

ABITARE OGGI

Periodico di *Confabitare* - *Associazione Proprietari Immobiliari*

Anno 15 - Giugno 2025 - N. 41

CONFABITARE SUL DECRETO SICUREZZA:

**"FINALMENTE UN ATTO POLITICO
CHE DISTINGUE TRA CHI RISPETTA
LA LEGGE E CHI LA CALPESTA"**

NUOVA INIZIATIVA CONFABITARE

**NASCE LA COOPERATIVA
COOPABITARE, LA CASA
DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI**



**IL FUTURO DELLA PROPRIETÀ
IMMOBILIARE PASSA ATTRAVERSO LA
FORMAZIONE, CON GLI STATI GENERALI
DI CONFABITARE**

**IL SALVA CASA NON HA SODDISFATTO
LE ASPETTATIVE**

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

Sommario

EDITORIALE

- 3 Alberto Zanni
Abitare a Bologna: il disagio urbano e la risposta di CoopAbitare

CONFABITARE

- 4 Confabitare sul Decreto Sicurezza: “Finalmente un atto politico che distingue tra chi rispetta la legge e chi la calpesta”
- 6 Nuova iniziativa CONFABITARE
Nasce la Cooperativa COOPABITARE, la casa dei proprietari immobiliari
- 8 Osservatorio affitti: il mercato della locazione in Italia – anno 2024
Affitti: cresce la domanda ma l’offerta diminuisce con oltre 4,5 milioni di unità abitative inutilizzate
- 10 Seconda edizione dell’Osservatorio Affitti: Bologna al centro di un’emergenza silenziosa
- 12 Osservatorio Affitti CRIF: in Italia 4,5 milioni di case restano vuote
- 14 Il nuovo pacchetto sicurezza e le norme sulle occupazioni di case: fra molte ombre e poche certezze
Dall’emergenza climatica alla tutela del patrimonio immobiliare, l’importanza di proteggersi dagli eventi atmosferici catastrofici
- 17 Confabitare convocata in audizione in Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici della Camera per il futuro dell’edilizia residenziale pubblica e sociale
- 18 Confabitare ha contribuito alla revisione del testo unico dell’edilizia
- 19 Avviato importante dialogo sul vincolo paesaggistico dei paesi costieri, area grecanica
- 20 Case e città sempre più smart, ma il diritto alla casa?
- 22 Bologna alza il livello di sicurezza: accordo tra Confabitare e Beta Elettronica
- 24 Emergenza abitativa. No a soluzioni ideologiche
- 26 Affitti brevi e condominio: “gioie e dolori...”
- 28 eDay 2025 - Le città solari in prima linea:
energia condivisa, imprese e cittadini protagonisti della transizione





ABITAREOGGI

Iscritta con l'autorizzazione
del Tribunale di Bologna
al numero 8066 del 1 aprile 2010
Anno 15 - Giugno 2025 - Numero 41

Direttore Responsabile

Alberto Zanni

Direttore Editoriale

Giovanna Borgia

Stampa

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

Finito di stampare in giugno 2025



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

- 33 Rimini: Confabitare presente alla firma del Patto di Responsabilità Sociale per diventare Costruttori della Città Solare
- 34 Il mercato energetico: dinamiche, oscillazioni dei prezzi e vantaggi della liberalizzazione
- 36 L'ABC IN CASO DI VENDITA: farsi assistere da un'associazione di categoria
- 37 L'Aquila, patrimonio da tutelare: equilibrio, responsabilità e visione nel governo del mercato immobiliare
- 38 Confabitare inaugura la nuova sede a L'Aquila: un presidio per la proprietà immobiliare nel cuore della ricostruzione
- 40 Doppio evento a Bergamo per Confabitare: inaugurazione della nuova sede e convegno su politiche abitative e mercato degli affitti
- 42 Premio per il senso civico Domenico Donelli: Confabitare Reggio Emilia premia il senso civico e celebra chi costruisce comunità
- 43 Confabitare presente alla Fiera di Padova "Casa su Misura" per la Tavola Rotonda sull'Abitare sostenibile
- 46 Confabitare tra le istituzioni patrocinanti l'Expo Edilizia 2025 presso la nuova fiera di Roma
- 48 Costruttori della Città Solare: a Fisciano le imprese siglano Patto di Responsabilità Sociale
- 50 Confabitare partecipa alla seconda edizione di Cara Casa in collaborazione con l'Ordine degli architetti di Bologna
- 52 Il futuro della proprietà immobiliare passa attraverso la formazione, con gli Stati Generali di Confabitare
- 56 Intervista ad Alberto Zanni per fare il punto sul mercato immobiliare bolognese
- 58 Confabitare al convegno "Una nuova visione delle città" a Roma presso l'Istituto di Santa Maria in Aquiro
- 60 Stiamo andando verso il nucleare
- 62 Ascensori e montascale, quali sono le detrazioni?
- 64 Il salva casa non ha soddisfatto le aspettative
- 66 Boom di case vendute in nuda proprietà dagli anziani a causa della crisi economica: Bologna prima in Italia. Confabitare chiede misure urgenti al governo
- 68 Genova riparte dalla casa con un nuovo accordo territoriale per i contratti di locazione abitativa a canone concordato "Ricostruisce fiducia, rilancia la locazione e rende il mercato più giusto per tutti"
- 70 Abitare Oggi: un viaggio tra case, città e comunità, in attesa della terza stagione!



Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

Abitare a Bologna: il disagio urbano e la risposta di CoopAbitare

La trasformazione del mercato immobiliare a Bologna riflette le tensioni profonde che l'attraversano.

A soffrirne sono in particolare le fasce sociali più esposte alla precarietà ovvero le giovani coppie gli studenti fuori sede i lavoratori a termine e le famiglie monoreddito. Tutti accomunati da una crescente difficoltà ad accedere sia al credito che a un alloggio stabile, dignitoso e compatibile con le proprie possibilità economiche.

Si manifesta un paradosso strutturale: mentre oltre 11.000 alloggi restano vuoti e sottratti al circuito abitativo, almeno 6.000 nuclei familiari si trovano in condizione conclamata di bisogno residenziale.

Questa contraddizione è frutto di un disequilibrio sistemico tra disponibilità materiale e accessibilità sociale, che evidenzia una profonda disconnessione tra spazio costruito e diritto all'abitare.

In questo momento a Bologna, la ricerca della casa è diventata fonte di ansia per molte famiglie, che pur volendo vivere in città scelgono di spostarsi in periferia, o di condividere spazi sovraffollati o, nei casi più critici, a soluzioni al limite della legalità abitativa; molti piccoli proprietari preferiscono tenere gli immobili vuoti, temendo morosità, contenziosi, o la difficoltà nella gestione quotidiana della locazione.

La pubblica amministrazione fatica a trovare una soluzione e dichiara di voler implementare la costruzione di studentati e di alloggi popolari.

Queste politiche però coinvolgono principalmente le persone che hanno i requisiti per entrare in graduatoria, sia studenti che nuclei familiari, ma non vanno a intervenire su quegli 11.000 immobili lasciati vuoti.

In questo contesto si inserisce l'esperienza di CoopAbitare, cooperativa fondata da Confabitare, che rappresenta una risposta concreta al bisogno abitativo e alla necessità di ricucire una frattura tra due mondi, inquilini e proprietari, due facce della stessa medaglia, espressione di un disagio e di una sfiducia crescente da entrambe le parti.

Grazie a CoopAbitare il proprietario affida l'immobile alla cooperativa, che garantisce un canone certo e costante, anche in caso di morosità dell'inquilino, e si prende carico della gestione ordinaria, manutenzioni, rapporti condominiali, selezione dei locatari. Inoltre, il proprietario, qui un plus da sottolineare, diventa socio della cooperativa, partecipando agli utili dell'attività, dunque percepisce un ingresso ulteriore.

Così facendo si immettono nel circuito abitativo immobili che altrimenti resterebbero vuoti, e si offrono nuove opportunità di residenza a chi è escluso dai canali tradizionali del mercato.

È un meccanismo che non si limita a gestire l'emergenza, ma prova a reinventare il patto intorno all'abitare, restituendo alla casa la sua funzione primaria, quella di spazio vissuto e protetto.

CoopAbitare non si sostituisce all'intervento pubblico, ma intercetta un bisogno reale laddove si manifesta, e lo traduce in un'azione concreta, con strumenti compatibili con i valori della cooperazione e della solidarietà urbana.

In una città che intende restare viva, mista e plurale, ogni iniziativa che rimette al centro il diritto all'abitare rappresenta una forma di resistenza e rigenerazione sociale.

Confabitare sul Decreto Sicurezza: “Finalmente un atto politico che distingue tra chi rispetta la legge e chi la calpesta”

Confabitare plaude al coraggio del Governo Meloni di andare fino in fondo su un tema socialmente complesso qual è il Decreto Sicurezza. Dopo anni infiniti di vuote parole, finalmente una legge che mette un punto fermo nel distinguere chi sono i buoni (proprietari di case) e chi i delinquenti (quelli che le occupano). “Ringraziamo il Governo Meloni per aver avuto la determinazione politica di mettere mano a un nodo irrisolto che tocca la vita quotidiana di migliaia di famiglie: quello delle occupazioni abusive. Il Decreto Sicurezza segna un punto di svolta dopo anni di parole senza seguito. È un atto coraggioso e necessario, che ristabilisce un principio cardine della nostra convivenza civile: la legalità va tutelata, non ignorata”, dichiara Alberto Zanni, Presidente nazionale di Confabitare.

Per questo motivo Confabitare è interessata a collaborare con il Governo, laddove necessario, ad implementare l'articolo 10 riguardante le occupazioni abusive di alloggi e si rende da subito disponibile ad incontrare l'Esecutivo per offrire la più ampia collaborazione. “Siamo pronti - prosegue Zanni - a portare al tavolo proposte concrete elaborate dal nostro Centro Studi nazionale, per contribuire a un ulteriore giro di vite normativo contro chi calpesta il diritto fondamentale alla proprietà privata, protetto dalla nostra Costituzione”.

Finalmente si è tracciata una linea, il ripristino della legalità e la tutela costituzionale della proprietà privata non potevano essere lasciati unicamente, nelle pur lodevoli e coraggiose mani della nota trasmissione televisiva che, ne siamo certi, ha contribuito a far comprendere agli italiani la gravità del problema occupazioni abusive.

Di fronte a un fenomeno drammatico come quello delle occupazioni abusive, sarebbe auspicabile che tutte le forze politiche si schierassero a tutela della legalità e dei diritti dei legittimi proprietari, a questo proposito, Confabitare esprime forte preoccupazione per alcune dichiarazioni istituzionali che rischiano di minare il percorso appena avviato verso il ripristino della legalità. Le recenti parole del Senatore Scarpinato, ex magistrato, che ha annunciato l'intenzione del Movimento 5 Stelle di impegnarsi per l'abrogazione della norma, sollevano interrogativi importanti. Alcuni segnali politici, inoltre, paiono legittimare, direttamente o indirettamente, pratiche illegali come l'occupazione abusiva, generando ambiguità e confusione nel dibattito pubblico. In questo senso, la candidatura e la successiva elezione della sig.ra Ilaria Salis, che in più occasioni ha pubblicamente espresso posizioni favorevoli all'occupazione di immobili, pongono una questione non solo politica, ma anche culturale e simbolica che non può essere ignorata. È necessario che le istituzioni assumano una posizione netta e inequivocabile, distinguendo con chiarezza tra chi vive nel rispetto delle regole e chi invece sceglie consapevolmente di porsi al di fuori del perimetro della legalità. “In un momento così delicato e complesso - afferma Alberto Zanni - serve senso di responsabilità da parte di tutti: non ci si può permettere di confondere legittime rivendicazioni sociali con atti che costituiscono una palese violazione della legge”.

A rendere ancora più evidente l'urgenza del provvedimento è la fotografia scattata quotidianamente dai territori: case occupate senza titolo da parte di gruppi organizzati, inquilini minacciati, famiglie

impossibilitate a rientrare nelle proprie abitazioni, proprietari costretti a sostenere costi e danni strutturali. Le conseguenze non sono solo economiche, ma anche umane e psicologiche: chi subisce un'occupazione si sente privato della propria libertà e sicurezza, in una situazione di profonda ingiustizia, dunque non si tratta solo di rivendicare un diritto patrimoniale, ma di difendere un principio di base su cui si fonda la convivenza civile. Confabitare non può giustificare l'illegalità, è doveroso intervenire con strumenti adeguati per rispondere all'emergenza abitativa, ma ciò deve avvenire nel rispetto della legge, senza violare i diritti altrui. In questo senso, il Decreto Sicurezza può rappresentare un primo passo per un cambio di paradigma: chi ha bisogno va aiutato, ma non a spese di chi ha sempre rispettato le regole.

Ogni iniziativa volta a ristabilire certezza giuridica è anche un volano per riattivare il mercato degli affitti e quindi favorire l'accesso alla casa per tutti. Confabitare, infine, richiama la necessità di un'azione culturale oltre che normativa: serve una nuova narrazione che restituisca dignità alla figura del proprietario, troppo spesso banalizzata o demonizzata. Chi investe in un immobile, spesso con enormi sacrifici personali, contribuisce al patrimonio edilizio del Paese e ha il diritto di vedere rispettato il proprio impegno. Confabitare è e sarà sempre dalla parte dei cittadini onesti, dei proprietari di casa, della Costituzione e della legalità. Per questo motivo, chiediamo un incontro con il Governo per presentare alcune proposte concrete messe a punto dal nostro Centro Studi nazionale, utili a rafforzare ulteriormente il contrasto alle occupazioni abusive”, conclude Alberto Zanni.



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

Nuova iniziativa CONFABITARE Nasce la Cooperativa COOPABITARE, la casa dei proprietari immobiliari

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 at-

tuale, 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 strut-

turale 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



Nella foto da sinistra Valerio Racca Direttore generale Coopabitare e Alberto Zanni Presidente Coopabitare

motivi sono molteplici, ma riconducibili a un nodo centrale: la sfiducia dei locatori. Timori legati 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 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 men-

sile 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 chiusura 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.

Come funziona:

La cooperativa affitta l'immobile a canone concordato, e in seguito lo subaffitta, e dedotti i costi di gestione, ritorna un «cashback» al proprietario.

La cooperativa garantisce il proprietario sul pagamento del canone concordato, se l'alloggio rimane sfratto viene comunque pagato il canone concordato.

In caso di sfratto se ne occupa la cooperativa.

La cooperativa gestisce le manutenzioni ordinarie.

Innovativa

La cooperativa persegue la mutualità occupandosi degli sfratti, delle manutenzioni e dei rapporti con l'amministratore di condominio.

La cooperativa proporrà al proprietario un piano di accantonamento per poter programmare la manutenzione (anche solo una semplice tinteggiatura) a fine locazione in modo da avere sempre l'immobile ristrutturato e pronto a massimizzare la locazione.

Attività:

- Locazione e successiva sublocazione degli immobili conferiti dai soci
- Gestione manutenzioni, allestimento immobili locati
- Formazione soci sui temi della proprietà immobiliare
- Facilitamento e accompagnamento dei soci all'investimento immobiliare
- Creazione di gruppi di acquisto per gestione immobiliare
- Creazione servizi comuni agli Host presenti sul territorio (es: reception centralizzata, pulizie condivise, servizio lavanderia, gruppo acquisto per gadget, condivisione channel manager)

A chi ci rivolgiamo:

- Proprietari che posseggono alloggi medio grandi, trilocali, quadrilocali ecc... che (fonte Istituto Cattaneo) rappresentano il 75% del parco immobiliare Bolognese.
- Proprietari associati a Confabitare Bologna (5000 soci).
- Host che gestiscono immobili in locazione breve (7000 immobili a Bologna fonte Airbnb).

Il futuro:

- Partendo da Bologna il progetto verrà successivamente condiviso nelle 80 province italiane ora coperte dalla rete di Confabitare Italia.



OSSERVATORIO AFFITTI: IL MERCATO DELLA LOCAZIONE IN ITALIA – ANNO 2024

AFFITTI: CRESCE LA DOMANDA MA L'OFFERTA DIMINUISCE CON OLTRE 4,5 MILIONI DI UNITÀ ABITATIVE INUTILIZZATE

- La scarsità di offerta, unita all'aumento generale dei prezzi degli ultimi due anni, ha determinato un aumento dei canoni di locazione del 3-4% negli ultimi due anni (con picchi del +5,2% a Bologna e +3,2% a Milano nel 2024).
- Il 30% dei proprietari non ha intenzione di affittare la propria casa a causa di rischi legati alla morosità e ai danni.
- Per sbloccare il mercato delle case in locazione e dare maggiore fiducia e stabilità nel mercato degli affitti, la diffusione di certificati di affidabilità dei potenziali locatari può dare un contributo rilevante.
- A Milano e Bologna si osserva una maggiore percentuale di abitazioni in affitto (25% a Milano e 30% a Bologna), indicativa di mercati locativi più dinamici e di una domanda potenziale più alta.

Il mercato della locazione in Italia si conferma un settore in continua evoluzione. Una politica monetaria più flessibile ha spinto un'inversione di tendenza nelle compravendite, con previsioni di aumento delle transazioni tramite mutuo ipotecario nel 2025. Tuttavia, il **costo del credito elevato** e **valori di compravendita ancora sostenuti** hanno spinto molti potenziali acquirenti verso la locazione, con un aumento della domanda che però si associa a una diminuzione dell'offerta che ha fatto crescere i canoni di locazione del 3-4% negli ultimi due anni, con picchi in particolare a **Bologna (+5,2% nel 2024)** e **Milano (+3,2%)**. La diminuzione dell'offerta dipende principalmente dalla disponibilità di immobili in affitto sempre più limitata, anche a causa di **abitazioni inutilizzate** e **sottoutiliz-**

zate, che ammontano a **circa 4,5 milioni a livello nazionale**, di cui circa 80.000 a Milano e 18.000 nella città di Bologna. Queste alcune delle principali evidenze emerse nell'Osservatorio Affitti 2024, condotto da Nomisma per conto di CRIF e in collaborazione con Confabitare, che si propone di offrire una visione dettagliata sulle dinamiche, tendenze e sfide che caratterizzano il settore degli affitti in Italia.

Gli elementi di frizione fra locatari e locatori

Nel 2024, l'Osservatorio ha analizzato le percezioni di locatari e locatori, evidenziando che per il **35% dei locatari l'affitto è una soluzione stabile**, in particolare tra gli over 60, che costituiscono il 71% di coloro che vivono in locazione da oltre 15 anni. Questa situazione riflet-

te le difficoltà di cambiare casa con l'aumentare dell'età, ma va segnalato anche un punto di attenzione rispetto all'incidenza del canone di affitto su assegni pensionistici destinati a ridursi sempre di più con il definitivo passaggio al sistema contributivo.

Sul fronte dell'offerta, i locatori richiedono principalmente garanzie come il deposito cauzionale (70%), fidejussioni bancarie o assicurazioni (20%) e, in alcuni casi, garanzie da familiari. Tuttavia, le **principali preoccupazioni** dei locatori riguardano il **rischio di danni all'immobile (50%)** e la difficoltà nel trovare **inquilini affidabili**, che pagano regolarmente l'affitto (**47%**), con una preoccupazione maggiore per una normativa che, secondo loro, tutela eccessivamente gli inquilini. Questi timori, insieme ai rischi di morosità, portano molti locatori a

mantenere gli immobili all'interno della famiglia o a scegliere affitti brevi. **Circa il 30% dei proprietari, infatti, non intende affittare la propria casa** e un altro **9% ha smesso di farlo**, motivato da timori di pagamenti mancati, danni all'immobile e necessità familiari, oltre al timore di non riavere la disponibilità dell'immobile in tempi brevi in caso di morosità. Nel complesso, le asimmetrie informative tra locatori e locatari complicano l'incontro tra domanda e offerta, contribuiscono all'aumento dei canoni e rendono l'accesso alla casa in affitto più difficile.

