di rifiuti industriali
- ➔ Pagamento vista fattura
- ➔ Velocità e puntualità grazie ad un ampio parco mezzi




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

Nuda proprietà, è boom di vendite tra gli anziani

Trend / Sempre più persone scelgono questo tipo di transazione con l'obiettivo di ottenere liquidità immediata senza perdere il diritto di vivere in casa

Sempre più anziani in Italia scelgono di vendere la propria casa in nuda proprietà per ottenere liquidità immediata, senza perdere il diritto di viverci. Secondo un'analisi realizzata da Confabitare nel 2024 queste transazioni sono aumentate del 20% rispetto all'anno precedente, coinvolgendo circa 97.000 pensionati in tutto il Paese. Bologna registra l'incremento più significativo, con un +36%, seguita da Roma +33,5%, Torino +32% e Milano +30,9%. Mediamente, i venditori hanno circa 75 anni e percepiscono pensioni appena superiori ai 1.100 euro al mese. Trilocali e bilocali risultano le tipologie immobiliari più vendute in nuda proprietà, con un notevole aumento anche di immobili indipendenti e semi-indipendenti. Il mercato vede protagonisti principalmente pen-

sionati con scarsi legami familiari o privi di eredi diretti, che cercano risorse economiche per far fronte all'aumento continuo del costo della vita e della pressione fiscale sugli immobili. Molti anziani optano per vendere la nuda proprietà anche per supportare economicamente i propri figli e nipoti, sempre più penalizzati da precarietà occupazionale e instabilità lavorativa. L'analisi di Confabitare evidenzia che la vendita in nuda proprietà sta diventando anche un'opzione sempre più interessante per gli acquirenti nella fascia d'età 45-54 anni, spesso genitori interessati ad assicurare un investimento futuro per i figli o garantirsi una sicurezza economica integrativa per la pensione. «Il crescente ricorso alla vendita nuda proprietà è l'espressione concreta



di una crisi che continua a colpire duramente la fascia anziana della popolazione - afferma Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare - è indispensabile che il Governo agisca tempestivamente con misure mirate. Abbiamo pertanto sollecitato un intervento urgente al Presidente del Consiglio Giorgia Meloni affinché vengano adottate soluzioni concrete a sostegno degli anziani, sempre più penalizzati dalla diminuzione del potere d'acquisto delle pensioni e dall'aumento costante della pressione fiscale sulla casa».

Il contributo alla revisione del testo unico sull'edilizia

Efficacia e semplificazione: queste le parole chiave che hanno guidato Confabitare nell'elaborazione di proposte di modifica e miglioramento al Testo Unico dell'Edilizia (TUE). «Partecipare attivamente al tavolo tecnico per la revisione del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, su invito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, è stato motivo di grande soddisfazione per la nostra Associazione - ha dichiarato il presidente Zanni -. Il mondo della casa e dell'abitare, implica la gestione di un complesso sistema di attività legate alla costruzione, conduzione e amministrazione di fabbricati di ogni genere, oltre a un insieme di misure tecniche, amministrative ed economiche necessarie per l'organizzazione, la gestione e il controllo del territorio». La fase di acquisizione delle proposte di modifica, elaborate dopo un'analisi approfondita delle criticità che condizionano l'applicazione dell'attuale TUE, si è conclusa il 28 febbraio scorso. «Il nostro contributo è stato fondamentale per rendere Urbansistica ed Edilizia discipline più innovative e performanti - ha spiegato Giovanni Malara, coordinatore del Centro Studi Tecnico Nazionale di Confabitare -. Confabitare ha concentrato il proprio intervento su tre delle venti macro aree individuate dal MIT per la revisione del TUE, lavorando in sinergia con il proprio Centro Studi e i tecnici delle sedi territoriali. Il team di lavoro era com-