La puntualità nei pagamenti è un aspetto cruciale nel rapporto tra locatori e locatari: 3 affittuari su 5 dichiarano di rispettare le scadenze insieme ad un ulteriore 24% che riesce a pagare in tempo nonostante le difficoltà. Tuttavia, **circa il 20% degli affittuari ha vissuto episodi di morosità o ritardi**, soprattutto a causa di una temporanea perdita di lavoro o, più in generale, di difficoltà legate al reddito. **Dal punto di vista dei locatori, il 24% risulta aver ricevuto con ritardo il pagamento degli affitti mentre il 10% dichiara di non aver ottenuto i pagamenti degli affitti dovuti.** I locatori che hanno registrato delle morosità adottano tuttavia un approccio prevalentemente attendista: solo 1/3 ha intrapreso azioni specifiche per i ritardi, mentre 2/3 non hanno ancora avviato azioni legali contro gli inquilini morosi.

Il caso Bologna: casa, mercato e responsabilità condivise. Una riflessione del presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni

A Bologna si parla molto di emergenza abitativa in relazione agli studenti universitari. Ma sarebbe un errore ridurre la questione a una sola categoria: si tratta di un problema strutturale che riguarda tutta la città. Come Confabitare lo sottolineiamo spesso: la pressione sugli alloggi non dipende solo dall'università, ma da un insieme di fattori economici, demografici e sociali. A esserne coinvolti sono residenti, lavoratori, famiglie monoreddito, persone separate, giovani coppie, anziani. Concentrarsi solo sugli studenti rischia di oscurare una crisi molto più ampia, che incide direttamente sulla qualità della vita e sulla coesione sociale.

I numeri parlano chiaro: 7.000 alloggi risultano sfitti, alcuni di proprietà Acer,

altri privati, e circa 4.000 sono destinati agli affitti brevi, per lo più concentrati nel centro storico. In tutto, 11.000 abitazioni potenzialmente disponibili ma sottratte al mercato tradizionale. Le famiglie in cerca di casa sono almeno 6.000: l'offerta, sulla carta, sarebbe in grado di soddisfare l'intera domanda. Ma la realtà è più complessa. Il fatto che ci siano case non significa che siano accessibili: molte sono inutilizzabili, ferme in attesa di interventi, oppure tenute fuori dal mercato per scelta, paura o sfiducia. Il problema, quindi, non è solo quantitativo, ma qualitativo e relazionale. Il mercato c'è, la domanda anche, ma manca l'incontro. E finché non si ricostruisce un terreno di fiducia e convenienza reciproca, l'emergenza rischia di diventare cronica, trasformandosi in una frattura permanente del tessuto urbano.

Perché molti proprietari non locano i propri immobili? Le ragioni sono diverse, e non sempre banali: c'è chi attende una ristrutturazione, chi tiene l'immobile per esigenze familiari, chi teme di non riuscire a gestire eventuali problemi. Ma la paura più diffusa riguarda la morosità, la pressione fiscale, l'assenza di tutele. Oggi chi loca corre rischi che spesso non può permettersi. Il contratto di locazione, che dovrebbe essere uno strumento di equilibrio, si è trasformato in un terreno minato: procedure lunghe, poche garanzie, costi imprevisti. È comprensibile che molti piccoli proprietari, con un solo appartamento frutto di risparmi o eredità, scelgano di non esporsi.

A questo si aggiunge un contesto normativo instabile, dove ogni emergenza genera misure temporanee che ricadono sempre sugli stessi soggetti. In Italia manca da decenni un vero piano casa. Le scelte fatte, blocchi degli sfratti, tassazione crescente, assenza di strumenti contro la morosità, hanno spinto molti a rinunciare all'affitto. Di fatto, i piccoli proprietari sono diventati ammortizzatori sociali in assenza di un intervento pubblico. Ma il senso civico non può sostituire le garanzie: non si può chiedere solidarietà a chi è lasciato solo.

Non è un caso se l'Italia ha una delle percentuali più basse di edilizia pubblica in Europa: appena il 6%, contro il 20-25% di Paesi come Francia e Germania. Questo significa che il peso dell'emergenza abitativa grava quasi esclusi-

vamente sul mercato privato, senza un equilibrio tra diritti e doveri. In assenza di risposte strutturali da parte dello Stato, molti proprietari scelgono gli affitti brevi. Una scelta comprensibile: il pagamento è anticipato, non c'è rischio di morosità, le occupazioni abusive sono quasi inesistenti, le incombenze burocratiche minime. È una fuga razionale da un sistema che li ha spesso lasciati soli. Per invertire questa tendenza servono risposte concrete, subito. E nel frattempo, bisogna valorizzare gli strumenti che ci sono. I canoni concordati, ad esempio, rappresentano una leva efficace per riportare gli alloggi sfitti nel mercato della locazione tradizionale. Si tratta di contratti regolati da accordi territoriali tra le associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, che offrono vantaggi fiscali significativi: aliquote ridotte sull'IRPEF, cedolare secca agevolata, esenzioni o sconti su IMU a seconda dei Comuni.

Eppure, questi strumenti rimangono poco conosciuti e il problema non è solo informativo, ma culturale: molti continuano a percepire la locazione come un rischio. Spesso, tenere una casa vuota sembra più sicuro, anche se comporta spese fisse, tasse, utenze, manutenzione, e un rischio di svalutazione. È una perdita duplice: economica per il singolo, sociale per la collettività.

Serve una comunicazione forte e coordinata, che coinvolga istituzioni, associazioni di categoria, media, professionisti. Bisogna parlare con esempi concreti, numeri chiari, simulazioni pratiche. Non basta dire che conviene locare: va dimostrato. E soprattutto, va restituito valore alla figura del proprietario responsabile, che sceglie la legalità, mette a disposizione il proprio bene e chiede, in cambio, tutela e regole certe.

Il tema va affrontato con equilibrio. Non esistono categorie tutte buone o tutte cattive. Esistono proprietari scorretti, certo: chi affitta in nero, chi specula, chi non fa manutenzione. Ma esistono anche inquilini che abusano della fiducia, subaffittano, occupano, non pagano. In mezzo c'è la maggioranza: persone che vogliono solo tutele, strumenti più semplici, regole più eque e rapporti trasparenti.

Ed è proprio da qui che può nascere una nuova cultura dell'abitare, fondata sulla collaborazione, non sul sospetto.

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



Si è tenuta martedì 8 aprile, nella sede bolognese di CRIF, la presentazione della seconda edizione dell'Osservatorio Affitti: un'iniziativa congiunta curata da Nomisma per conto di CRIF, in collaborazione con Confabitare, pensata per monitorare in modo puntuale le dinamiche del mercato delle locazioni in Italia. A Bologna, uno dei dati più significativi emersi riguarda le circa 18.000 abitazioni oggi inutilizzate o sottoutilizzate, un numero impressionante se confrontato con la crescita costante della domanda, alimentata anche dalla difficoltà di accedere alla compravendita. In un contesto in cui l'acquisto della casa è alla portata di pochi, l'affitto si trasforma in un'opzione obbligata, ma sempre più costosa: solo nell'ultimo anno i canoni sono saliti del 5,2%, rendendo l'accesso a un alloggio stabile e dignitoso un'impresa complicata per famiglie, studenti e lavoratori.

Secondo l'Osservatorio, le abitazioni locate nel capoluogo emiliano rappresentano il 30% del totale (contro il 25% registrato a Milano), con un canone medio mensile di 813 euro. Tuttavia, il 30% dei proprietari dichiara di non voler

affittare i propri immobili, principalmente per timori legati a morosità, danni o necessità familiari future. Il 34% ha già immesso i propri alloggi nel mercato, mentre un ulteriore 25% intende farlo entro sei mesi; il 28%, invece, esclude questa possibilità. Il quadro è reso ancora più critico dall'alto livello di garanzie richieste: l'81% dei locatori pretende un deposito cauzionale, il 22% la garanzia di un familiare, e il 10% una fidejussione bancaria. Dall'altra parte, gli inquilini segnalano come principali ostacoli non solo i costi elevati, spesso superiori alla rata di un mutuo, ma senza i vantaggi di un acquisto, ma anche la difficoltà di trovare soluzioni adeguate per qualità, metratura e zona. Le richieste di garanzie escludono inoltre molte persone con redditi discontinui o in situazioni fragili.

È chiaro che siamo di fronte a uno squilibrio strutturale tra domanda e offerta. Per comprenderne le cause e individuare possibili soluzioni, abbiamo raccolto le riflessioni di tre attori chiave dell'Osservatorio Nomisma, CRIF e Confabitare.

Quali sono le cause strutturali che rendono così difficile reperire un alloggio in locazione a Bologna, e che tipo di interventi sarebbero necessari per aumentare l'offerta abitativa?

Elena Molignoni, responsabile Area Immobiliare di Nomisma: "C'è da considerare che ad oggi manca l'edilizia residenziale sociale. Bologna sta investendo, ha fatto un Piano Casa che prevede alloggi a basso costo per i ceti medi, ma il pubblico da solo non ce la fa. Bisognerebbe soprattutto favorire delle partnership fra pubblico e privato, perché abbiamo visto che il pubblico, senza un supporto coordinato col privato, non riesce a rispondere pienamente alla domanda. A questo si aggiunge un mercato delle locazioni che è molto rallentato: c'è una domanda crescente, ma l'offerta non tiene il passo. E anche il mercato delle compravendite è fermo. Influisce anche il turismo: gli appartamenti destinati agli affitti brevi vengono tolti alla locazione tradizionale, quella a cui accedono studenti, lavoratori e famiglie. Serve un intervento strategico e multilivello, perché il rischio è che l'affitto diventi un bene di lusso. Una città come Bo-

logna non può permettersi di escludere chi lavora, studia o vive qui stabilmente, occorre rimettere al centro il diritto alla casa e creare condizioni concrete perché il mercato torni a funzionare”.

Perché molti proprietari scelgono di non locare 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 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.

È possibile 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 affidabilità 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



Osservatorio Affitti CRIF: in Italia 4,5 milioni di case restano vuote

Il mercato degli affitti in Italia sta attraversando un periodo di grande trasformazione e sfide, come evidenziato dall'**Osservatorio Affitti di CRIF**, condotto da Nomisma e in collaborazione con Confabitare. La scarsità di offerta, unita all'aumento generale dei prezzi degli ultimi due anni, ha determinato un **incremento dei canoni di locazione del 3-4%**, con picchi del +5,2% a Bologna e +3,2% a Milano nel 2024.

Non si arresta la tendenza già sottolineata nella precedente edizione dell'**Osservatorio**, con una **domanda di immobili in locazione che cresce** a fronte di una riduzione dell'offerta. Una tendenza, purtroppo, che rende il mercato degli affitti italiano particolarmente complesso per chi cerca casa.

Anche se il **mercato della compravendita** immobiliare ha invertito la tendenza, che si era assestata su una diminuzione delle transazioni a seguito dell'aumento dei tassi di interesse e che ora ha **ripreso a crescere**, il costo del credito ancora elevato e i prezzi alti degli immobili scoraggiano gli acquisti, spingendo molte persone verso la **locazione**. La scarsità di offerta rende però difficile trovare soluzioni abitative a medio-lungo termine, bloccando di fatto il mercato degli affitti.

In Italia quindi mancano le case?

Non è così, sempre a detta dell'Osservatorio Affitti, che addirittura quantifica il numero delle abitazioni inutilizzate o sottoutilizzate in **4 milioni e mezzo a livello nazionale**. Cifra che si dimostra elevatissima anche nelle città dove la crisi abitativa è più forte, come a Milano (80.000 abitazioni vuote) e Bologna (18.000).

A Milano e Bologna si osserva una maggiore percentuale di abitazioni in affitto,

indicativa di mercati locativi più dinamici e di una domanda potenziale più alta. A **Milano**, i canoni di locazione sono aumentati più della media nazionale, con i nuovi contratti che registrano un **canone medio di 1.052 euro** nel 2023 rispetto a una **media nazionale di 541 euro**. Il 63% dei locatori milanesi vede nella locazione un'opportunità per integrare il reddito, mentre il 38% considera l'affitto come un investimento del patrimonio familiare.

A livello nazionale, poco meno di un **proprietario su 3** (il 30% per l'esattezza) afferma di **non voler affittare la propria casa**, mentre un altro 9% ha smesso di farlo a causa di preoccupazioni, timori o esigenze familiari.

Quali sono dunque le ragioni che spingono tanti proprietari a non immettere i loro immobili sul mercato degli affitti?

Se andiamo a sondare le preoccupazioni principali dei locatori, troviamo il **rischio di danni all'immobile** (presente nel 50% degli intervistati) e l'**inaffidabilità degli inquilini nei pagamenti** (47%). La puntualità nei pagamenti è infatti un aspetto cruciale nel rapporto tra locatori e locatari: 3 affittuari su 5 dichiarano di rispettare le scadenze, insieme ad un ulteriore 24% che riesce a pagare in tempo nonostante le difficoltà.

Gli episodi di **morosità e ritardi hanno riguardato circa il 20% degli affittuari**, e sono risultati soprattutto legati a problematiche reddituali degli inquilini, come la perdita del lavoro. Il **10% dei proprietari** ha dichiarato di **non aver ricevuto i pagamenti dovuti**, mentre il **24% di averli ricevuti in ritardo**. Tuttavia, solo un terzo dei proprietari che hanno sperimentato tali problemi ha intrapreso azioni specifiche, mentre due proprietari su

tre hanno deciso di concedere più tempo agli inquilini.

La scarsità dell'offerta di immobili in affitto pare, dunque, almeno in una parte considerevole, legata a una **mancanza di fiducia** dei proprietari nei confronti dell'affidabilità degli inquilini. Per migliorare la fiducia e la stabilità nel mercato degli affitti, l'adozione di **strumenti innovativi come i certificati di affidabilità** dei potenziali locatori può dare un contributo rilevante. Questi strumenti possono aiutare a sbloccare il mercato delle case in locazione e a rendere disponibili le abitazioni oggi non concesse in locazione.

L'Osservatorio Affitti ha esplorato un servizio innovativo, **Affittabile**, che mira a facilitare l'incontro tra domanda e offerta nel mercato delle locazioni, bilanciando le necessità di tutela dei proprietari e l'accesso alla casa per gli affittuari. **Affittabile** certifica la **capacità dell'inquilino di rispettare gli impegni di pagamento di un affitto** e suggerisce il **canone mensile sostenibile** in base alle entrate mensili ricorrenti, tratte dalle informazioni del conto corrente analizzate previo consenso del locatario e restituite allo stesso in un report.

Il servizio ha suscitato un crescente interesse, con il **46% dei locatori favorevoli ad utilizzarlo** e l'**87% dei locatori che lo considerano utile per valutare l'affidabilità degli inquilini**. I locatori sono disposti a offrire **condizioni più favorevoli**, come depositi cauzionali più bassi o contratti più lunghi, se il locatario possiede un certificato di buona affidabilità. Inoltre, **1 locatore su 3 sarebbe pronto ad affittare immobili oggi fuori dal mercato** grazie a tale certificato, offrendo nuove opportunità abitative e rendendo il mercato più dinamico.



AFFITTABILE®

Una carta in più per affittare casa

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

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

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



Avv. LUCA CAPODIFERRO

Vicepresidente nazionale vicario
Coordinatore Centro Studi nazionale

Il nuovo pacchetto sicurezza e le norme sulle occupazioni di case: fra molte ombre e poche certezze

Il Decreto-legge “Sicurezza” (meglio conosciuto come Pacchetto Sicurezza), approvato di recente dal Governo Meloni, ha ripreso quasi completamente i contenuti del DDL approvato nel settembre 2024 alla Camera e, per mille ragioni, rimasto poi fermo per mesi al Senato. Le dispo-

sizioni in materia di sicurezza urbana - e, specificatamente, di occupazione di immobili - prevedono due nuovi articoli del Codice penale e di quello di procedura penale:

1. Art. 634 – bis del Codice penale: *Occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui*

2. Art. 321 – bis del Codice di procedura penale: *Reintegrazione nel possesso dell'immobile*

Si tratta di due norme che fanno sorgere molti, troppi dubbi e che, potenzialmente, comportano da un lato un possibile aumento dei procedimenti avanti i tribunali penali già oberati da moltissimi

Dall'emergenza climatica alla tutela del patrimonio immo dagli eventi atmosferici catastrofali

Con l'approvazione, nel dicembre 2023, della **Legge di Bilancio per l'anno 2024**, è stato introdotto l'obbligo – al momento solo per le aziende – di stipulare un'**apposita copertura assicurativa contro i rischi derivanti da eventi naturali catastrofali**. Ad oggi tale obbligo riguarda solo le imprese (escluse quelle agricole) con sede legale in Italia e le imprese aventi sede all'estero ma con stabile organizzazione in Italia. Una norma che, nonostante abbia introdotto un preciso obbligo, è passata per molto tempo quasi del tutto sottotraccia, nella convinzione – non del tutto infondata – che, tanto, alla fine sarebbe stata rinviata e, di rinvio in rinvio, vanificata. Ora, se finirà così lo vedremo anche se, va detto, per quanto i rinvii siano da subito apparsi necessari, si tratta di una norma volta a rivoluzionare tutto il settore degli eventi catastrofali e delle loro conseguenze.

Tutti noi abbiamo ancora negli occhi le terribili immagini dei disastri e delle alluvioni che hanno colpito il nostro Paese in questi anni, per non parlare, poi, dei fenomeni sismici a cui, in molti casi, ci siamo purtroppo abituati.

La cosa che, a livello mediatico, viene spesso taciuta o trattata come fosse “poca cosa” riguarda i risarcimenti, sia per le abitazioni che per le attività produttive e commerciali. Ad oggi, purtroppo, al netto di tanti discorsi e di tanta “aria fritta”, non è dato sapere se e quando le famiglie e le imprese verranno risarcite o, in ogni caso, aiutate a rimettersi in piedi. La sensazione che ognuno sia lasciato al proprio destino è forte. Come è forte la sensazione che lo Stato, ancora una volta, abbia scelto la via di “scaricare” sul privato le conseguenze di eventi che, se di per sé non dipendono da nessuno dei due, di certo sono state aggravate dalla scelta (o dalla mancanza di programmazione) di non avere cura del territorio, in omaggio ad un'ideologia ambientalista ai limiti della follia, che teorizza un ritorno “felice” alla natura selvaggia. Felice per chi, però, non è dato saperlo. Ed allora, per non urtare la sensibilità verde e, forse ancora più importante, per non dover mettere mano al portafogli (se non a parole), l'idea dell'obbligo assicurativo è apparsa la via più semplice e logica. Cosa che, polemiche a parte, non è poi del tutto infondata.

La stessa Unione Europea sembra andare, pur nell'incertezza delle decisioni e dei tempi, verso questa direzione anche se, ancora una volta, in ordine sparso. Un Paese all'avanguardia, in questo senso, è la Spagna dove l'assicurazione contro i «rischi straordinari» è un'estensione obbligatoria di tutti i contratti assicurativi per i danni alle cose o alle persone. Si paga un premio in più al **Consorcio de Compensacion de Seguros**, un ente pubblico, e questo rimborsa. Nei limiti dei capitali assicurati, ma lo fa rapidamente. Il rimborso, in Spagna, riguarda i danni alle persone, alle abitazioni, agli immobili produttivi e alle automobili. Con un sistema ben studiato, le denunce di sinistro si fanno direttamente online, viene garantita l'esecuzione in pochi giorni della perizia e, poco dopo, vengono erogati i rimborsi.

Ora, che questa sarà, per questi tutti, la via obbligata, appare evidente. Sperare che l'Italia – notoriamente poco incline ad organizzare le cose “ordinarie” in modo efficace (mentre è eccellente nella gestione delle emergenze) è, a mio avviso, sperare troppo. Siamo anche, non dimentichiamolo, il Paese dove tutti hanno un “cugino” a

processi, dall'altro un "miscuglio" fra sistema penale e civile che, oltre a non avere giuridicamente alcun senso - soprattutto in caso di opposizione e di richiesta di vaglio costituzionale della Corte - potrebbero inficiarne l'efficacia e, purtroppo, nei fatti tutelare meglio i pregiudicati (tali sono coloro che commettono violazione di domicilio) e non fornire, invece, una reale tutela ai proprietari.