Regole / Parole chiave per la modifica sono efficacia e semplicità

posto dall'Arch. Giovanni Malara, dal Dott. Mauro Grazia (Confabitare Bologna), dall'Ing. Teresa Romeo e dal Geom. Francesco Zema (Confabitare Calabria), dall'Ing. Riccardo Renzoni e dall'Arch. Luigi Cacciatore (Confabitare Roma). «Il riordino e la revisione delle tipologie di intervento edilizio mirano a semplificare le procedure, garantendo ai privati la possibilità di intervenire sul patrimonio edilizio esistente senza ostacoli burocratici inutili e nel rispetto del principio del consumo di suolo zero - ha spiegato Giovanni Malara -. La carenza di organico negli Enti Locali rappresenta una criticità significativa. La proposta prevede l'istituzione di una figura tecnica qualificata, denominata 'Supporto Tecnico Amministrativo', per assistere le Pubbliche Amministrazioni nell'istruttoria delle pratiche edilizie private e convenzionate. L'assenza di un'anagrafe immobiliare completa e digitalizzata rappresenta un limite significativo per la gestione del territorio. La proposta di Confabitare mira alla creazione di una piattaforma IT regionale per raccogliere e organizzare i dati immobiliari, integrando le informazioni esistenti e rendendole accessibili in maniera interoperabile con le banche dati pubbliche» ha concluso Malara.



“La parola di oggi è Esperienza, nella progettazione, nella scelta dei materiali, nella realizzazione dei lavori, nell'onorare la cifra giusta.”

(CIT. FPC GROUP SRL)



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

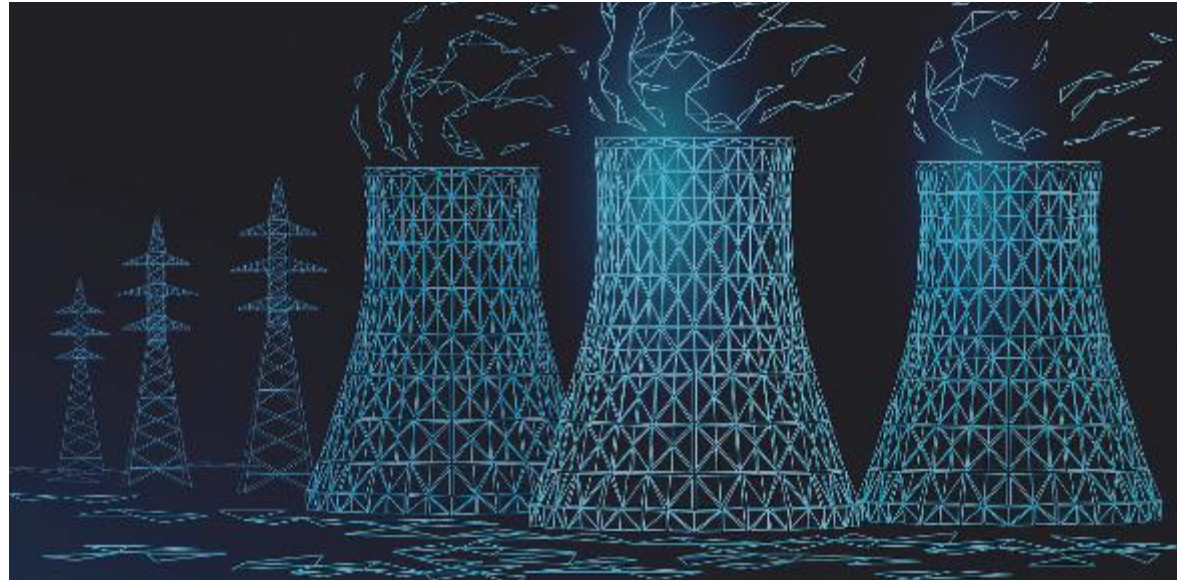
Il nostro Paese si sta avvicinando sempre più verso l'utilizzo dell'energia nucleare

Esperto / La lucida analisi del consulente di Confabitare Mauro Grazia sulla tendenza futura di affidarsi all'energia di nuova generazione

Il nostro Paese, senza troppa pubblicità, addirittura quasi in silenzio per i più tranne gli addetti ai lavori, si sta avvicinando all'energia nucleare, così detta di nuova generazione. Come tecnico non sono pregiudizialmente contrario a prescindere: si tratta di conoscere e condividere le garanzie di sicurezza per i cittadini e per l'ambiente. Sono stati più inquinanti e pericolosi tanti impianti di produzione di energia elettrica funzionanti a combustibili fossili. Per fare un solo esempio basta ricordare che la centrale elettrica di Porto Tolle, funzionante ad olio pesante, ha inquinato per anni il delta del Po, senza suscitare proteste eclatanti perché si trattava di aree già di per se povere.

Il punto, a mio parere, è cosa vogliamo? Il 28 febbraio il Governo Meloni ha dato formalmente il via libera approvando la legge delega per riaprire il discorso e ricostruire il quadro giuridico dopo le chiusure

re delle centrali nucleari a seguito del Referendum del 1987, alla luce del grave incidente di Chernobyl. Allora, agli albori dell'atomo per usi civili, l'Italia era in pole position mentre oggi dobbiamo, assieme all'UE, rincorrere Cina, Russia e India (senza parlare degli USA) che hanno sviluppato tecnologie innovative. Dopo aver spento le centrali per quasi 40 anni dovremo dotarci di nuove tecnologie, competenze e risorse umane. Se decideremo di perseguire questa strada quanto tempo occorrerà per essere pronti? Nel frattempo che energie useremo? Domande facili, ma risposte molto difficili. L'invasione dell'Ucraina da parte della Russia nel 2022 ha, tra le tante altre conseguenze negative, cambiato tutto sul fronte dell'energia per l'Italia: sia dal punto di vista economico con i forti rincari dei prezzi energetici, sia sull'approvvigionamento del gas metano.



L'installazione di impianti di produzione energia da fonti rinnovabili si scontra quotidianamente con la burocrazia, per cui l'idea del nucleare diventa quasi un obbligo. Inoltre, che ci sia in atto un cambiamento climatico è indubbio: solo chi ha altri interessi da difendere lo nega. Ma occorre equilibrio nelle azioni da compiere, perché tutta la storia della terra e dell'evoluzione

degli esseri viventi (uomini, animali, piante) è stata segnata da stravolgimenti climatici: i ghiacci dei poli si sono espansi e ritirati diverse volte nel corso di milioni di anni. La stessa comparsa dell'uomo è stata favorita dal modificarsi delle temperature e, di conseguenza, dell'ambiente. L'uomo e l'ambiente si sono sempre modificati a vicenda, ma nell'attuale epoca geologica in cui l'ambiente

terrestre è fortemente condizionato dagli effetti dell'azione umana il rapporto si è sbilanciato a sfavore dell'ambiente: abbiamo cominciato a considerare la terra come una discarica, abbiamo pensato di sfruttarla secondo i nostri comodi, dei Paesi più forti, più avanzati, creando pure squilibri e profonde disparità.

Mauro Grazia
Consulente Confabitare

Confabitare alla Camera per il Testo Unico delle Costruzioni

Leggi / La delegazione è stata ricevuta lo scorso 26 marzo

La delegazione tecnica di Confabitare Roma, rappresentata dall'Arch. Luigi Cacciatore e dall'Ing. Riccardo Renzoni è intervenuta il 26 marzo, insieme al Segretario nazionale Dott. Eugenio Romey, alla Conferenza Stampa organizzata dal Diparti-

mento Lavori Pubblici di Forza Italia, per la presentazione della Proposta di Legge Delega nell'ambito della futura emanazione di un Testo Unico delle Costruzioni. L'On. Erica Mazzetti, firmataria del progetto legislativo, ha espresso la necessità di procedere alla riforma, sottolineando il bisogno di abrogare l'ampio patrimonio legislativo edilizio ed urbanistico, non più attuale ed allinearli alle regole ed obiettivi rigenerativi previsti per i prossimi decenni.



← L'Arch, Luigi Cacciatore, l'On. Erica Mazzetti, il Dott. Eugenio Romey e l'Ing. Riccardo Renzoni

«Obiettivo e visione della nuova legge delega, ha spiegato l'Arch. Giuseppe Mele - referente tecnico del tavolo di riforma - è il rapporto tra

uomo e spazio urbano. Bisogna attempore alla nomenclatura di regole un nuovo rapporto di tale portata, elemento essenziale per favorire lo

sviluppo di un impianto normativo fondato sulla centralità dell'uomo e del proprio ambiente urbano». Altro elemento essenziale è il progetto: torna ad acquisire autorevolezza la progettazione e la pianificazione. Un percorso che ci si augura possa segnare un approccio futuro alla realtà edilizia completamente diverso. Al termine della conferenza, Confabitare ha condiviso con il gruppo politico ed i propri rappresentanti istituzionali piena soddisfazione per gli obiettivi proposti, rappresentando la propria disponibilità per implementare la legge con i propri contributi.