La previsione, poi, al comma 3 dell'art. 634-bis, di una causa di non punibilità (che di fatto elimina l'aspetto punitivo della norma) potrebbe ingenerare la convinzione che il reato non sia così grave e, di conseguenza, farebbe affievolire lo scopo repressivo. Perché?

Semplice, chi sceglie di occupare illecitamente una casa avrebbe la certezza di potervi rimanere per un lasso di tempo che, a determinate condizioni, potrebbe essere anche abbastanza lungo e, poi, a ridosso della decisione di sgomberare con la forza l'immobile, gli basterebbe fingere una collaborazione finalizzata a restituire quanto illecitamente occupato, così da potersene andare tranquillamente

prima dell'arrivo della Polizia Giudiziaria, senza subire conseguenza alcuna e con la fedina penale immacolata (almeno per questa ipotesi di reato).

Quindi, in parole povere, lo Stato gli garantisce la totale impunità, con buona pace da un lato dallo scopo che dovrebbe avere la legge di intimorire e convincere a non compiere il reato, dall'altro dei diritti costituzionalmente previsti e, in teoria, garantiti dalla Costituzione, con un evidente sbilanciamento della posizione dello Stato: molto efficace a favore del delinquente, dubbia verso il proprietario di casa.

E poi, ancora oggi, c'è chi critica quel tal politico, non esattamente uno sconosciuto, che asseriva che a "pensare male si fa peccato" ...!

Ora, diversamente dal Governo che, evidentemente, a voler essere ottimisti deve avere le idee piuttosto confuse, noi di Confabitare abbiamo provato ad immaginare la situazione più "delicata" che potrebbe accadere con questa norma, cioè una persona anziana che esce dopo una settimana dall'ospedale e non ha parenti o gli unici che ha abitano molto lontano:

- Trova la casa occupata
- Non ha dove andare o qualcuno che l'aiuti
- I suoi documenti personali e della casa sono dentro, così come i soldi e i vestiti, effetti personali ed eventuali medicine
- Deve fare denuncia e, quasi sempre, non sapendo cosa fare si rivolge ad un avvocato - perché anche se si procede d'ufficio la querela la deve fare
- Per dimostrare di essere il proprietario - dato che ha tutto in casa - deve rivolgersi ad un geometra per recuperare i documenti del catasto
- È possibile che le forze dell'ordine intervenute non siano in grado di espletare immediatamente gli accertamenti volti a decidere se ricorrono i presupposti per il rilascio coattivo o temano che poi il giudice li possa ritenere responsabili di azioni arbitrarie (su suggerimento, magari, di qualche politico sempre attento a dimostrarsi vicino ai poveri delinquenti)
- Gli occupanti abusivi potrebbero esibire falsi contratti che bastano ad

segue a pagina 16 ►

biliare, l'importanza di proteggersi

cui pare proprio che non si possa non riconoscere un qualche ruolo e un conseguente vantaggio in qualsiasi cosa venga fatta.

Quindi, la domanda che ormai da oltre un anno si fanno in molti è perché un'impresa deve assicurarsi, dubbio o quesito che, purtroppo, dimostra la troppa superficialità con cui noi (ed anche in modo particolare le imprese) a volte affrontiamo questioni così complesse.

Sia quello che sia, vi sono molte ragioni, ed io penso sia utile sottolineare almeno queste:

- sempre più gli Enti pubblici sono ostaggio della folle demagogia «green» che vieta di adottare gli idonei accorgimenti per evitare esondazioni e allagamenti, al punto di multare i cittadini che vi provvedono di persona
- lo Stato - ai vari livelli - non è comunque più in grado di far fronte a tutti i risarcimenti e, quindi, diviene più semplice riversare sui privati l'obbligo di tutelarsi ed assicurarsi
- l'Italia è uno dei Paesi dell'Unione Europea maggiormente esposti al rischio per eventi climatici estremi ma anche

uno di quelli agli ultimi posti per copertura assicurativa

- se l'immobile è di proprietà della propria azienda, è interesse dell'imprenditore conservarne sia l'integrità che il valore

Io sono fermamente convinto che siano poche le attività che abbiano da un lato le idee chiare su quali strategie di risk-management andrebbero adottate a salvaguardia del capitale investito, dall'altra che, al netto di alcune poche compagnie serie, siano già troppi i "furboni" che vendono a quattro soldi delle coperture che, se va bene, in caso di eventi, dovrebbero risarcire somme che, per una media attività, ammonterebbero almeno ad alcune decine di migliaia di euro (più realisticamente, anche qualche centinaio di migliaia di euro).

Il termine fissato, inizialmente, dal Governo per adeguarsi al nuovo obbligo era al 31 dicembre 2024. Poi, complici gli inevitabili ritardi, la scarsa consapevolezza dei rischi e tante altre motivazioni (serie e molto meno serie), si è giunti ad alcuni rinvii, l'ultimo dei quali, con il DL 39/2025, ha previsto le seguenti tappe distinte in base alle dimensioni dell'impresa:

- 31/03/2025 per le grandi imprese
- 01/10/2025 per le medie imprese
- 31/12/2025 per le piccole imprese e le microimprese

Quanti si sono organizzati per informarsi, acquisire valutazioni realistiche sui rischi che corre la propria impresa? Temo poche imprese e, siccome siamo in Italia e più o meno ogni anno si vota, il timore che in molti confidino nell'ennesimo rinvio dell'ultimo momento non è così infondato. Ma hanno davvero ragione?

Piaccia o meno l'obbligo no, le imprese non hanno ragione perché, se è ormai un dato di fatto che non sarà certo lo Stato a rimetterle in piedi in caso di eventi catastrofici, appare davvero incredibile che, per risparmiare, a seconda dei casi, qualche centinaio o qualche migliaio di euro, si confidi nell'ennesimo rinvio. Speranza che - in ogni momento - potrebbe essere chiamata a competere in una folle corsa con gli eventi: arriverà prima il disastro e, magari, il fallimento dell'impresa, o arriverà prima la copertura assicurativa?

Venghino, venghino signori, siamo nel Paese dei Balocchi, signori, si accettano tutte le scommesse.

◀ segue da pagina 15

Il nuovo pacchetto sicurezza e le norme sulle occupazioni di case: fra molte ombre e poche certezze

ingenerare dubbi e a non procedere allo slogging e a demandare tutto ad uno strano procedimento penale gestito al posto del giudice civile e/o dell'esecuzione civile

- La procedura prevista all'art. 321 potrebbe richiedere - se tutto va bene - settimane o qualche mese e nel frattempo l'anziano dove vive e come si sostiene? Basti pensare ai possibili documenti postali o bancari della pensione che vanno bloccati.

Qualche certezza:

- **in tutta questa fase gli occupanti abusivi – salvo rare ipotesi – sono pienamente garantiti nel possesso illecito e illegittimo dell'immobile (con utenze e, nel caso, spese condominiali a carico del proprietario).**
- In pratica, se vi fossero dubbi su come sono andate le cose, si opta per tutelare lo status quo, quindi i delinquenti!
- In ogni caso tutti i costi procedurali li dovrà sopportare il proprietario (per non parlare delle utenze e degli inevitabili danni all'immobile e alle proprie cose).

A voler essere polemici potremmo dire che, con un legislatore di tal fatta, c'è poco da dormire sonni tranquilli!

Vi sono, poi, alcuni aspetti prettamente tecnici, che fanno dubitare della tenuta della norma. Queste norme, infatti, così come formulate e previste nella loro attuazione, non hanno precedenti giurisprudenziali e, quindi, per i primi anni potrebbero vedere, da parte dei tribunali, un'applicazione interpretativa ondivaga e, magari, più condizionata da dinamiche politiche e di piazza. Inoltre, basta che qualche giudice sollevi – anche strumentalmente – qualche eccezione di illegittimità perché inizi un dibattito contro la norma ad un livello tale che gli altri giudici potrebbero esserne condizionati. Per non parlare dell'eccezione di incostituzionalità che bloccherebbe tutto e che, sotto vari profili, appare tutt'altro che peregrina.

Ma è l'estrema “macchinosità” della

procedura che lascia perplessi e, purtroppo, fa pensare che, alla fine, gli unici felici siano i delinquenti ed i loro difensori! La norma, infatti, attribuisce ogni competenza a due figure penali: il Pubblico Ministero e il GUP/GIP – Giudice Udienza Preliminare / Giudice Indagini Preliminari. Figura centrale “operativa” il PM che, essendo già oberato di procedimenti e indagini a volte delicatissime, potrebbe considerare l'occupazione un'ipotesi c.d. bagatellare e gestirla solo quando e se ne ha tempo. Viene, poi, demandato al GIP un compito che oggi è di quello civile, cioè disporre la tutela del possesso mediante reintegra (figure civilistiche create oltre 2000 anni fa dai romani e che a tutt'oggi funzionano molto bene dato che loro, gli antichi romani, le norme le sapevano scrivere bene). Anche in questo caso, dato il numero di procedimenti pendenti, diventa difficile capire come farebbe il GIP a dare priorità a questi casi.

La stessa possibilità che la PG (polizia giudiziaria) – nei casi indicati dal comma 2 dell'art. 321 bis – proceda al rilascio forzoso appaiono decisamente più teoriche che pratiche. Davanti a possibili documenti falsi o a prese di posizione dure degli occupanti (magari spalleggiati da politici interessati a mettersi in mostra o naturalmente vocati alla vicinanza alle devianze di ogni genere), le forze dell'ordine dovrebbero assumersi una responsabilità di agire che, poi, il PM e/o il GIP potrebbe non condividere. Con tutte le ben note conseguenze a carico delle stesse forze dell'ordine.

Da ultimo, la previsione di cui al comma 6 e 7 dell'art. 321 bis costituisce un chiaro pericolo per il proprietario di casa:

- La PG ha 48 ore per trasmettere al PM il verbale di sgombero
- Il PM potrebbe anche (a sua discrezione?) disporre che l'immobile sia restituito agli occupanti
- Altrimenti entro le successive 48 ore chiede al GIP la convalida di quanto fatto

A non far dormire sonni tranquilli ai proprietari di case, ecco il comma 7 che prevede che, se non vengono osservati questi termini – o se entro 10 giorni il GIP non emette ordinanza di convalida – lo sgombero e la procedura perdono di efficacia!

Quindi realisticamente il proprietario

dovrà andarsene per far rientrare i delinquenti, magari poi – la creatività di certi giudici ben orientati politicamente non manca – con anche la condanna del proprietario a rimborsare loro le spese sostenute. E poi qualcuno pensa ancora che, a volte, le leggi vengono fatte per tutelare i cittadini per bene.

Sto esagerando?

Se consideriamo che i tribunali penali “scoppiano”, che il PM e il GIP vengono investiti di compiti del giudice civile (senza averne magari esperienza e competenza), i ritardi sono possibili e sono a danno dei proprietari. E chi ci dice, allora, che poi i delinquenti non gli facciano pure causa per essere risarciti? Che, poi, possano trovare anche un giudice civile che gli dia ragione è una certezza.

Confabitare, nel tentativo di inserirsi nel dibattito per provare a raddrizzare una norma che è nata (volutamente o per incapacità?) storta, aveva proposto la via più semplice: invece che con l'introduzione di nuove norme – si proponeva la modifica di due articoli esistenti:

- Art. 614 Codice penale: *Violazione di domicilio*
- Art. 380 Codice di procedura penale: *arresto obbligatorio in flagranza*

In sostanza, la proposta riportava “l'orologio a prima del 15/07/2009” (legge n° 94) reintroducendo la versione più ampia del reato di violazione di domicilio e la conseguente obbligatorietà dell'arresto in flagranza.

Proposta che abbiamo così condiviso:

- Maggio 2024: consegnata nelle mani del Ministro della Giustizia > risposta mai pervenuta
- Gennaio 2025: PEC inviata ai Ministri della Giustizia e dell'Interno > il primo ha risposto che, pur trovando interessante la proposta, non aveva tempo per incontrarci. Il secondo non ha risposto.
- Marzo 2025: PEC alla Presidente del Consiglio e sollecito al Ministro dell'Interno > nessuna risposta

È evidente che, almeno su questo tema, il Governo non solo si è dimostrato poco vicino ai proprietari immobiliari, ma ha evitato ogni confronto.

L'unica domanda che mi sento di porre è questa: perché?



DOTT. EUGENIO ROMEY
Segretario Nazionale Confabitare

Confabitare convocata in audizione in Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici della Camera per il futuro dell'edilizia residenziale pubblica e sociale

La Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici della Camera dei Deputati ha avviato in data 11 marzo, il ciclo di audizioni informali relativo all'esame delle proposte di legge 1169 Furfaro e 1562 Santillo, concernenti la programmazione dell'edilizia residenziale pubblica, l'agevolazione fiscale per il recupero del patrimonio edilizio pubblico-sociale, il sostegno all'accesso alla locazione e la copertura parziale dei canoni di affitto. In questa cornice, Confabitare è stata invitata ad offrire il proprio contributo per garantire un quadro normativo efficace e coerente con le esigenze dei proprietari immobiliari e del settore residenziale.

Il Segretario Nazionale, Eugenio Romey, ha espresso il proprio ringraziamento alla Commissione per l'invito, ponendo in rilievo le potenzialità e le criticità dei provvedimenti in discussione.

Confabitare ha accolto con favore la chiarezza della proposta di legge 1169, in particolare l'articolo 5 sulle detrazioni fiscali per gli alloggi sociali: *"Si tratta di un'iniziativa lodevole - ha dichiarato Romey - poiché introduce agevolazioni fiscali interessanti"*.

Più articolata la proposta 1562, che incorpora ampi elementi della precedente: *"Questa seconda proposta - ha evidenziato Romey - merita un'analisi più approfondita, soprattutto in relazione ad alcune misure che necessitano di maggiore stabilità normativa e finanziaria"*.

Nel corso dell'audizione, Confabitare ha sottolineato l'importanza di un **quadro normativo chiaro e stabile per le nuove detrazioni fiscali e la cessione del credito che sono riproposte nel corpo della PdL 1562**: *"L'esperienza del Superbonus*

e degli altri bonus edilizi ci ha insegnato che senza regole chiare e una struttura normativa solida, questo tipo di strumenti rischia di generare più problemi che benefici - ha spiegato Romey - e non possiamo permetterci un nuovo scenario di incertezza, con aziende edili a rischio fallimento e operatori a cui viene limitata o bloccata la cessione del proprio credito". Confabitare chiede quindi che qualsiasi riproposizione di tali meccanismi sia supportata da **criteri di attuazione definiti e stabili**.

Un altro aspetto di fondamentale importanza è il **coordinamento con il Piano Casa Italia**, in corso di definizione presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

"Quando queste due proposte di legge sono state presentate, il Ministero non aveva ancora avviato alcuna attività sul nuovo Piano Casa. Ora invece, con la legge di bilancio 2025 che prevede l'emanazione di un DPCM entro il 30 giugno, è fondamentale che il percorso legislativo sia attentamente coordinato per evitare sovrapposizioni o conflitti normativi" ha sottolineato Romey. Confabitare ha poi evidenziato come l'attuale impostazione dei fondi destinati agli inquilini in difficoltà economica risulti insufficiente: *"Un limite complessivo di 2.000 euro per un massimo di sei mesi e limitato al 50% dei canoni rischia di non rendere il provvedimento realmente attrattivo per i piccoli proprietari immobiliari. Serve un intervento più calibrato, sia in termini di importi che di durata del sostegno"* ha affermato Romey. **L'associazione ha inoltre accolto con favore le procedure semplificate per il rilascio degli alloggi pubblici occupati abusivamente, auspicando però un'estensione delle stesse al settore privato**: *"Oggi ci troviamo di fronte a un paradosso: nemmeno procedure*

non semplificate sono realmente operative. È essenziale che questa riforma non si limiti all'edilizia residenziale pubblica, ma venga ampliata a tutto il mercato delle locazioni" ha ribadito il Segretario Nazionale di Confabitare.

Un ulteriore tema sollevato riguarda il **ruolo dei Comuni nella gestione delle locazioni e del patrimonio inutilizzato**.

"Affidare ai Comuni il censimento degli immobili sfitti e inutilizzati è un obiettivo irrealistico - ha detto Romey - molti enti locali sono inadempienti rispetto all'obbligo di semplice pubblicazione degli accordi territoriali per le locazioni a canone concordato. Chiedere loro di svolgere ulteriori compiti senza un'efficace riorganizzazione amministrativa rischia di compromettere l'efficacia dell'intero sistema". Confabitare ha infine evidenziato aspetti positivi nelle proposte di legge in discussione. **"Appreziamo l'iniziativa del programma Abita, specialmente la quota del 10% degli alloggi sociali destinata alla locazione temporanea. È un passo nella giusta direzione per affrontare il disagio abitativo con strumenti concreti"** ha sottolineato Romey. Altro elemento di interesse è il **Rent to Buy quarantennale** previsto dalla PdL nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Sociale, definito *"un'ottima opportunità per favorire l'accesso alla casa"*.

Il Segretario Nazionale di Confabitare ha evidenziato una **criticità nell'articolo 16, che disciplina l'accesso al Fondo per la morosità incolpevole**: *"Il testo nella sua attuale formulazione potrebbe escludere coloro che operano in regime forfettario, il che appare un evidente limite. Serve una correzione per garantire un accesso equo a questa misura di sostegno"* ha concluso Romey.



Arch. GIOVANNI MALARA

Presidente centro studi tecnici
Confabitare

Confabitare ha contribuito alla revisione del testo unico dell'edilizia

In un momento storico in cui il concetto di casa si intreccia sempre più con le sfide della sostenibilità, dell'innovazione e della semplificazione normativa, Confabitare ribadisce il proprio impegno nel rappresentare le esigenze dei proprietari immobiliari anche nei contesti decisionali più strategici. L'invito a partecipare al tavolo tecnico per la revisione del Testo Unico dell'Edilizia da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti segna un riconoscimento importante del ruolo dell'Associazione nel panorama nazionale. La complessità che caratterizza il settore dell'edilizia richiede oggi più che mai un confronto aperto tra istituzioni, tecnici e cittadini, in quest'ottica, Confabitare ha deciso di contribuire con un'azione concreta, portando la voce dei proprietari direttamente al cuore del processo normativo. Il lavoro svolto negli scorsi mesi ha visto impegnati professionisti di diverse sedi territoriali, coordinati dal Centro Studi Tecnico Nazionale, in un percorso condiviso di riflessione e proposta, che ha avuto come obiettivo primario quello di migliorare l'efficacia del quadro normativo e la qualità della vita nelle nostre città.

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 nazionale di Confabitare Alberto Zanni.

"Il mondo della casa e dell'abitare, nelle

sue molteplici sfaccettature, 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" ha aggiunto Zanni.

"Il proprietario immobiliare è il soggetto che, insieme ad altre categorie, avverte in prima persona le conseguenze – positive o negative – derivanti dall'applicazione delle norme. Per questo Confabitare, nell'ambito della sua mission, tutela i proprietari immobiliari, gli interessi e le attività a essi connesse, facendosi parte attiva per migliorarne le condizioni" ha sottolineato il presidente nazionale.

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 Urbanistica ed Edilizia discipline più innovative e performanti. Si tratta di due ambiti cardine, distinti ma complementari, che giocano un ruolo centrale nella sfida quotidiana per una maggiore sostenibilità e competitività, con impatti positivi sulla qualità della vita e sul sistema socio-economico e territoriale" ha spiegato l'Architetto 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 composto 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. La proposta punta a snellire e rendere più efficace l'attività amministrativa, attraverso una revisione dei titoli edilizi vigenti e la loro ottimizzazione come strumenti istituzionali di rigenerazione urbana" 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" ha aggiunto Malara. "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.

Confabitare, attraverso il suo Centro Studi Tecnico Nazionale, continua a essere un attento osservatore delle dinamiche del settore edilizio e urbanistico, sia a livello locale che nazionale. L'Associazione resta disponibile ad analizzare criticità emergenti e a elaborare proposte concrete per migliorare il quadro normativo e operativo del comparto.



Arch. GIOVANNI MALARA

*Presidente centro studi tecnici
Confabitare*

Avviato importante dialogo sul vincolo paesaggistico dei paesi costieri area grecanica

Confabitare ha dato voce ai proprietari immobiliari nell'incontro promosso dall'Associazione Comuni dell'Area Grecanica sulla tematica della Paesaggistica e sul dilemma: Tutto da rifare o tutto da demolire? Un'importante iniziativa pubblica che parte dal basso e si pone come obiettivo Come migliorare il Testo Unico - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. "Ho partecipato con sentito apprezzamento all'iniziativa promossa dal presidente di Assocomuni Grecanica Pierpaolo Zavettieri, - afferma Giovanni Malara, presidente di Confabitare Calabria, vicepresidente Confabitare Italia e presidente del Centro Studi Tecnici Nazionale - condivido l'impostazione dei lavori animati da un dialogo costruttivo e dal confronto tra tutti gli attori coinvolti, compresi i proprietari immobiliari "parte lesa" nella fattispecie. Una tematica scomoda alla politica, ostica per Enti ed Istituzioni, che pesa come un macigno sulle spalle dei proprietari immobiliari, fino ad oggi tenuta a caldo sotto la cenere". La problematica nasce dall'applicazione del vincolo per la tutela dei beni paesaggistici e ambientali imposto dalla famigerata legge Galasso, che ha provveduto, a suo tempo, tout court, ad imporre ex legge un vincolo tutore su fasce di territorio poste nei 150 mt dagli argini delle fiumare ed a 300 mt dalla linea della battigia, oltre altre casistiche non ricorrenti nel territorio osservato. Il vincolo apposto, implica per le fasce di territorio soggette, dal 6 settembre 1985, un'ulteriore autorizzazione necessaria



al rilascio della concessione edilizia, senza la quale il titolo abilitativo della concessione edilizia - oggi permesso a costruire - è inefficace. Molti enti locali hanno disatteso la novella normativa intervenuta, così come anche gli organi di controllo, per cui si è verificato che molti proprietari, seppur titolari di concessione edilizia, di fatto hanno realizzato un manufatto abusivo, conforme alla disciplina urbanistica ma privo di titolo edilizio efficace. "Sembra un gioco di parole - continua Malara - ma di fatto è una condizione avvilente, una spada di Damocle che grava sui proprietari immobiliari, che dopo decenni dalle costruzioni delle loro case, nella piena convinzione di essere in regola si vedono crollare il loro bene rifugio, svanire l'obiettivo raggiunto con sacrifici, rinunce e privazioni importanti, per giungere alla consapevolezza che, secondo la contorta normativa attuale, potrebbero perdere tutto".

Questo è il dilemma posto sul tavolo della discussione Tutto da rifare o tutto da demolire. "Ad oggi non constatiamo demolizioni fisiche - dice Malara - ma, nei fatti, vi è in atto una demolizione del valore economico del bene, atteso che le case costruite con una concessione edilizia viziata, quindi inefficace, non sono vendibili, non sono affittabili, non sono abitabili. Ma i proprietari immobiliari continuano a pagare le tasse, si espongono al rischio di accertamenti se hanno usufruito di bonus fiscali. Una condizione veramente insostenibile. Lo scopo di Confabitare è quello di sostenere ed assistere proprietari immobiliari nella difesa dei propri diritti, contraria ad ogni forma di abusivismo edilizio ambientale paesaggistico o di qualunque altra natura esso possa essere, ma contraria, allo stesso tempo, ad ogni sopruso perpetrato ai danni dei proprietari immobiliari". "Coscienti che la problematica non è di facile soluzione, l'unica via d'uscita praticabile ritengo sia un intervento legislativo in grado di assorbire tutte le anomalie, pecche, carenze che si sono verificate, liberare gli immobili dai vizi inconsapevolmente acquisiti, e dare dignità ai proprietari immobiliari che intendono agire nel rispetto della legge. Sarà come spostare una montagna, ma alla fine la montagna è un insieme di granelli di terra, e se ognuno di noi contribuisce a spostare un granello, allora possiamo avere speranza di dare risposte ai cittadini, ai proprietari immobiliari e a coloro, che come noi credono in questa terra". Ha concluso Malara.



Avv. LUIGI GRILLO
Presidente Confabitare
Napoli

Case e città sempre più smart, ma il diritto alla casa?

Nel libro “Di chi sono le case vuote?”, l’architetto e designer Ettore Sottsass, tra i più grandi del Novecento italiano, fa una riflessione profonda sull’abitare, l’architettura e il significato di “casa” nella società contemporanea. La domanda su cui si concentra l’intero testo, infatti, riguarda la possibilità non solo di possedere, ma soprattutto di sentire nostro lo spazio in cui viviamo, di legarci emotivamente a esso, percependolo come un luogo sicuro a cui in qualche modo apparteniamo. La risposta potrebbe sembrare scontata, per la maggior parte dei coetanei dei nostri genitori, che in linea di massima hanno potuto permettersi di comprare casa entro i trent’anni, limitando i traslochi e radicandosi fin da subito nel luogo che avevano scelto per costruire la loro vita adulta. Per la nostra generazione nomade, invece, il discorso è del tutto diverso, dato che il più delle volte non abbiamo il tempo necessario per affezionarci ai vari luoghi che abitiamo, perché ci troviamo a frequentarli per periodi troppo brevi, attraversando continui abbandoni di luoghi fisici che non diventano mai davvero casa, ma solo appoggi transitori. L’abbandono può dipendere da scelte di vita – legate a motivi di lavoro o studio –, ma anche a cause di forza maggiore – come gli affitti che aumentano a dismisura, i mutui inaccessibili, le bolle immobiliari ormai incontrollabili – e, secondo Sottsass, esso non può che lasciarci addosso una sensazione di vuoto e instabilità, che descrive bene il sentimento con cui molti



di noi stanno vivendo l’aggravarsi della crisi abitativa verificatasi negli ultimi anni.

Milano, in particolare, è la città che è diventata simbolo della crisi abitativa in Italia – a partire dalle proteste degli studenti del Politecnico, avvenute l’ultima estate –, oltre che di un altro fenomeno a cui Sottsass non ha potuto assistere, ma che ha cambiato profondamente il nostro concetto di abitare e di casa, intersecandolo con le più recenti innovazioni tecnologiche – e coinvolgendo ormai gran parte dei centri italiani ed europei. Negli ultimi anni, infatti, la tecnologia ha operato una rivoluzione silenziosa, ma potente, che sta rendendo le nostre case, e in parte anche le nostre città, dei centri operativi completi, da cui ci sentiamo

accolti perché risultano modellati sulle nostre esigenze – personali, pratiche, lavorative. Il proliferare di dispositivi intelligenti, connessioni veloci e app dedicate ha infatti permesso di trasformare qualsiasi stanza o spazio in un ambiente flessibile, in grado di adattarsi a chi lo abita. Quest’evoluzione tecnologica, però, ha reso ancora più evidente il divario tra la maggior parte delle persone, che è costretta a vivere tra un abbandono e l’altro, spostandosi in vari luoghi senza trovare mai la stabilità di una vera casa, e i pochi che possono godere di uno spazio che non funge soltanto da riparo, ma può addirittura soddisfare tutte le loro necessità e preferenze individuali. Allo stato attuale, infatti, dobbiamo renderci conto che non può esserci sviluppo dello

smart living e quindi di smart city senza prima riconoscere che per troppe persone la casa non è ancora un diritto.

Secondo il Centro Ricerche Economiche Sociali di Nomisma, la crisi abitativa è alimentata principalmente da una forte disuguaglianza: quella tra l'immobilità del mercato e delle norme che dovrebbero regolarlo, e l'ipermobilità di chi cerca casa, alimentando il vortice di traslochi e successivi abbandoni degli immobili. Le persone che si spostano da una soluzione provvisoria all'altra, con la costante incertezza di dove andranno a finire il mese prossimo, sono infatti decine di migliaia. L'innovazione tecnologica e la transizione agli ambienti Smart, se ben implementate e regolamentate, potrebbero rappresentare un'occasione enorme in questa situazione, rendendo le nostre abitazioni degli spazi che sono in tutto e per tutto tarati sui nostri personali bisogni. Ma ciò non potrà verificarsi fino a quando l'idea di casa come diritto a un luogo dove stabilirsi e crescere non sia riportata al centro del dibattito sulla crisi abitativa. L'attuale atteggiamento nei confronti di questi temi, infatti, tende a ridurre alla commercializzazione il diritto abitativo, lasciando in sospeso il significato emotivo e sociale di avere uno spazio proprio e rendendo la casa qualcosa che diventa accessibile soltanto a chi può permettersi di pagare cifre sempre più alte. In pratica, se quella per la casa diventa una lotta, uno sforzo costante per mantenere un minimo di stabilità, investire in spazi Smart e tecnologici non può che diventare un ulteriore lusso per ricchi, e non uno strumento per garantire a tutti quello spazio di sicurezza e accoglienza che per molte persone, oggi, sta scomparendo.

Milano, come dicevamo, è un caso da manuale, ma è solo una delle tante città in cui il mercato immobiliare è sfuggito di mano. Anche a Roma, o in centri urbani più piccoli come Bologna, Firenze, Napoli, gli affitti sono cresciuti in modo implacabile, con un incremento del 20% in cinque anni. Tra la gestione poco oculata degli affitti brevi, soprattutto nelle città d'arte e nei luoghi di

interesse turistico; e l'ostinazione con cui il governo continua a ignorare l'opportunità offerta dagli immobili disabitati – che in Italia sono oltre 10 milioni, e non parliamo di ruderi fatiscenti, ma di case spesso perfettamente utilizzabili – le nostre città si stanno trasformando in cartoline di cemento, dove vivere, soprattutto per studenti e lavoratori fuori sede – ma spesso anche per i residenti, schiacciati dalle trasformazioni dei centri urbani legate al turismo – diventa quasi impossibile. Negli ultimi giorni, per esempio, ha fatto scalpore la notizia dei co-living milanesi – già famosi negli Stati Uniti e in Gran Bretagna –, luoghi a metà tra il dormitorio di lusso e l'esperimento sociale su vasta scala, dove gruppi di venti o più coinquilini vivono condividendo Netflix, palestra e svariati comfort, dovendo però adattarsi magari ad avere soltanto due bagni, per la cifra mensile di circa 1.400,00 euro al mese a testa. Una tendenza che restituisce alla perfezione come la casa sia diventata un'esperienza di consumo, un servizio da sottoscrivere, ignorando le esigenze basilari delle persone che ci vivono, per adattarsi soltanto a quelle di un mercato sempre più incontrollato.

D'altro canto, anche il recente decreto-legge “salva casa” va in questa direzione, rimanendo un palliativo tutt'altro che efficace per arginare la crisi abitativa. L'introduzione di regole più permissive per la definizione di abitabilità e l'allargamento della forbice di ciò che si può considerare “casa”, infatti, ha elevato anche monolocali di 20 metri quadri, così come i sottotetti, ad abitazioni “ufficiali”, rendendole in qualche modo delle case di seconda categoria, prodotti meno costosi da vendere a chi non ha abbastanza soldi per potersi permettere un immobile “a prezzo pieno”. Un provvedimento che non ha quindi contribuito a rendere la casa una prerogativa di tutti, ma ha soltanto esteso la speculazione finanziaria, mettendo sul mercato ambienti ancora più angusti, invivibili e dai prezzi ingiustificabili.

Per questo motivo il discorso sull'implementazione dello smart living non

può prescindere da una riflessione sul diritto alla casa. Le potenzialità tecnologiche degli ambienti smart e le loro funzionalità altamente personalizzate ci ricordano infatti che gli spazi in cui ci muoviamo non dovrebbero essere qualcosa da conquistare con fatica, ma dovrebbero invece assecondare gli scopi e le esigenze delle persone, costruendo un'esperienza il più possibile inclusiva, aumentando il benessere individuale e promuovendo equità e giustizia sociale – come dimostrano già molti esempi virtuosi in giro per il mondo. Non a caso, la stessa opportunità della transizione smart si fonda, nella teoria, sul desiderio di aumentare la qualità della vita di chi vi abita, costruendo case e città che si adattino a bisogni diversi, per dare a tutti uguali possibilità. Va da sé che per pensare di avanzare in un progetto di evoluzione sociale del genere, il primo diritto da garantire alle persone è quello alla disponibilità di uno spazio adeguato in cui vivere.

Recuperare il concetto di diritto alla casa, in un momento in cui l'innovazione tecnologica può aiutarci a farlo rispettare, significa infatti accogliere i miglioramenti che le nuove tecnologie possono introdurre, riportando l'attenzione sulle esigenze delle persone. Al contempo, servono provvedimenti dall'alto che valorizzino il diritto all'abitare: a partire da un tetto massimo sui canoni d'affitto, o dalle agevolazioni sull'acquisto di immobili per i giovani o le frange sociali più fragili; per arrivare a una regolamentazione precisa ed efficace della transizione Smart – sia per quanto riguarda le case private, ma soprattutto per le città – in modo che l'idea di garantire a tutti l'accesso a una qualità della vita soddisfacente non rimanga soltanto un desiderio inespresso. Solo così si può pensare di iniziare ad appianare le disuguaglianze alla base della crisi abitativa, ricostruendo con azioni concrete il significato più pieno del concetto di casa: non solo un appoggio momentaneo o un rifugio di fortuna, ma un luogo in cui stabilirsi, riconoscersi e a cui potersi legare senza il timore di doverlo abbandonare.

Bologna alza il livello di sicurezza: accordo tra Confabitare e Beta Elettronica

Arafforzare la sicurezza urbana partendo dai luoghi più preziosi per i cittadini: le abitazioni. In un periodo in cui la percezione del rischio cresce, anche in zone tradizionalmente tranquille, Confabitare — l'associazione nazionale dei proprietari immobiliari — ha avviato una collaborazione strategica con Beta Elettronica, azienda leader nei sistemi di allarme tecnologici. Obiettivo: garantire maggiore protezione a condomini, abitazioni e contesti residenziali grazie a soluzioni smart, flessibili e accessibili. Il progetto, voluto e coordinato dal Dott. Pier Paolo Povoledo, si propone di portare un cambiamento concreto nella gestione della sicurezza domestica, partendo da Bologna e con la prospettiva di estendersi in tutta Italia. Una risposta concreta a una domanda reale. Negli ultimi anni, anche Bologna ha visto crescere l'attenzione sul tema della microcriminalità: furti in abitazione, tentativi di effrazione, vandalismi condominiali. Nonostante l'impegno delle forze dell'ordine, che ringraziamo sempre, molti cittadini continuano a sentirsi vulnerabili. Secondo un'indagine interna di Confabitare, più del 60% dei proprietari considera "insufficiente" il livello di sicurezza della propria abitazione.

TECNOLOGIA AVANZATA E SEMPLICITÀ D'USO

Da qui nasce l'accordo con Beta Elettronica, storica azienda italiana fondata nel 1980, che vanta oltre quarant'anni di esperienza nella progettazione, produzione e

installazione di sistemi di allarme, video-sorveglianza e domotica. "Non vendiamo solo impianti, ma offriamo sicurezza reale e continuativa. Con Confabitare condividiamo un obiettivo comune: proteggere la casa come primo spazio di libertà", spiega Povoledo.

Confabitare, da anni punto di riferimento per i proprietari di casa, ha scelto di promuovere attivamente l'installazione di questi sistemi ai propri associati, riservando condizioni economiche agevolate, consulenze dedicate e assistenza su misura, non si parla solo di antifurti, ma di un progetto sociale, che crea valore per il singolo e per l'intera comunità condominiale. Quando una abitazione è protetta e ben gestita, migliora anche la qualità della vita di chi ci abita.

Attraverso l'app Beta Smart, è possibile controllare da remoto la sicurezza dell'abitazione, monitorare i consumi energetici e gestire i dispositivi domotici. Fiore all'occhiello dell'azienda è il sensore SBS di BETALARM: sensore intelligente capace di coprire fino a 500 mq anche su più livelli, permettendo al contempo la libera circolazione degli inquilini e degli animali domestici. Una soluzione efficace che coniuga sicurezza e comfort.

Bastano 40 secondi per rendere sicura l'abitazione. Oltre alla protezione interna, il sistema consente anche il controllo perimetrale esterno attraverso l'utilizzo di telecamere IA di ultimissima generazione. Il vantaggio?

La possibilità di intervenire tempestivamente, evitando falsi allarmi. Questo è possibile grazie alla centrale operativa h24

di ultima generazione, in grado di comunicare con l'utente e le forze dell'ordine in tempo reale. La tecnologia del sistema BETAlarm, riesce a sconfiggere anche i ladri più evoluti, muniti di JAMMER.

Un ulteriore servizio è l'S.O.S che attraverso il radio comando non fa sentire "solo" chi è solo all'interno della propria abitazione.

UN'ALLEANZA CONCRETA PER LA SICUREZZA

Ciò che porta un individuo a cercare sicurezza è la consapevolezza del rischio. Essere consapevoli che l'evento si possa verificare porta l'individuo a cercare protezione. E la soluzione è BETAlarm. Gli associati Confabitare, potranno accedere a soluzioni tecnologiche evolute a condizioni agevolate, con la garanzia di un'assistenza capillare. L'accordo rappresenta un passo importante per affrontare con strumenti adeguati l'emergenza sicurezza, offrendo una risposta strutturata e sostenibile. L'aumento dei furti evidenzia l'urgenza di un cambiamento: investire nella protezione della propria casa non è più solo una precauzione, ma una necessità.

Questa partnership è un esempio virtuoso di come imprese e associazioni possano unirsi per offrire soluzioni concrete, tecnologiche e a misura di cittadino.

Perché oggi, più sicurezza significa anche più libertà. Un progetto concreto, utile e replicabile, con Bologna come laboratorio d'avanguardia. In un mondo dove la sicurezza è sempre più percepita come un bene prezioso, questa iniziativa rappresenta un passo avanti importante per vivere la casa come spazi finalmente protetti.



Dopo attenta valutazione tecnica, di affidabilità e serietà, vi informiamo che **Confabitare** per i suoi associati, ha raggiunto un accordo di Partnership con **BETA Elettronica**, leader nel campo della sicurezza dal 1980
BETAlarm il sistema di ultima generazione



Centrale operativa H 24



Prendiamo appuntamento, veniamo a casa Vostra e in pochi minuti potrete testare di persona le potenzialità del nostro impianto. Sembra impossibile ma noi di Beta Elettronica siamo di un altro pianeta

**Informati sui costi oggetto della
convenzione
e
della detrazione fiscale riservata.**

**Chiama Confabitare
al numero
051 270444**



ERNESTO POLETTI
Presidente Confabitare Torino

Emergenza abitativa. No a soluzioni ideologiche

Il tema dell'emergenza abitativa è sempre più presente nel dibattito politico con maggiore attenzione rispetto agli ultimi anni.

Al Consiglio Comunale di Torino è stata presentata una proposta di delibera popolare denominata “nuove tutele per il diritto alla casa – censimento e restituzione alla città di alloggi in stato di non uso- vuoti a rendere”. Promotori della proposta una varietà di associazioni.

Partendo da una narrazione che vuole la presenza in città di decine di migliaia di alloggi vuoti arriva a proporre: “censimento dello stato di utilizzo del patrimonio edilizio cittadino, di proprietà

pubblica e privata, al fine di verificare la presenza di alloggi in stato di abbandono da oltre due anni”, per arrivare a richiedere la requisizione degli alloggi dei cosiddetti “grandi proprietari” (proprietari di 5 e più appartamenti), dopo aver applicato sanzioni ed innalzamento della tassazione. Il tutto giustificato, secondo i promotori, da presunte agevolazioni di cui avrebbero goduto i proprietari immobiliari (si riferiscono alla cedolare secca e alla riduzione IMU per i contratti a canone concordato).