«È possibile realizzare interventi edilizi diretti in alcuni Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU), purché già urbanizzati, mediante specifici strumenti amministrativi come il Permesso di Costruire convenzionato, previsto dal Testo Unico dell'edilizia, regolando con precisione i rapporti tra interessi pubblici e privati attraverso l'atto d'obbligo». Lo afferma Giovanni Malara, presidente di Confabitare Calabria, a seguito della prima seduta del tavolo tecnico sul PSC di Reggio Calabria. Un primo passo positivo, che incoraggia riflessioni e possibili soluzioni a problematiche del settore immobiliare e urbanistico. Il tavolo tecnico, promosso da Confabitare, ha evidenziato la nuova visione strategica del Piano Strutturale Comunale (PSC), nettamente diver-

Le parole di Malara sugli interventi edilizi diretti che si possono realizzare

Guida / Un primo passo positivo che incoraggia riflessioni future

sa rispetto al tradizionale Piano Regolatore Generale (PRG). Entrambi gli strumenti perseguono l'obiettivo comune di gestire efficacemente lo sviluppo urbano, ma adottano approcci molto differenti. Questo cambiamento richiede notevole impegno, dialogo e capacità di superare dubbi interpretativi e contraddizioni

normative. Franco Zema, responsabile Urbanistica dell'Accademia della Proprietà Immobiliare di Confabitare Calabria, chiarisce: «Il PSC è uno strumento strategico, flessibile e normativo-regolatorio, che classifica il territorio comunale in aree urbanizzate, urbanizzabili, agricole e forestali, indicando chiaramente risorse naturali e criticità ambientali e antropiche presenti sul territorio. Al contrario del PRG, rigido e prescrittivo nell'identificare esattamente le zone edificabili e gli standard specifici per i servizi pubblici, il PSC de-

finisce destinazioni d'uso generali e demanda ai successivi strumenti attuativi la precisa regolamentazione degli interventi edilizi». Una particolare attenzione deve essere riservata al Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU), strumento integrato e complementare al PSC, che disciplina con precisione gli interventi edilizi diretti, stabilendo parametri, standard igienico-sanitari e procedure amministrative necessarie per la loro realizzazione. Dall'analisi degli ATU emerge chiaramente la filosofia strategica del PSC: nella maggior parte

degli ambiti territoriali è richiesta preventivamente la redazione di piani attuativi specifici. Tuttavia, il REU prevede eccezioni significative, come negli ATU II.1 e II.2, consentendo interventi edilizi diretti su particolari suoli liberi o edifici esistenti, favorendo così la rigenerazione urbana in coerenza con quanto previsto dalla legge regionale n. 25/2022. Zema precisa infine: «Gli interventi edilizi diretti sono disciplinati dagli articoli 114 e 120 del REU e vengono applicati mediante il Permesso di Costruire convenzionato (art. 28-bis DPR 380/01), utilizzando esclusivamente l'atto d'obbligo. Quest'ultimo, implica impegni unilaterali da parte del privato per integrare infrastrutture primarie già esistenti, senza prevedere modifiche radicali al territorio comunale».

Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

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

I servizi e le consulenze

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

DICHIARAZIONI DEI REDDITI Mod.730 e Mod.UNICO

CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica)

DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro.
Contabilità annuale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPORTELLO ASCENSORI

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

SPORTELLO VULNERABILITA' STATICA DEGLI EDIFICI

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

SERVIZIO BED & BREAKFAST

Fornisce consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

CONSULENZA LEGALE

I nostri Avvocati assistono gli associati nelle controversie.

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI Amministriamo direttamente i condomini con trasparenza e professionalità

SERVIZIO "PRIMA CASA"

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

IMPRESE EDILI ED ARTIGIANI CONVENZIONATI

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

PRATICHE NOTARILI CONSULENZE TECNICHE

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

CONSULENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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



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