La proposta ha avuto il parere tecnico negativo da parte degli uffici comunali (difficoltà a fare un censimento, tassa-

zione già al livello massimo applicabile dagli enti locali), oltre a quello politico manifestato dalle associazioni della proprietà e dalla maggioranza dei partiti presenti in consiglio comunale, anche di quelli facenti parte della maggioranza, ad eccezione di AVS.

Come affermato presso la seconda commissione del consiglio regionale, a cui abbiamo chiesto audizione, e nell'audizione tenutasi in quarta commissione comunale, si tratta di una soluzione sbagliata ed impraticabile ad un problema vecchio ed effettivo. Sbagliata nel metodo e nel merito. Nel metodo perché non è obbligando la proprietà in modo coer-



citivo che i proprietari mettono in locazione i loro immobili. Per altro eventuali requisizioni sono facilmente contestabili quando esistono nel pubblico appartamenti vuoti, oltre al dubbio di incostituzionalità del provvedimento.

Anche la proposta di censimento è inaccettabile. In primo luogo per l'obiettivo a cui è finalizzato. Nelle audizioni in Regione ed in Comune ci hanno risposto che vogliono individuare gli immobili vuoti pubblici, degli enti, delle banche e delle finanziarie che tengono sfitti i propri immobili per usarli come garanzia per ottenere finanziamenti, non vogliono "toccare gli alloggi ereditati dalla nonna".

Nei mesi precedenti la presentazione della proposta di delibera, che in un anno ha raccolto circa 1700 firme valide, poco più che le 1500 necessarie per presentare la proposta (sono state raccolte circa 3000 firme complessivamente comprendendo anche studenti fuori sede e residenti in altri comuni), una percentuale risibile in confronto alla popolazione e su un tema così scottante. Abbiamo letto sui vari organi di stampa i numeri più disparati di presunti alloggi sfitti presenti in città. Siamo partiti da quarantamila per arrivare a ottanta-novantamila. Sembrava una gara al rialzo. Intanto si parla genericamente di immobili inutilizzati, quindi non solo abitazioni e compresi i numerosi contenitori industriali inutilizzati. Poi non si tiene conto degli immobili in vendita, se il criterio di calcolo è conteggiare le abitazioni dove risultano persone residenti non si tiene conto degli appartamenti per studenti, quelli locati con contratti transitori, per locazioni turistiche, quelli da ristrutturare o vendere. Gli stessi estensori della proposta di delibera parlano di un numero più contenuto rispetto alla lotteria letta sui giornali o enunciata in vari eventi: ventunomila circa prendendo il dato da uno studio preparatorio alla stesura del nuovo piano regolatore. Confabitare Torino contesta questi numeri e la volontà di fare un censimento. Intanto perché per avere conto dell'effettivo utilizzo degli immobili andrebbe contattato puntualmente ogni proprietario; cosa impossibile, posto che



tutti vogliano rispondere. Forse più che di censimento sarebbe più appropriato parlare di stima. Quanto portato a giustificazione dai promotori della delibera non corrisponde alla realtà di Torino: storicamente le operazioni immobiliari a Torino sono sempre state promosse e realizzate dalle imprese edili e non da finanziarie. Operazioni fatte per vendere e per lo più mutate dalle banche, quindi con finanziamenti da restituire, per restituirli o li si vende o li si mette a reddito. I vasti complessi residenziali di proprietà delle assicurazioni, a garanzia degli assicurati, sono stati venduti frazionatamente negli anni ottanta per investire in immobili ad uso terziario, che garantivano un rendimento maggiore. Tenere un appartamento sfitto ha un costo che possiamo valutare in non meno di 3000 euro anno tra IMU, Spese condominiali, quota fissa di riscaldamento, manutenzioni. La cosa vale per il piccolo proprietario e ancora di più per le società. Decisamente antieconomico soprattutto per chi vuole considerare l'investimento immobiliare come mero impiego del capitale facendo conto sull'incremento dei valori.

Non neghiamo che esistano immobili tenuti sfitti, ma non nelle quantità enunciate. Se si vogliono individuare politiche abitative efficaci queste vanno fatte conoscendo la realtà e formulando proposte prive di soluzioni ideologiche.

Quando un proprietario decide di locare il proprio immobile valuta, in ordine di importanza, le garanzie che i conduttori possono dare, in termini di pagamento

del canone e degli oneri accessori. Voce questa che ha assunto un peso importante nel bilancio familiare, la giusta remunerazione dell'investimento, in quanto tempo possono ritornare in possesso del bene e in quali condizioni. Quindi: garanzie correlate alla remunerazione dell'investimento e alla durata contrattuale. Chi arriva da esperienze negative (uno sfratto per morosità può durare mesi durante i quali la morosità aumenta sia per il canone che per gli oneri accessori ed il riscaldamento con importi spesso al di sopra dei diecimila euro) difficilmente rimette subito in locazione il proprio appartamento. È più probabile che intenda venderlo o sfruttare l'opportunità degli affitti brevi.

Se si vuole incentivare i proprietari a locare gli appartamenti per locazioni stabili vanno trovate forme di garanzie per i proprietari che non siano solo il ristoro di morosità dopo l'avvio delle procedure di sfratto, ma intervengano non appena si presenta la morosità, vanno promossi incentivi fiscali riducendo o azzerando l'IMU. E' vero che per i comuni italiani il gettito IMU rappresenta una quota molto alta dei bilanci comunali, ma si possono studiare soluzioni con l'intervento delle fondazioni bancarie e di privati.

La proposta di delibera "vuoti a rendere" sicuramente non verrà approvata. La maggioranza ha già presentato una delibera articolata che affronta il tema dell'emergenza abitativa in altri termini. Alcuni punti sono condivisibili, altri discutibili. Noi abbiamo fatto, già dal 2023, all'amministrazione comunale alcune proposte atte a risolvere problemi relativi agli studenti stranieri. Il confronto è ancora aperto.

Emerge sempre di più la mancanza di un piano casa nazionale come richiesto dalla nostra associazione e che si pensi anche a superare la 431/98. Legge ormai non più aderente al mercato. Per quanto riguarda le competenze locali le associazioni della proprietà torinesi hanno chiesto ai sindacati inquilini di rivedere l'accordo territoriale perché nell'ultimo anno si è applicato sempre meno. Noi facciamo la nostra parte chiediamo che anche il Comune faccia la sua.



Avv. SAVERIO LUPPINO

Consulente Confabitare
Bologna

Affitti brevi e condominio: “gioie e dolori...”

Nel poema dell'Odissea il canto delle sirene nel periglioso mare attirava tutti i marinai, ma solo Ulisse, per fato, fiuto o mito..., si salvò in quanto accortamente “avvisato”...

Da qualche tempo anche a Bologna il mercato abitativo degli affitti ha virato decisamente verso la scelta delle locazioni legate ad “affitti brevi”/turistici, a discapito delle tradizionali forme di locazioni abitative e/o a quelle legate alla vocazione universitaria dell'Alma Mater Studiorum (l'università più antica d'Europa) trasformando Bologna “la dotta” in Bologna “la turistica”!

Sempre più spesso intorno al quadrilatero si assiste ad un continuo via vai di turisti “mordi e fuggi”, che apprezzano la possibilità di raccogliere un'accoglienza alternativa a quella del mercato ricettivo tradizionale di natura alberghiera, che forse non riuscirebbe neppure ad assorbire l'intera domanda, specie in corrispondenza di eventi e fiere; di certo la città è in fermento, “si muove” e si proietta verso una vocazione a capitale europea, attenta alle necessità del futuro: ambiente e mobilità ed all'esigenze dei suoi cittadini.

Tuttavia il fenomeno collegato allo sviluppo della new economy derivanti dagli “affitti brevi” conosce alcune problematiche, di cui pare essersi avveduto anche il legislatore nazionale, oltre agli Enti locali, in quanto da più parti vengono invocati **limiti e restrizioni**, al fine di caratterizzare più propriamente la ridetta

attività forse entro confini imprenditoriali, limitando “il fai da te”; in questa direzione possono leggersi gli ultimi interventi in materia sull'istituzione del **CIN** (codice identificativo nazionale) e sulla **BDNSR** (Banca dati nazionale strutture ricettive), nonché sulle nuove professionalità di settore attraverso il frequente ricorso ad agenzie di mediazione immobiliare e/o ai property manager.

La “virata” del mercato degli ultimi anni per gli affitti brevi, a discapito delle tradizionali forme di locazione abitativa ex art. 2 L.431/98 ed ex art. 5 L.431/98, è certamente legata a diversi fattori, principalmente economici, quali una maggiore redditività del bene immobile, con minori problematiche legati alla macro area del contenzioso locatizio: durata e canone.

La materia è stata regolata a livello nazionale dalla Legge 15.12.2023 n.191 con cui è stato convertito il D.L. 145/23 recante “*Misure urgenti in materia economica e fiscale in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili*”, che all'art. 13 ter prevede la disciplina delle **locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive** e del codice identificativo nazionale (CIN).

Precedentemente, tanto il legislatore regionale per effetto della competenza amministrativa residuale di cui all'art. 117, comma 4^a Costituzione in materia di turismo, quanto quello nazionale si era occupato degli “affitti brevi” con la Legge 96/17, all'interno di una previsio-

ne regolamentare di carattere “fiscale/tributario”, avente lo scopo di mettere a punto un meccanismo di contrasto dell'evasione fiscale, con la quale consentiva alle **persone fisiche** di destinare unità ad uso abitativo ad affitti brevi per una durata non superiore ai trenta giorni, direttamente o anche attraverso l'utilizzo dei c.d. “portali telematici”, con tassazione del 21% in cedolare secca, ossia nel regime sostitutivo previsto in luogo della tassazione tradizionale IRPEF (ora 26% ex L.213/23, per le locazioni a partire dal secondo immobile), con obbligo di segnalazione certificata inizio attività (**SCIA**) di cui all'articolo 19, Legge 241/90, presso lo sportello unico per le attività produttive (**SUAP**) del comune nel cui territorio è svolta l'attività.

Le caratteristiche degli affitti brevi di immediata percezione risultano ricondursi all'individuazione della corretta causa del contratto, ossia la finalità turistica quale effettivo scopo unico che la locazione intenda soddisfare, esse sono individuabili sinteticamente nella: irrilevanza della durata in quanto limitati a periodi non superiori a trenta giorni, possibilità di chiedere un canone libero non parametrato agli affitti di mercato, elasticità consistente nell'assenza di forma, posta la non obbligatorietà della forma scritta e dell'obbligo di registrazione del contratto abitativo, secondo le previsioni legislative ex articolo 1 L.431/98.

L'esperienza in materia di locazioni di immobili urbani ad uso abitativo ha ra-

dici profonde che originano dalla Legge c.d. dell'equo canone (L.392/78) ed arrivano all'attuale assetto normativo rappresentato dalla L.431/98, attraverso un percorso segnato da una **attenuata liberalizzazione dell'autonomia contrattuale** delle parti, che tuttavia nuovamente rifugge e viene tendenzialmente circoscritta negli affitti brevi, vuoi per effetto di interventi legislativi nazionali (CIN) e nuove regole per il check in degli ospiti da parte degli host, in applicazione all'art. 109 TULPS in materia di sicurezza ed antiterrorismo (circolare Ministero dell'Interno 38138 del 18.11.24), quanto territoriali, divieto di key box e rispetto regolamenti urbani locali.

Tuttavia se è pur vero che il diritto di proprietà quale diritto reale ed assoluto della persona assurge tra i diritti inviolabili nella civiltà occidentale e non sopporta limiti di sorta se non altrimenti previsto dal legislatore in presenza di specifici presidi di legge, la destinazione di un alloggio all'attività di affitti brevi all'interno del contesto condominiale può evidenziare alcune peculiarità che vanno a detrimento della piena espansione di questo diritto il cui confine è ancora labile nel panorama giurisprudenziale attuale.

In altri termini occorre interrogarsi se la destinazione di alloggio con destinazione turistica e/o affitti brevi all'interno del condominio sia sottoposto a limiti e divieti.

La questione va affrontata sotto un profilo "squisitamente quantitativo" di un più intenso sfruttamento delle parti comuni del fabbricato e conseguentemente di una maggiore usura (ascensore, pulizia androne, scale e parti comuni, smaltimento rifiuti, etc...), a fronte di un uso più intenso da parte di taluni a discapito di altri, in ragione di un potenziale "maggiore consumo" da parte degli ospiti degli alloggi turistici, per sottacere di altre potenziali angolazioni del problema che possano latamente riguardare il generico concetto del "decoro del fabbricato".

In termini generali, allorché esista un **regolamento contrattuale** del fabbricato che imponga specificamente di-

vieti e/o limiti alla destinazione dell'alloggio all'interno del condominio ad attività vietate, è possibile concludere per la sussistenza di una impossibilità del proprietario del bene di dare piena espansione al suo diritto e quindi disporre del predetto bene in modo pieno ed esclusivo, in questo senso anche se con qualche recente oscillazione si è pronunciata la giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione.

Più di recente la Corte d'appello di Milano, con sentenza n.1048/22 ha ritenuto valicare ulteriori "praterie" - pur dando conto dell'attuale variegato panorama giurisprudenziale della materia con gli ultimi orientamenti della Cassazione sulle servitù atipiche e sull'opponibilità ai terzi del regolamento condominiale non trascritto - affermando la sussistenza di un generale diritto al c.d. "**decoro della casa**", consistente nel decoro, sicurezza e tranquillità dello stabile: "*nel contegno complessivo idoneo ad esprimere la dignità di un luogo e garantire la civile convivenza e tranquillità all'interno del condominio*", che quindi comporta come non idonea e quindi illegittima la destinazione di un appartamento ad "affitti brevi" all'interno di un condominio. La sentenza ha valorizzato il quadro probatorio risultante dalla causa in cui era stato dimostrato una **sperequata utilizzazione quantitativa e qualitativa delle cose comuni** da parte di taluni ed a danno degli altri condomini: "*danni ai gradini della scala, rumori di giorno e di notte, danni al portone d'ingresso, disagio ai condomini che devono utilizzare l'ascensore, irrogazione di sanzioni al condominio per mancata raccolta differenziata rifiuti, abbandono di spazzatura in luoghi comuni dello stabile, indiscriminato utilizzo di parti comuni senza particolare salvaguardia del bene*".

Sempre relativamente alla questione del decoro del fabbricato, un'altra delle ricorrenti problematiche può riguardare anche le c.d. *key box* che vengono (rectius: venivano, per effetto della circolare del Ministero dell'Interno, il tema dovrebbe essere esaurito) allocate sulla facciata del fabbricato vicino ai cam-

nelli e/o comunque all'ingresso dell'edificio, posto che anch'esse potrebbero determinare un uso più intenso della cosa comune in violazione della norma prevista dall'articolo 1102 c.c., che prescrive che ciascuno può utilizzare delle parti comuni purché non impedisca agli altri di farne parimenti uso e non alteri la destinazione e dell'art. 1120 c.c. in violazione del decoro architettonico.

In conclusione, così come acutamente rilevato anche dalla dottrina in materia, le pronunce giurisprudenziali citate nel confermare che può verificarsi una compressione del diritto di proprietà relativamente al mutamento di destinazione d'uso del proprio immobile (affitti brevi) all'interno del condominio, si pongono nel solco di richiamare il rispetto e la tutela di altri diritti inviolabili, assoluti e costituzionalmente protetti quali **la riservatezza, privacy, riposo, salute**, che verrebbero parimenti violati in ipotesi di utilizzo più intenso ed indiscriminato delle parti comuni in capo ad un pubblico per così dire indefinito di utenti (ospiti/turisti) non identificati né facilmente identificabili e nei confronti dei quali la risposta giurisprudenziale finalizzata alla tutela di questi diritti potrebbe non raggiungere l'obiettivo immediato, che verrebbe invece salvaguardato assicurando il divieto.

L'auspicio di chi scrive, in ragione delle problematiche segnalate, sarebbe quello di un equo temperamento tra le differenti esigenze delle parti, al fine da una parte di assicurare la salvaguardia del diritto di proprietà in tutte quelle situazioni abitative nelle quali non si pongano conflitti condominiali, vuoi per le **tipologie del fabbricato che per le caratteristiche dei suoi abitanti** e dall'altra garantire un equo ritorno al richiamo delle "sirene di Ulisse", ossia alle forme di locazione abitativa tradizionale che oltre a fornire una risposta adeguata al "mordere" dell'inflazione, consentano un vero ritorno alla vocazione di Bologna "la dotta" e perché no...visto l'altro appetitoso lato della medaglia: "la grassa".

eDay 2025

Le città solari in prima linea: energia condivisa, imprese e cittadini protagonisti della transizione

Dal 2005, il progetto Comunità Solari, nato all'interno dell'Università di Bologna, lavora per trasformare l'energia da commodity a bene comune. Oggi, dopo essere stato selezionato tra le 30 migliori pratiche nazionali dalla VQR 2020-2024, il progetto si presenta all'eDay 2025 con una maturità nuova, forte di una rete di 40 comunità solari attive in tutta Italia, una piattaforma tecnologica per l'autoconsumo collettivo e un modello replicabile per imprese e cittadini. **Il 21 giugno 2025, nell'ambito della Notte Rosa e presso il circuito Santa Monica di Misano Adriatico, si terrà la terza edizione dell'eDay, happening nazionale delle Comunità Solari.** Sarà un momento di incontro tra famiglie, amministrazioni, installatori, imprese e scienziati, promosso dal Centro per le Comunità Solari insieme a Confabitare e CNA.

L'edizione 2025 segna il lancio ufficiale delle **CERTIS** – Comunità Energetiche Rinnovabili - tra Imprese e Solidali – una nuova generazione di comunità energetiche dedicate al mondo produttivo locale, pensate per integrare sostenibilità, responsabilità sociale e benefici economi-

ci. Imprese che producono energia pulita potranno condividerla con clienti, fornitori, dipendenti e cittadini, generando un sistema circolare a impatto positivo. Le CERTIS saranno presentate con la firma del programma "Riccione Città Solare 2035", affiancando i Patti di Responsabilità Sociale già siglati da Rimini e Fiesciano.

Come nelle edizioni precedenti, la giornata sarà arricchita da momenti simbolici, come la **parata elettrica in pista**, il gelato solare in omaggio, la premiazione della Solar Champions League e i test drive dei mobility partner.

Al centro della scena, la **tavola rotonda delle visioni: "Transizione giusta: visione scientifica, responsabilità pubblica e scelte politiche"**. Tra gli ospiti: **Nicola Armaroli (CNR)**, **Paolo Arrigoni (Presidente GSE)**, **Gilberto Pichetto Fratin (Ministro dell'Ambiente)**, e **Michele Crisci (AD Volvo Italia)**. A introdurre il confronto sarà proprio Nicola Armaroli con una key lecture sulla transizione energetica globale, seguita da un keynote di Leonardo Setti sul futuro delle comunità solari e delle CERTIS.

L'eDay 2025 non è solo un evento: è l'espressione concreta di una nuova al-

leanza tra scienza, cittadini e imprese per affrontare la transizione non come spettatori, ma come costruttori. Perché il tempo è poco e le soluzioni devono essere condivise.

CERTIS e Comunità Solari: le due gambe della rivoluzione energetica dal basso

Nel cuore del programma "Comunità Solare 2035" ci sono due strumenti concreti per realizzare la transizione energetica nei territori: **le CERTIS**, per la condivisione di energia tra imprese, e **le Comunità Solari**, per la condivisione dell'energia tra cittadini attraverso un fondo di welfare energetico. Due gambe complementari per camminare verso un futuro distribuito, solidale e replicabile.

Le **CERTIS** – Comunità Energetiche Rinnovabili Tra Imprese e Solidali – sono nate per offrire una risposta operativa a tutte quelle imprese che vogliono produrre energia pulita e condividerla con clienti, fornitori, dipendenti o altre imprese del proprio ecosistema locale. Non si tratta solo di un modello CER con-

forme alla normativa, ma di una **piattaforma relazionale e tecnologica** che permette alle imprese di generare valore economico e reputazionale, rafforzare il legame con il territorio e contribuire a un progetto collettivo.

Parallelamente, le **Comunità Solari** permettono ai cittadini di condividere l'energia prodotta localmente attraverso un sistema di **autoconsumo collettivo** che redistribuisce i benefici tramite un **fondo di welfare energetico**. Questo fondo eroga "coupon solari" proporzionali alla quantità di energia condivisa, che i cittadini possono utilizzare per acquistare prodotti locali, partecipare a campagne educative o finanziare piccoli interventi domestici di efficienza.

Entrambi questi strumenti sono inseriti all'interno del programma **Comunità Solare 2035**, che viene adottato dalle amministrazioni locali con un atto di indirizzo formale e supportato dagli imprenditori del territorio attraverso la firma del **Patto di Responsabilità Sociale**. Con questo Patto, le imprese si impegnano ad aiutare il proprio Comune a trasformarsi in **Città Solare**, condividendo energia, tempo, risorse e visione.

Le CERTIS, in particolare, offrono un modello di comunità energetica evoluta, in cui l'energia non è solo una voce di costo, ma diventa uno **strumento di relazione, fiducia e innovazione**. È possibile creare relazioni energetiche tra imprese che producono e consumano a orari complementari, tra aziende con superfici inutilizzate e aziende ad alta domanda, tra stabilimenti industriali e servizi pubblici. Ogni kilowatt condiviso diventa così un atto di collaborazione e di rigenerazione locale.

Oggi più che mai, le amministrazioni pubbliche hanno bisogno di strumenti concreti per guidare la transizione.

E le imprese, firmando i Patti di



Il Prof. Leonardo Setti con Alberto Zanni e Marinella Michelato CEO Solar Info Community Srl

Responsabilità Sociale, diventano **costruttori attivi di questo cambiamento**, non come sponsor, ma come alleati della politica pubblica.

CERTIS e Comunità Solari non sono soluzioni del futuro: sono tecnologie sociali pronte all'uso, che traducono l'urgenza climatica in **azioni misurabili**, replicabili e, soprattutto, condivise.

Comunità Solare 2035: l'ecosistema dell'energia condivisa che rigenera territori e relazioni

Comunità Solare 2035 non è un progetto, ma un **ecosistema**. Un sistema vivo che mette in relazione cittadini, imprese, amministrazioni pubbliche ed esercenti locali per **trasformare l'energia in un bene comune** e costruire un'economia di prossimità a impatto positivo.

Il cuore del programma è semplice: **chi ha di più condivide con chi ha di meno**, in un modello energetico che distribuisce valore attraverso la solidarietà e l'intelligenza collettiva. Le imprese e i cittadini che producono energia in eccesso la condividono attraverso **reti di autoconsumo collettivo**.

vo, restituendola alla comunità in forma di **coupon solari**.

Ogni Comune che aderisce al programma lo fa attraverso un **atto di indirizzo politico** in cui dichiara la volontà di diventare **Città Solare**. Da quel momento, il Comune lancia una "**chiamata pubblica ai Costruttori della Città Solare**": un appello alle imprese del territorio a sostenere la transizione energetica locale firmando un **Patto di Responsabilità Sociale**. Le imprese possono partecipare al programma con tre diversi profili:

- **ESG Sponsor**, per le PMI interessate a migliorare la propria rendicontazione non finanziaria per aumentare la propria competitività nella filiera di riferimento;
- **B2B Sponsor**, per chi vuole contribuire con beni e servizi alle piattaforme tecnologiche della comunità come installatori, concessionari e progettisti e/o imprese che vogliono apportare il brand dei Costruttori della Città Solare ai propri prodotti/servizi;
- **Premium Sponsor**, per le piccole imprese che non necessitano di servizi specifici ma vogliono essere presenti come partner strategici della trasformazione.

Queste imprese finanziano la realizzazione delle Comunità Solari e alimentano il **fondo di welfare energetico**, che distribuisce ogni mese "coupon solari" alle famiglie selezionate dall'amministrazione. I **cittadini solari** che ricevono questi coupon diventano partecipanti attivi della comunità, contribuendo con i loro comportamenti energetici e sostenibili a rendere più efficiente il sistema. Il cerchio si chiude con gli **esercenti locali**, che accettano i coupon solari come strumento di pagamento, generando un **modello di economia circolare di prossimità**. Bar, negozi, ristoranti e botteghe diventano così parte attiva della comunità energetica, rafforzando il legame tra sostenibilità ambientale e valore economico locale.

segue a pagina 28 ►

◀ segue da pagina 27

eDay 2025 – Le città solari in prima linea: energia condivisa, imprese e cittadini protagonisti della transizione

Il risultato è un sistema integrato, replicabile e flessibile, in cui ogni attore gioca un ruolo: l'amministrazione guida, le imprese sostengono, i cittadini partecipano, gli esercenti completano la filiera. Una rete che non si limita a produrre energia pulita, ma genera **fiducia, coesione e innovazione sociale**.

Comunità Solare 2035 è questo: una visione condivisa e un'infrastruttura concreta, per affrontare insieme la crisi climatica, la povertà energetica e il bisogno di nuova coesione territoriale.

CERTIS: lo strumento chiave per accedere subito agli incentivi del 40% e costruire la Città Solare

Per le imprese che vogliono investire in un impianto fotovoltaico nei Comuni sotto i 5.000 abitanti, la strada è già aperta: grazie al decreto 414/2023 del Ministero dell'Ambiente, è possibile ottenere un incentivo **fino al 40% a fondo perduto** per impianti inseriti in una comunità energetica rinnovabile (CER). Il Ministro ha inoltre confermato a Key Energy 2025 l'estensione della misura ai **Comuni sotto i 30.000 abitanti**, attualmente in fase di definizione normativa. Ma come attivare velocemente una CER affidabile, compatibile con i requisiti del GSE e gestita in modo semplice e trasparente? La risposta è **CERTIS**: Comunità Energetiche Rinnovabili Tra Imprese e Solidali.

Le CERTIS sono CER specializzate per il mondo produttivo, **gestite da Solar Info Community**, nate per accompagnare le imprese fin dalla fase di richiesta degli incentivi. **Dove un'impresa ha bisogno di accedere al 40%, viene attivata una CERTIS**, in conformità tecnica e giuridica, con il supporto di un sistema già operativo e collaudato.

A differenza di molte CER teoriche o in costruzione, CERTIS è uno strumento **attivo, replicabile, con governance chiara**, che consente di rispondere in tempi rapidi alle domande di incentivo.



firma del Patto di Responsabilità Sociale a Rimini, con i 13 Costruttori della Città Solare.

E c'è di più: **il servizio di gestione della CERTIS non pesa sull'impresa**, perché è coperto dalle sponsorizzazioni del programma Comunità Solare 2035.

Per l'impresa che investe, i vantaggi sono molteplici:

- accesso al **40% a fondo perduto** nei Comuni sotto i 5.000 abitanti (e presto sotto i 30.000),
- possibilità di **ottenere un incentivo aggiuntivo** per la condivisione dell'energia,
- inserimento in un contesto di **responsabilità sociale**, attraverso il **Patto dei Costruttori della Città Solare**.

Ma c'è anche un altro attore che beneficia della semplicità operativa delle CERTIS: **gli installatori locali**. Come **B2B Sponsor** del programma, gli installatori possono proporre ai propri clienti di aderire a una CERTIS già pronta o attivabile su richiesta, **senza dover affrontare la complessità burocratica della creazione da zero di una CER**. In questo modo, diventano **ambasciatori concreti della transizione energetica territoriale**, rafforzando il loro ruolo e la propria reputazione.

Infine, una parte dell'incentivo GSE destinato alla condivisione dell'energia all'interno delle CERTIS viene **reinvestita nel fondo di welfare energetico** che premia le famiglie che condividono l'energia nella piattaforma di comunità solare, dando così un valore sociale all'energia condivisa che erogando buoni spesa può aiutare le famiglie in difficoltà a superare la povertà energetica. Ogni impresa che sponsorizza una CERTIS contribuisce quindi alla costruzione di una **Città Solare giu-**

sta, efficiente e inclusiva.

CERTIS non è un altro acronimo, ma **un'opportunità concreta per fare sistema**. Un'opzione rapida per accedere agli incentivi, ma anche un modo per **entrare in una rete di imprese protagoniste del cambiamento**.

Il fondo di welfare energetico: un'opportunità concreta per cittadini e piccoli proprietari

In un tempo in cui la transizione energetica sembra lontana e costosa, il programma **Comunità Solare 2035** dimostra che è possibile avvicinarla alle persone, rendendola accessibile e solidale. Al centro di questo modello c'è uno strumento chiave: il **fondo di welfare energetico**.

Il fondo è alimentato da due fonti principali: **il 40% dei contributi versati dalle imprese sponsor** del programma Comunità Solare 2035 e **gli incentivi erogati dal GSE per l'autoconsumo collettivo** all'interno delle CERTIS (Comunità Energetiche Rinnovabili Tra Imprese e Solidali).

Le **Comunità Solari** sono già realtà: oggi **40 sezioni operative sono attive in altrettanti Comuni italiani**, coinvolgendo **oltre 400 famiglie** che condividono energia, risparmi e consapevolezza. Le **CERTIS**, invece, **stanno partendo proprio ora** grazie alla richiesta diretta di imprese interessate a costituire comunità tra produttori, clienti, fornitori e dipendenti, in linea con gli incentivi fino al 40% previsti dal decreto 414/2023.

Una parte del valore generato da queste

comunità viene redistribuito in forma di **buoni spesa** – i **“coupon solari”**, destinati ogni mese a famiglie selezionate dai Comuni aderenti. Non si tratta di un sussidio assistenziale, ma di un **meccanismo di valorizzazione attiva della partecipazione**: i cittadini che aderiscono alla comunità solare e contribuiscono al buon funzionamento del sistema vengono premiati per il loro impegno nella transizione.

I **coupon solari** possono essere utilizzati negli esercizi convenzionati per l'acquisto di beni e servizi locali, ma anche per **dotarsi di dispositivi plug&play** come **FlashPlan** (mini impianto fotovoltaico da balcone) e **FlashBattery** (batteria compatta da interno), che consentono di autoprodurre e gestire energia in modo semplice, economico e accessibile a tutti. Questi dispositivi, progettati per essere alla portata anche di chi vive in condominio o in affitto, sono così intuitivi da essere considerati veri e propri **elettrodomestici dell'energia**. E proprio per questo, **Confabitare** – l'associazione dei piccoli proprietari immobiliari – li consiglia ai propri associati come strumento per aumentare il valore e l'efficienza delle abitazioni, senza ricorrere a interventi strutturali.

Il fondo di welfare energetico, dunque, **non solo aiuta le famiglie a far fronte al caro bollette**, ma offre loro un'opportunità concreta per diventare **autoproduttori di energia rinnovabile**, riducendo la dipendenza dalla rete e migliorando la qualità della vita.

In questo ecosistema virtuoso, tutti hanno un ruolo: le imprese condividono risorse, i Comuni coordinano, i cittadini partecipano, gli esercenti locali accettano i coupon e diventano parte attiva della trasformazione.

Comunità Solare 2035 è la dimostrazione che la transizione non deve essere calata dall'alto, ma costruita dal basso, con strumenti reali e solidali. E il primo passo verso questa nuova economia dell'energia può essere proprio un kit plug&play acquistato con un coupon solare. Un piccolo gesto, per una grande rivoluzione.

Chi governerà l'energia condivisa?

Il confronto all'eDay tra scienza, politica e impresa

Chi controllerà l'energia del futuro? Sarà una risorsa condivisa tra cittadini, imprese e territori o resterà appannaggio di grandi operatori centralizzati? A questa domanda cercheranno di rispondere i protagonisti della **tavola rotonda dell'eDay 2025**, in programma sabato 21 giugno al circuito di Misano, all'interno della Notte Rosa.

Il confronto vedrà sul palco **Nicola Armaroli** (CNR), **Gilberto Pichetto Fratin** (Ministro dell'Ambiente), **Paolo Arrigoni** (Presidente GSE) e **Michele Crisci** (AD Volvo Italia), con la moderazione di un giornalista esperto di energia e clima. Al centro del dibattito, le sfide più attuali della transizione energetica: la condivisione dell'energia prodotta localmente, il ruolo delle comunità energetiche, la sostenibilità del sistema elettrico e la necessità di una nuova governance per evitare che l'energia rinnovabile, da opportunità collettiva, diventi una nuova forma di concentrazione del potere.

Il rischio è che si ripeta la cosiddetta **“tragedia dei beni comuni”**: un uso collettivo dell'energia rinnovabile ma senza una reale gestione comunitaria. Oggi, anche quando si parla di comunità ener-

getiche, spesso l'energia condivisa viene gestita in modo virtuale, mediato da procedure amministrative centralizzate, senza creare un vero controllo locale né una riduzione strutturale delle disuguaglianze energetiche.

Da qui, l'urgenza di aprire un confronto nazionale su temi finora poco discussi: può l'energia essere riconosciuta come **bene comune sotto cabina secondaria**, con un **valore tutelato** che premi la prossimità? È possibile costruire un sistema di **Garanzie di Origine Locale (GOL)** che certifichi la tracciabilità e il legame tra produttore e consumatore reale? E quale ruolo dovrebbe assumere il GSE nel facilitare queste dinamiche, passando da gestore di incentivi a certificatore di fiducia pubblica per le comunità?

Per Michele Crisci, che guida un'azienda tra le più attive nella trasformazione elettrica della mobilità, la sfida è anche culturale: **integrare veicoli, case e reti** in un sistema in cui l'energia si produce, si condivide e si consuma in prossimità, generando valore non solo economico ma sociale.

L'eDay 2025, promosso da **Centro per le Comunità Solari**, **Confabitare** e **CNA**, non è solo un evento tecnico: è una piazza pubblica in cui si confrontano **visioni scientifiche, responsabilità politiche e strategie industriali** per decidere **che tipo di transizione energetica vogliamo costruire**.

In un sistema in cui sempre più cittadini e imprese producono energia, **la domanda non è solo chi la genera, ma chi ne decide il destino**.

Prof. **LEONARDO SETTI**

UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

Dipartimento di Chimica Industriale



MISANO WORLD CIRCUIT MARCO SIMONCELLI

E-DAY 2025

HAPPENING DELLE COMUNITÀ SOLARI
E COMUNITÀ ENERGETICHE CERTIS

21 GIUGNO
2025
10:00 - 19:00

INGRESSO GRATUITO

Col patrocinio di



COMUNE DI
RICCIONE



Organizzato da



- FIRMA PROGRAMMA RICCIONE COMUNITÀ SOLARE 2035
- AREA ESPOSITIVA & FOOD - TEST DRIVE AUTO ELETTRICHE
- CONVEGNO COMUNITÀ ENERGETICHE E SOLARI
- PREMIAZIONE SOLAR CHAMPIONS LEAGUE
- PARATA AUTO ELETTRICHE NEL CIRCUITO
- YOUTUBER E INFLUENCER

In collaborazione con



Rimini



TECNOPOLO
RIMINI
EMILIA-ROMAGNA



Rimini: Confabitare presente alla firma del Patto di Responsabilità Sociale per diventare Costruttori della Città Solare

Il 4 febbraio 2025 il Centro Congressi di Rimini è stato il palcoscenico di un evento unico nel suo genere: la **firma del Patto di Responsabilità Sociale nell'ambito del Programma Rimini Comunità Solare 2035. Promossa da Solar Info Community srl SB e CNA Rimini, con il patrocinio del Comune di Rimini.** Questa iniziativa è nata da un lungo percorso di ricerca e innovazione sviluppato dal Dipartimento di Chimica Industriale e dal Tecnopolo di Rimini, che hanno dato vita al progetto Comunità Solare, oggi riconosciuto tra i 30 progetti più rilevanti nella Valutazione della Qualità della Ricerca 2020-2024 dell'Università di Bologna. Un progetto radicato nella ricerca e nella comunità, che prende le mosse da un'esperienza decennale e che ha visto la nascita della prima piattaforma nazionale per la condivisione dell'energia rinnovabile.

Attraverso la collaborazione tra l'amministrazione pubblica, cittadini e imprese, il programma mira a trasformare Rimini in un modello di città solare, promuovendo l'autoconsumo collettivo e l'adozione di fonti rinnovabili.

Il progetto mira a promuovere la Sostenibilità Energetica, incentivando la produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio, coinvolgere la comunità, con una rete di cittadini e imprese impegnati nella transizione energetica, promuovendo la consapevolezza ambientale e la partecipazione attiva, ridurre i costi energetici, favorendo l'autoconsumo e la condivisione di energia rinnovabile prodotta localmente e a educare le giovani generazioni con programmi educativi nelle scuole per sensibilizzare i giovani sull'importanza dell'efficienza energetica e dell'energia sostenibile.

"Rimini Comunità Solare 2035" rappresenta una sfida e un'opportunità per l'intera comunità, un vero e proprio patto di responsabilità sociale per ridurre i costi energetici per cittadini e imprese, valorizzare il rating ESG delle aziende locali e promuovere lo sviluppo di



Firma del Patto di Responsabilità Sociale a Rimini

un'economia di prossimità basata sulla sostenibilità.

La transizione energetica non è solo una necessità, ma un'opportunità straordinaria per costruire un futuro migliore per tutti.

Imprenditori visionari, veri protagonisti del cambiamento, si sono riuniti per sottoscrivere il loro impegno davanti al Sindaco di Rimini, entrando nella storia come i primi Costruttori della Città Solare.

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

37 Comunità Solari già operative, 9 Comuni

pronti a diventare Città Solari, 3.000 cittadini già parte attiva della transizione energetica. Numeri che testimoniano il successo di un programma ambizioso, nato per rendere l'energia un bene comune, accessibile e condiviso. che promuove la responsabilità sociale d'impresa e l'innovazione come strumenti per uno sviluppo sostenibile.

Tra gli obiettivi principali figurano la creazione di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), l'installazione di impianti fotovoltaici, la realizzazione di infrastrutture di ricarica ultrafast per veicoli elettrici e l'implementazione di sistemi di gestione intelligente dell'energia.

"Ogni cittadino può partecipare - ha sottolineato Leonardo Setti, presidente del Centro per le Comunità Solari e professore di energie rinnovabili - abbiamo strumenti concreti come le piattaforme solari e modelli di condivisione energetica".

Il settore immobiliare si trova al centro della trasformazione, Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, ha posto l'accento sull'importanza di un cambio di mentalità: "I proprietari possono mettere a disposizione i loro spazi per la produzione di energia pulita. È un'opportunità non solo per l'ambiente, ma anche per il territorio".

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

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

Il mercato energetico: dinamiche, oscillazioni dei prezzi e vantaggi della liberalizzazione

Negli ultimi anni, il mercato energetico ha vissuto profonde trasformazioni, influenzate da fattori geopolitici, ambientali ed economici. Le fluttuazioni dei prezzi dell'energia – elettricità e gas naturale in particolare – sono diventate sempre più frequenti e marcate, con impatti diretti sulle bollette di famiglie e imprese. Ma da cosa dipendono questi sbalzi e quale ruolo ha avuto la liberalizzazione del mercato nel rendere più competitivo e accessibile il settore?

Le cause degli sbalzi di prezzo

Le variazioni dei prezzi dell'energia dipendono da una molteplicità di fattori, spesso concatenati. Uno dei principali è senza dubbio il costo delle materie prime, in particolare gas naturale e petrolio.

Quando il prezzo di questi combustibili aumenta – come accaduto nel biennio 2021-2022 con la crisi energetica legata alla guerra in Ucraina – l'intero sistema ne risente.

L'Europa, storicamente dipendente dalle importazioni di gas russo, ha dovuto trovare alternative più costose, facendo aumentare i costi per tutta la filiera.

A questo si aggiungono dinamiche di mercato come la domanda stagionale: nei mesi invernali, con l'aumento dei consumi per il riscaldamento, la domanda cresce e i prezzi tendono a salire. Allo stesso modo, eventi climatici estremi (ondate di caldo, siccità, tempeste)

possono compromettere la produzione da fonti rinnovabili come idroelettrico ed eolico, riducendo l'offerta e facendo lievitare i prezzi.

Infine, le politiche ambientali e le normative sulle emissioni di CO₂ giocano un ruolo importante.

L'aumento del prezzo dei permessi di emissione nel sistema ETS europeo, ad esempio, incide sui costi di produzione delle centrali termoelettriche, che si riflette a cascata sul prezzo finale dell'energia.

Liberalizzazione del mercato: cosa ha cambiato

Il processo di liberalizzazione del mercato dell'energia, iniziato in Europa negli anni '90 e attuato in Italia a partire dagli anni 2000, ha aperto il settore alla concorrenza.

In precedenza, i servizi energetici erano gestiti da monopoli statali o locali.

Con la liberalizzazione, è stato possibile per diversi operatori competere nella vendita di energia, dando ai consumatori la possibilità di scegliere tra varie offerte e tariffe.

Uno dei principali vantaggi è stato l'aumento della trasparenza e della competitività.

Le aziende sono state spinte a innovare, migliorare i servizi e proporre soluzioni più personalizzate (come contratti a prezzo fisso, offerte green, strumenti digitali per il monitoraggio dei consumi).

Questo ha portato, almeno in parte, a una maggiore efficienza del sistema e a

una maggiore consapevolezza da parte dei consumatori. Tuttavia, la liberalizzazione non ha risolto tutte le criticità. Il prezzo finale dell'energia resta ancora molto legato ai costi all'ingrosso e alla volatilità del mercato globale. Inoltre, non tutti i consumatori sono pienamente informati o in grado di orientarsi tra le diverse offerte, rendendo il mercato di fatto meno concorrenziale di quanto previsto.

Uno sguardo al futuro

La transizione energetica verso fonti rinnovabili rappresenta una delle grandi sfide (e opportunità) per stabilizzare i prezzi nel lungo periodo.

Se da un lato il passaggio a energia solare, eolica e altre fonti verdi ridurrà la dipendenza da combustibili fossili, dall'altro richiederà importanti investimenti in infrastrutture e tecnologie di accumulo, con costi iniziali elevati.

Nel breve termine, gli sbalzi di prezzo continueranno a rappresentare una variabile difficile da controllare, ma la crescente integrazione europea e gli strumenti di tutela per i consumatori più vulnerabili potranno contribuire a mitigare gli effetti più negativi.

In conclusione, il mercato energetico si trova in una fase di evoluzione profonda.

La liberalizzazione ha portato maggiore concorrenza e opportunità, ma resta ancora molto da fare per garantire stabilità dei prezzi e accesso equo all'energia.

MARCHE ENERGIA

RISPARMIO ENERGETICO A MISURA DI CASA

CON MARCHE ENERGIA, L'ENERGIA DIVENTA
UNA SCELTA CONSAPEVOLE

- ✓ Più efficienza
- ✓ Meno sprechi
- ✓ Bollette più leggere



Cambia fornitore
con semplicità



Installa il tuo
impianto
fotovoltaico

Monitora i tuoi consumi in tempo reale

Ti offriamo una **consulenza gratuita**
e ti guidiamo passo dopo passo.

I VANTAGGI DI SCEGLIERE MARCHE ENERGIA

- Consulenza personalizzata e trasparente
- Offerte vantaggiose per luce e gas
- Soluzioni per l'autoproduzione da fonti rinnovabili
- Controllo intelligente di consumi

Risparmio reale. Energia pulita. Consapevolezza

0733 1897720 | info@marcheenergia.it | www.marcheenergia.it



Avv. ANNAMARIA CESARI
Consulente legale Confabitare
Bologna

L'ABC IN CASO DI VENDITA: farsi assistere da un'associazione di categoria

Quando si decide di vendere casa sarebbe opportuno rivolgersi ad un tecnico di fiducia che esamini lo stato dei luoghi, l'atto di provenienza del bene e tutta la documentazione ad esso relativa, tra cui la certificazione energetica (obbligatoria) e la Relazione Tecnica Integrata (caldaamente suggerita per la vendita). Spesso il proprietario – perché ha ereditato il bene o perché gli è stato donato – non è perfettamente a conoscenza della regolarità del suo stato, di eventuali difformità edilizie-urbanistiche etc. e ciò, in caso di vendita, può essere un grosso problema. Se si decide di usufruire della collaborazione di un'agenzia immobiliare è opportuno sapere che questa, prima di pubblicizzare (sui giornali o on line) l'immobile, dovrebbe avere approfondito lo studio della documentazione ad esso relativa (anche e soprattutto per verificare l'esistenza di abusi, ipoteche o altre possibili fonti di contestazioni/liti) ed essere in possesso quantomeno della certificazione energetica. La logica vuole che l'ottenimento della Ape o della RTI facciano emergere eventuali anomalie dell'immobile, anche per questo è importante averle in una fase preliminare alla vendita.

Un'approfondita indagine sull'immobile da parte del mediatore è oggi considerato un adempimento doveroso (a differenza del passato) posto che questi deve agire con la diligenza del professionista (quindi qualificata) e non quella minore dell'uomo medio; deve quindi svolgere ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare (visure etc). L'utente paga un compenso all'agente (munito di patentino) per la sua assistenza, affinché l'affare vada a buon fine nel rispetto del principio

di trasparenza e correttezza e possibilmente senza ostacoli. Nella fase che precede la redazione di una proposta di vendita a cura dell'agente, quindi, correttezza vorrebbe che le parti si siano scambiate tutte le informazioni necessari affinché si possa formare un consenso informato in capo alle stesse. L'art. 1337 c.c. prevede che “le parti nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto devono comportarsi secondo buona fede”; la buona fede nelle trattative è una regola di condotta che deve sempre sottostare al rapporto e di cui un giudice – in caso di lite – terrà conto. Un mediatore ha quindi l'obbligo di verificare l'esistenza delle cosiddette “maggagne” prima di far sottoscrivere alle parti l'accordo (vincolante), diversamente si esporrebbe al risarcimento del danno (o omesso pagamento della provvigione).

L'art. 1759 c.c. prevede che il mediatore debba “comportarsi secondo correttezza e buona fede” e quindi non deve tacere maliziosamente informazioni, deve “riferire alle parti le circostanze dell'affare a sua conoscenza, ovvero che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza qualificata propria della sua categoria, idonee ad incidere sul buon esito dell'affare”.

Di fatto quindi il mediatore, per la costante giurisprudenza, non è un soggetto dotato della “normale conoscenza delle regole”, ma un professionista che “non può non sapere” e che deve eseguire il suo mandato con diligenza.

Il mediatore non si limita a mettere in contatto soltanto le parti, ma deve adoperarsi per esporre ai clienti tutte le circostanze che possano influire sul buon esito della compravendita e sulla sua convenienza; un Professionista serio non mira alla mera

firma di un incarico per poi – dopo essersi assicurato una penale in caso di revoca – abbandonare il cliente a sé stesso nel periodo di validità del mandato.

Dando per assodato che tutto ciò sia stato messo in atto tra venditore, compratore e mediatore, quest'ultimo predispone e compila una proposta d'acquisto che, una volta sottoscritta tra le parti, origina un accordo che le vincola alla compravendita e che fa nascere in capo al mediatore il diritto a percepire la provvigione convenuta; gli usi della Regione Emilia Romagna indicano il 2% in assenza di diverso accordo.

È fondamentale segnalare che alcuni incarichi di vendita – predisposti dalle agenzie – riportano tra le loro clausole una penale: ad esempio in caso di revoca dell'incarico prima della sua naturale scadenza, in caso di rifiuto del venditore di accettare una proposta di acquisto conforme all'incarico, violazione dell'esclusiva, errate indicazioni relative all'immobile (attenzione). Se da un lato l'agente – con la firma dell'incarico – tende a gravare il cliente di obblighi e oneri quali penali e garanzia di veridicità delle informazioni fornite, dall'altro non viene meno il suo ruolo da professionista e, pertanto, in caso di lite il Giudice potrà valutare la responsabilità dell'agente a prescindere da esoneri pattuiti, così come anche l'Ordine di appartenenza del professionista, posto che è assoggettato a regole deontologiche, oltre che di diligenza.

Pretendere garanzie dal cliente è legittimo, ma non può diventare un alibi per negligenza. Se l'agente chiude un occhio (o tutti e due) su difformità edilizie o dati essenziali, allora non sta mediando un affare ma sta preparando un terreno minato per il rogo.

L'Aquila, patrimonio da tutelare: equilibrio, responsabilità e visione nel governo del mercato immobiliare

L'Aquila non è una città come le altre. È una città che porta impressa nella sua identità la memoria di un evento traumatico e la forza di una ricostruzione ancora in divenire. Dal 2009, ogni scelta urbanistica, sociale ed economica assume un significato che va oltre l'immediato: tocca la tenuta del tessuto civico, la fiducia nei processi istituzionali, il rispetto verso chi ha investito, creduto, ricostruito.

È in questo contesto che Confabitare L'Aquila e FIAIP si sono espresse con fermezza, ma anche con spirito costruttivo, in merito alla recente proposta, avanzata da esponenti del Partito Democratico, di destinare oltre cento alloggi comunali inutilizzati ad affitti a canone calmierato. Una proposta che, seppur animata da buone intenzioni, come il contrasto all'emergenza abitativa, rischia di produrre conseguenze gravi e durature se affrontata con approccio semplicistico o ideologico.

Il pericolo più grande non è l'azione in sé, ma la sua modalità. L'immissione sul mercato di un numero tanto consistente di immobili, senza un piano chiaro, senza analisi d'impatto e senza il coinvolgimento dei soggetti che da anni operano nel settore, può generare uno squilibrio nei valori immobiliari, disincentivare gli investimenti dei piccoli proprietari e, in ultima analisi, danneggiare proprio quella fascia di cittadini che si vuole aiutare.

A dirlo non è solo la prudenza degli addetti ai lavori, ma l'esperienza recente della stessa città. Dopo il sisma del 2009, scelte sbagliate nella gestione del patrimonio pubblico hanno provocato fenomeni di spopolamento, perdita di valore immobiliare e depotenziamento della rete di servizi. Si pensi, ad esempio, all'utilizzo dei fondi destinati alla sostituzione equi-

valente, spesso impiegati per acquistare immobili in altre città, impoverendo ulteriormente il tessuto urbano aquilano.

Proprio per evitare il ripetersi di simili errori, Confabitare e FIAIP lanciano oggi un appello alla cautela, alla competenza e alla collaborazione istituzionale. Lo fanno con una voce autorevole e coesa, quella delle due maggiori realtà associative del comparto immobiliare, ma soprattutto attraverso figure professionali che incarnano il radicamento territoriale e la visione strategica.

Paola Trivellini, presidente provinciale di Confabitare L'Aquila, ha saputo interpretare con lucidità e responsabilità il ruolo dell'associazione in un momento delicato. Le sue parole: "una decisione di questo tipo, se non accompagnata da una pianificazione adeguata, potrebbe portare alla svalutazione del patrimonio immobiliare privato, penalizzando i piccoli proprietari che rappresentano una parte importante del tessuto economico locale", colgono perfettamente il cuore del problema ovvero che senza equilibrio tra pubblico e privato, senza tutela del valore immobiliare, anche le migliori politiche abitative rischiano di fallire.

Allo stesso modo, Franco Lepidi, presidente provinciale FIAIP, ha evidenziato come l'obiettivo di offrire case a prezzi accessibili debba confrontarsi con la sostenibilità del mercato: "Valutare l'impatto di ogni scelta è fondamentale per non generare distorsioni nei valori dei canoni e nei comportamenti degli investitori privati". Confabitare e FIAIP non si limitano però a esprimere contrarietà. Propongono. Indicano soluzioni. Lo fanno da anni con serietà, contribuendo alla sottoscrizione dei patti territoriali per il canone concordato, promuovendo strumenti fiscali favorevoli,

sostenendo l'incontro tra domanda e offerta attraverso canali regolari e professionali. Tra le proposte concrete avanzate dalle due associazioni: la creazione di un albo di intermediari convenzionati per la gestione trasparente e professionale degli alloggi pubblici; la stipula di accordi con agenzie e associazioni di categoria per l'affidamento del patrimonio comunale, evitando che il Comune si trasformi in operatore diretto, con il rischio di violare le normative sulla concorrenza (D.Lgs. 175/2016); la promozione del canone concordato, strumento già in vigore e sostenuto dai piccoli proprietari, che unisce accessibilità per l'inquilino e vantaggi fiscali per il locatore. Queste soluzioni, oltre a essere praticabili, hanno il merito di valorizzare le professionalità esistenti, di costruire sinergie tra pubblico e privato e di riportare la discussione su un piano tecnico e razionale, lontano dalle polemiche.

Il bene della città non può essere oggetto di sperimentazioni sbilanciate o affermazioni di principio. Ha bisogno di analisi, confronto, e soprattutto di ascolto di chi ogni giorno vive e presidia il mercato. In questo, Paola Trivellini ha dimostrato di essere non solo una presidente di categoria, ma una voce autorevole del territorio: presente, competente, dialogante. Una figura femminile che unisce determinazione e pragmatismo, e che rappresenta un punto di riferimento stabile in una città che ancora cerca equilibrio e certezze. Il ruolo delle associazioni di categoria è oggi più che mai decisivo. In una fase storica segnata da tensioni sociali, emergenze abitative e sfide economiche, Confabitare e FIAIP rappresentano non solo gli interessi di un comparto, ma la possibilità concreta di costruire politiche abitative inclusive senza rinunciare alla tutela del valore immobiliare.

Confabitare inaugura la nuova sede a L'Aquila: un presidio per la proprietà immobiliare nel cuore della ricostruzione

L'AQUILA – Un nuovo punto di riferimento per i proprietari immobiliari si è ufficialmente insediato l'8 marzo di quest'anno nel capoluogo d'Abruzzo: è stata inaugurata la sede aquilana di **Confabitare**, l'associazione nazionale dei proprietari immobiliari. La cerimonia, svoltasi in via Massimo Leli, nel quartiere Torrione, ha visto la partecipazione del Presidente nazionale **Alberto Zanni**, del Sindaco dell'Aquila **Pierluigi Biondi** e della Presidente della sede locale, **Paola Trivellini**.

Un momento carico di significato per una città che, a sedici anni dal sisma del 2009, continua a rimettere insieme le proprie radici urbanistiche e sociali. **“Questa sede nasce per essere un punto di ascolto, consulenza e supporto per i proprietari immobiliari aquilani”** – ha dichiarato Zanni –. La casa è un valore culturale e sociale, non solo economico. Confabitare vuole accompagnare i cittadini in un percorso di sicurezza, tutela e valorizzazione del patrimonio”. 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 opportunità ai cittadini e mantenendo il giusto equilibrio tra domanda e offerta di abitazioni”.

L'Aquila, città laboratorio della ricostruzione antisismica ed energetica

Quella dell'Aquila non è solo una storia di dolore e rinascita, ma anche un modello – ancora poco raccontato – di **ricostruzione sostenibile**. Il sisma ha imposto una ridefinizione quasi totale del tessuto urbano:



Alberto Zanni, il Sindaco dell'Aquila, Paola Trivellini presidente Confabitare L'Aquila e Alessandro Cassano Presidente Confabitare Pescara al taglio del nastro

interi quartieri sono stati demoliti e ricostruiti con criteri moderni, antisismici e in molti casi già allineati con le nuove direttive europee in materia di classe energetica. Un'opportunità nata dalla tragedia, che oggi fa dell'Aquila una **città pilota per la rigenerazione urbana**, in linea con il Green Deal europeo. **“Molti edifici qui sono già in classe energetica A o superiore**, un dato impensabile in altri contesti urbani italiani, dove l'adeguamento alla normativa sarà più lungo e complesso”, commenta Trivellini. Tuttavia, questo ha prodotto un patrimonio immobiliare altamente eterogeneo, dove edifici di nuova concezione si affiancano a palazzi storici restaurati secondo criteri innovativi e a palazzi.

Mercato immobiliare: dinamico, ma ancora in cerca di stabilità

Il mercato immobiliare aquilano, dopo il picco di compravendite registrato nel periodo immediatamente successivo alla pandemia, mostra oggi una lieve flessione nella domanda, pur mantenendo un buon grado di dinamicità. Le tipologie più ricercate restano gli **appartamenti situati in palazzi nuovi o ricostruiti ex novo** in seguito alla demolizione post-sisma. La percezione

di maggiore sicurezza strutturale, unita a standard energetici più elevati, spinge molti acquirenti – in particolare giovani famiglie o professionisti – verso immobili moderni, efficienti e collocati in quartieri ben serviti. Il trilocale con doppi servizi rimane la configurazione più ambita.

Accanto a queste soluzioni di nuova generazione, il mercato offre anche una buona disponibilità di palazzi che sono stati oggetto di **riparazioni strutturali più leggere**, interventi mirati che non hanno alterato in modo sostanziale la configurazione originaria degli edifici. Questi immobili, spesso risalenti dagli anni '20 agli anni '80, pur essendo stati consolidati e avendo resistito all'elevato grado sismico, non offrono la stessa percezione di performance antisismica e di efficienza energetica dei fabbricati ricostruiti integralmente. Di conseguenza, risultano meno attrattivi per il mercato residenziale principale e trovano interesse prevalentemente tra piccoli investitori alla ricerca di rendite o famiglie italiane di seconda generazione che rientrano in città per motivi familiari o di lavoro. Tuttavia, la domanda su queste soluzioni resta sensibile al prezzo, che deve essere proporzionato alle condizioni e alle caratteristiche dell'immobile.

Una leggera flessione si registra invece per gli immobili storici situati nei palazzi signorili del centro, complice il sensibile aumento dei prezzi al metro quadro e la conformazione degli appartamenti che, seppur magnificamente ristrutturati, spesso conservano un layout d'epoca poco rispondente alle esigenze abitative contemporanee. A questo si aggiunge il fatto che una parte significativa di questi immobili ha trovato nuova destinazione nel settore dell'ospitalità, in particolare con la trasformazione in B&B o strutture ricettive temporanee. Altri spazi, invece, sono stati

riconvertiti per usi culturali, espositivi o di rappresentanza istituzionale, sottraendoli di fatto alla disponibilità per il mercato residenziale. Questa tendenza, se da un lato contribuisce alla vitalità turistica e culturale del centro cittadino, dall'altro incide sulla disponibilità di alloggi permanenti, acuendo la difficoltà di chi cerca casa.

Il mercato immobiliare aquilano sta - dunque - vivendo una lunga fase di transizione e alquanto altalenante. La continua variabilità dei valori immobiliari — influenzata da fattori tecnici, urbanistici e sociali — rende complesso stabilire una chiara e stabile tendenza di mercato, costringendo operatori e proprietari a un costante aggiornamento e monitoraggio delle dinamiche locali.

La sfida delle locazioni: boom di domanda, offerta rigida

L'Aquila registra anche un aumento senza precedenti nella **richiesta di affitti**. I dati riflettono una **tensione abitativa** alimentata da fattori molteplici: la graduale ripresa degli **studenti universitari** e del programma Erasmus — tornati su numeri prossimi ai 30.000 iscritti pre-sisma — la presenza massiccia di **allievi della Scuola della Guardia di Finanza**, specializzandi, dottorandi e ricercatori del **Gran Sasso Science Institute** o dei **Laboratori di Fisica Nucleare del Gran Sasso**, e i lavoratori delle imprese edili impegnate nella ricostruzione. Un mix che mette sotto pressione l'offerta. **“Oggi la domanda supera l'offerta in modo significativo** — spiega Trivellini —. I proprietari prediligono i contratti transitori, con meno vincoli, mentre le famiglie faticano a trovare soluzioni con contratti a lungo termine”. I canoni sono in crescita, anche se mitigati in parte dalla diffusione dei contratti a canone concordato.

Il nodo degli alloggi pubblici inutilizzati

Resta aperta la **questione degli alloggi ricostruiti ma non ancora assegnati**. Secondo i dati del Comune, sono 457 le unità abitative pubbliche attualmente gestite, di cui **102 risultano agibili ma ancora vuote**. Un tema delicato, che rischia di incidere sull'equilibrio del mercato immobiliare. **“Serve una pianificazione strategica** — ammonisce la Presidente Trivellini —. L'immissione sul mercato di decine o centinaia di unità potrebbe alterare le dinamiche della domanda privata. Vanno fatte valutazioni attente per garantire un equilibrio tra

le esigenze sociali e la tenuta del mercato immobiliare privato”.

Centro storico: anima culturale in cerca di respiro commerciale

Soffre particolarmente, negli ultimi tempi, la domanda di locali commerciali in affitto nel centro storico dell'Aquila. Un tempo cuore pulsante della città, animato da mercati, botteghe, attività artigiane e una fitta rete di esercizi di vicinato, oggi il centro vive una fase di transizione critica. Le principali piazze — su tutte Piazza Duomo e Piazza Palazzo — sono interessate da un ampio restyling urbanistico che, pur puntando alla riqualificazione estetica e funzionale, ha trasformato queste aree in veri e propri cantieri a cielo aperto, totalmente pedonalizzate e, al momento, sprovviste di un piano parcheggi o di un'organizzazione logistica capace di sostenere il commercio quotidiano.

Non mancano eventi, mostre, mercatini tematici, spettacoli e convegni, che contribuiscono a mantenere viva l'anima culturale della città: quasi ogni settimana il centro storico ospita iniziative capaci di attrarre visitatori e curiosi. Tuttavia, nei giorni feriali, le strade si svuotano rapidamente, lasciando ampi tratti semi deserti, a causa della difficoltà di accesso, della scarsa presenza di residenti stabili e dell'assenza di un flusso commerciale costante. Questo squilibrio tra vitalità culturale e debolezza economica sta generando un cortocircuito difficile da risolvere senza un intervento strutturato e condiviso, che preveda soluzioni concrete in termini di mobilità, parcheggi, incentivi per le attività e una visione chiara sulla destinazione d'uso degli spazi urbani.

Confabitare, punto di ascolto e visione per il futuro

Con l'apertura della sede locale, **Confabitare L'Aquila** si propone non solo come sportello di assistenza ai proprietari immobiliari, ma anche come soggetto attivo nel dialogo con le istituzioni. Tra gli obiettivi: consulenza giuridica e tecnica per i proprietari, sostegno alle politiche abitative e **costruzione di reti con enti, associazioni e mondo accademico**.

“In vista del titolo di Capitale italiana della Cultura 2026, L'Aquila ha un'occasione storica — commenta Zanni —. Può mostrarsi non solo come città ricostruita, ma come città rinnovata, esempio nazionale di rigenerazione urbana consapevole. E Confabitare può essere parte di questo percorso”.

Verso il 2026: la sfida della Capitale della Cultura

L'Aquila si prepara a vivere un momento storico di grande rilievo: il riconoscimento come **Capitale Italiana della Cultura per il 2026** rappresenta un'opportunità unica non solo in termini simbolici, ma anche come catalizzatore di progettualità, investimenti e nuove traiettorie di sviluppo urbano e sociale. Questo prestigioso titolo impone alla città di ripensarsi in chiave moderna, accogliente e funzionale, valorizzando le proprie eccellenze culturali ma anche affrontando con concretezza le fragilità legate alla residenzialità, al commercio e all'abitare.

In questo scenario, **Confabitare L'Aquila** si candida a svolgere un ruolo da protagonista, portando avanti un'azione sindacale consapevole, orientata alla **tutela dei proprietari immobiliari** e alla **mediazione con le istituzioni**.

La casa non è più solo un tetto, ma un **luogo di identità, sicurezza e benessere**. Le politiche europee spingono verso un patrimonio edilizio più efficiente e meno energivoro, ma il cambiamento deve essere accompagnato. È qui che realtà come Confabitare giocano un ruolo chiave, offrendo strumenti, conoscenze e rappresentanza.

“Il futuro dell'abitare è nella cooperazione tra cittadini, tecnici e istituzioni — conclude Trivellini —. Siamo pronti ad affrontare le nuove sfide con professionalità e visione. La casa, per noi, resta prima di tutto un diritto e una responsabilità da tutelare. È su questo terreno che Confabitare vuole fare la sua parte”.

Dati aggiornati e curiosità secondo dati pubblici

- Il **78%** degli edifici del centro storico dell'Aquila è stato ricostruito o consolidato con tecniche antisismiche avanzate.
- Oltre **20.000 abitazioni** sono state oggetto di interventi strutturali post-sisma.
- Il patrimonio immobiliare aquilano presenta oggi una **percentuale di edifici in classe energetica A superiore alla media nazionale**.
- L'Università dell'Aquila sta tornando gradualmente ai numeri pre-2009: quasi **30.000 studenti** iscritti, con forti ricadute sul mercato abitativo.

Luca Ceccarelli — Segreteria Confabitare L'Aquila

Doppio evento a Bergamo per Confabitare: inaugurazione della nuova sede e convegno su politiche abitative e mercato degli affitti

Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari - ha organizzato il 14 febbraio 2025 a Bergamo una giornata significativa per il settore immobiliare. La giornata è iniziata con l'inaugurazione della nuova sede di Confabitare Bergamo, situata in **Via Palma il Vecchio 14/C**, un momento importante che ha visto la partecipazione di rappresentanti istituzionali e professionisti del settore. **Marco Tacchini, Presidente Provinciale di Confabitare Bergamo**, spiega che l'obiettivo principale dell'associazione è quello di sviluppare nuovi accordi per affrontare il problema delle locazioni, una questione di rilevanza nazionale che, nella provincia di Bergamo, risulta particolarmente sentita. *"Vogliamo far conoscere Confabitare e tutti i servizi che offriamo ai proprietari immobiliari"*, sottolinea Tacchini, evidenziando l'importanza di un punto di riferimento stabile per tutti coloro che gestiscono proprietà immobiliari. L'associazione risponde al numero **335 676 4666** e all'indirizzo email **bergamo@confabitare.it**. Inoltre, tutti i dettagli sui servizi offerti dall'associazione sono consultabili sul sito **www.confabitarebergamo.com**.

Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare, ha evidenziato il lavoro che l'associazione sta portando avanti a livello nazionale per tutelare i diritti dei proprietari immobiliari. *"Confabitare è impegnata in numerose battaglie, alcu-*



Da sinistra: Alberto Zanni, Marco Tacchini, Vincenzo Vecchio

ne già vinte, grazie a una solida rete di relazioni pubbliche con parlamentari e istituzioni governative", spiega Zanni. *"La nostra crescita non riguarda solo le grandi città, ma anche le realtà urbane più piccole, dove è fondamentale garantire un supporto concreto ai proprietari"*. Bergamo, con la sua alta percentuale di proprietà immobiliari, rappresenta per Confabitare un punto strategico. *"L'inaugurazione della nuova sede è motivo di grande soddisfazione"*, aggiunge

Zanni, *"perché permette di offrire assistenza quotidiana e un punto di riferimento costante per tutti i proprietari della città"*. **Tacchini** ha parlato delle attività che la sede di Bergamo porterà avanti, spiegando che saranno garantiti servizi di consulenza ai proprietari e avviati rapporti con l'amministrazione comunale, la Provincia e tutti gli enti locali. *"Il nostro obiettivo è rappresentare al meglio le esigenze dei proprietari immobiliari e contribuire allo sviluppo di*

politiche abitative più efficaci», afferma. Nel pomeriggio, presso il Palazzo della Provincia, Sala Viterbi, in Via Tasso 8, si è tenuto il convegno dal titolo **“Politiche Abitative e Mercato degli Affitti - Opportunità della locazione a canone concordato”**, un’occasione per approfondire le tematiche legate al mercato immobiliare e alle nuove opportunità per i proprietari. L’incontro, moderato da **Tiziana Sallese**, giornalista de *L’Eco di Bergamo*, è stato introdotto da **Monsignor Giulio Dellavite**, Delegato Vescovile della Diocesi di Bergamo, e ha avuto il patrocinio della **Provincia di Bergamo** e del **Comune di Bergamo**.

Claudia Lenzini, Assessore alle Politiche della Casa del Comune di Bergamo, ha parlato di quanto il tema dell’abitare sia centrale nell’agenda politica locale. *“La città di Bergamo presenta una composizione sociale molto variegata, con una significativa presenza di nuclei monofamiliari”. “È essenziale partire dai dati concreti per sviluppare politiche abitative adeguate, capaci di rispondere sia alle esigenze dei residenti attuali sia di attrarre nuove fasce di popolazione, che oggi spesso scelgono di vivere fuori città per mancanza di soluzioni abitative adeguate”*.

Un accordo territoriale per ridurre il problema degli affitti. Il patto lanciato da Confabitare Bergamo segna un punto in avanti su un fenomeno, quello dei costi elevati dei canoni e della scarsa disponibilità di case, sempre più attuale anche in città.

«Crediamo che l’accordo sia uno strumento utile per arginare il problema delle locazioni», spiega il neo presidente di Confabitare Bergamo, Marco Tacchini.

Il testo, sottoscritto per i locatori da Confabitare, Confappi, Appc e Unioncasa e per i conduttori da Assocasa, Unione inquilini e Conia, ha lo scopo di agevolare contratti d’affitto a canone concordato «tramite l’applicazione della cedolare secca al 10% anziché del 21%, con uno sconto aggiuntivo sull’Imu del 25% effettuato dal Comune oppure, in assenza di cedolare, uno sconto del 30%

sull’Irpef», precisa Tacchini. E proprio la prospettiva di un unico accordo tra tutti i soggetti, secondo il Comune di Bergamo, la strada da perseguire. «Il sostegno agli affitti a canone concordato è tra le priorità dell’amministrazione e insieme a tutte le realtà che si occupano di abitare e contratti di affitto possiamo raggiungere l’obiettivo – ha commentato l’assessore alle Politiche della casa Claudia Lenzini –. Ma è importante riflettere sulla possibilità di un’unificazione degli accordi che tenga insieme tutte le anime, partendo dalla considerazione che il mercato della casa in questi anni è cambiato molto», ha sottolineato. L’aumento del costo della vita e dell’energia pesano sui nuclei familiari, che a Bergamo sono composti in prevalenza da una sola persona. «Significa che serviranno appartamenti più piccoli rispetto a un tempo», ha sottolineato Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare. Senza dimenticare, aggiunge il presidente dell’Associazione piccoli proprietari di case, Vincenzo Vecchio, che «oggi c’è una maggiore mobilità: i giovani spesso non rimangono a vivere qui ma si spostano». Così come non si può ignorare che «il tema degli affitti brevi e turistici si fa sentire», ribadisce Zanni, sebbene come rilevato da un’indagine di Confabitare a Bologna «la prima ragione

per cui un proprietario si affaccia a quel mercato non è per l’aumento del turismo o per il guadagno facile, ma per la paura di morosità o occupazioni abusive». La strada a suo dire è «incentivare i proprietari a livello fiscale a tornare nel mercato della locazione tradizionale». Soluzione che per il presidente Vincenzo Vecchio deve accompagnarsi a «un fondo di solidarietà che garantisca i proprietari». L’approccio dei proprietari al tema affitti tuttavia, ha rimarcato monsignor Giulio Dellavite, delegato vescovile per le Relazioni istituzionali, deve mettere al centro l’etica: «Ricordatelo in ogni vostra azione. Struttura, aspetto e abitabilità di una casa, inoltre, sono sinonimo di benessere: voi siete artigiani del benessere delle persone».

Gli immobili sfitti nella Bergamasca, spiega il presidente della Provincia, Pasquale Gandolfi, «sono 173mila». I Comuni provano a dare risposte da un lato «riducendo gli oneri comunali affinché i privati intervengano sulla riqualificazione e disincentivando la costruzione di nuove case su terreni vergini» e dall’altro «condividendo la proposta di Confindustria di istituire un fondo con il mondo bancario per la rigenerazione e la re immissione sul mercato degli immobili.



Il taglio del nastro della sede Confabitare Bergamo

Premio per il senso civico Domenico Donelli: Confabitare Reggio Emilia premia il senso civico e celebra chi costruisce comunità

In un'epoca segnata da forti trasformazioni sociali e culturali, anche realtà solide e storicamente coese come Poviglio e la provincia di Reggio Emilia non sono immuni da un progressivo indebolimento del senso civico. Aumentano gli episodi di incuria, vandalismo, disattenzione verso gli spazi comuni, spesso accompagnati da una crescente sfiducia nella possibilità di incidere positivamente sulla vita collettiva.

In questo contesto Confabitare Reggio Emilia, con il patrocinio del Comune di Poviglio e il supporto di Confabitare Nazionale, promuove un concorso civico in memoria di Domenico Donelli, figura profondamente legata ai valori della partecipazione e dell'impegno per il bene comune.

Il degrado, il vandalismo e l'incuria che stanno vivendo molti centri è un fenomeno che ha radici profonde. A livello globale, le nuove generazioni si confrontano con un mondo percepito come fragile, instabile e poco ascoltato. La mancanza di spazi pubblici significativi, il ritiro delle istituzioni dalla vita quotidiana, l'assenza di deterrenti come controlli e telecamere e una crescente frammentazione dei legami sociali hanno generato un vuoto simbolico, dove il gesto collettivo perde valore e viene sostituito da logiche individualistiche in cui l'essere accettati nel gruppo passa attraverso la bravata e l'insofferenza si comunica con l'attacco. In questo contesto, l'atto di prendersi cura degli altri o del territorio diventa un'eccezione, anziché una regola. Per questo l'iniziativa di Confabitare Reggio Emilia, vuole essere un'occasione per riconoscere pubblicamente quei cittadini che, con azioni concrete e costanti, contribuiscono alla cura degli spazi pubblici

e alla costruzione di una comunità coesa, accogliente e attenta ai luoghi condivisi. La disaffezione attuale non riguarda solo i giovani. Anche molte persone adulte e anziane, storicamente portatrici di senso civico e trasmissione di valori, vivono oggi un senso di isolamento o di impotenza di fronte al degrado percepito. Il timore, spesso legittimo, di esporsi, la sensazione che "tanto non cambia nulla", la fatica di sentirsi soli nel proprio impegno, alimentano una sorta di rassegnazione collettiva. Per questo motivo, il Premio per il senso civico Domenico Donelli assume un significato ancora più rilevante. Riconoscere pubblicamente una persona che agisce ogni giorno per il bene della comunità, senza chiedere nulla in cambio, significa riportare al centro dell'attenzione pubblica ciò che conta davvero: l'esempio silenzioso, ma eloquente di chi dimostra, con piccoli gesti ripetuti nel tempo, che la cura degli spazi condivisi è anche cura delle relazioni, delle persone e della dignità del vivere insieme.

Il concorso prevede l'assegnazione di una Benemerita Civica destinata a chi si è distinto, in particolare, per la valorizzazione delle piazze di Poviglio, ma più in generale per la disponibilità all'ascolto, l'attenzione verso gli altri e la promozione di un senso civico attivo. In un momento in cui le comunità sembrano spesso disorientate, premiare la normalità del bene, quella che non fa rumore, che non cerca platee, ma che migliora ogni giorno la qualità della vita di tutti, è una scelta di coraggio civile. Ed è, soprattutto, un invito a non voltarsi dall'altra parte, a non abituarsi al disinteresse, a credere che anche il più piccolo gesto possa generare appartenenza e cambiamento.

La cerimonia di premiazione si terrà il 1° giugno 2025, all'interno della giornata dedicata a Domenico Donelli.

"Abbiamo voluto istituire questo premio - dichiara Stefania Soncini, presidente di Confabitare Reggio Emilia (con sede a Poviglio) - perché crediamo che la partecipazione attiva alla vita del proprio territorio sottolinei il senso civico quale valore invisibile, ma concreto, che rende migliori le nostre città e più solidali le nostre relazioni. Premiare chi lo coltiva è il minimo che possiamo fare per rafforzarlo".

Il progetto si inserisce nel più ampio impegno di Confabitare per promuovere un abitare consapevole e comunitario. "Confabitare lavora ogni giorno per restituire all'abitare il suo significato più pieno - sottolinea Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare - che non è solo avere un tetto sopra la testa, ma anche far parte di un tessuto sociale vivo, perché il senso civico non è un'astrazione, ma è cura degli spazi, attenzione per gli altri e soprattutto responsabilità. Siamo orgogliosi di sostenere un'iniziativa che ne fa il fulcro". L'assegnazione del Premio per il senso civico Domenico Donelli avviene attraverso un percorso di osservazione e condivisione che coinvolge Confabitare Reggio Emilia, l'amministrazione comunale di Poviglio e altri soggetti attivi sul territorio. Il riconoscimento quest'anno si concentra su chi si prende cura di luoghi frequentati da molti come scuole, piazze o altri spazi simbolici della comunità agendo con spirito civico, senso di responsabilità e costanza nel tempo.

La proposta di assegnazione viene infine condivisa con l'amministrazione pubblica, che ne valuta la coerenza con i valori del Premio.

Confabitare presente alla Fiera di Padova “Casa su Misura” per la Tavola Rotonda sull’Abitare sostenibile

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. La **Fiera Casa su Misura** si è tenuta a **Padova dal 15 al 23 febbraio 2025**. È un evento dedicato all’arredamento e alle soluzioni per la casa, con espositori che presentano le ultime tendenze in design, materiali innovativi e sostenibilità.

La fiera dedicata alla casa in tutte le sue emergenze e varianti: arredamento di qualità, le tendenze del momento, idee per rinnovare la casa nei suoi spazi vitali.

Ormai i numeri di Casa su misura parlano chiaro: sono sempre più di 70.000 i visitatori e 500 gli espositori che diventano protagonisti degli spazi della fiera nella settimana programmata.

Ma al di là del programma ufficiale fieristico Casa su Misura riesce anche a coinvolgere la città uscendo dallo spazio della Fiera di Padova con un ricco calendario di iniziative volte a coinvolgere la cittadinanza su un tema che riguarda da vicino tutti quanti: la casa. Quindi aperitivi, degustazioni, eventi di vario tipo ed incontri; inoltre in fiera corsi di cucina per invitare il pubblico a godere della propria casa al meglio (Cenare su Misura).

Con più di 70 mila visitatori e 600 espo-



Da sinistra Gianni Bacco, Alberto Zanni, e Fabio Zampieri di Confabitare Padova

sitori Casa su Misura si è imposta a livello sia nazionale sia internazionale per tutti, operatori professionali e semplici possessori di casa. Vengono proposte soluzioni mirate per ogni abitazione.

A Casa su Misura 2025 protagonista la casa green, con i prodotti e i materiali più innovativi per arredare su misura o restaurare ogni ambiente domestico (Padova 17 febbraio 2025). L’opportunità di vedere e toccare con mano le innovazioni, le ultime tendenze e i materiali più interessanti del mondo della casa e dell’arredamento, con particolare attenzione per le soluzioni di risparmio energetico, ergonomia e sostenibilità

ambientale: tutto questo è **Casa su Misura 2025**, un importante appuntamento di Padova Fiere.

Casa su Misura rappresenta la vetrina più aggiornata sui prodotti e i materiali più attuali. Una rassegna di soluzioni tecnologiche e di stile rivolta non solo a chi debba acquistare, ristrutturare o restaurare casa, ma anche ad architetti, designer e progettisti alla ricerca di idee innovative per la loro professione.

Molte sono le novità assolute proposte in fiera da **oltre 150 espositori**, fra produttori e rivenditori di marchi nazionali e internazionali.

A Casa su Misura i visitatori possono anche ottenere i preziosi suggerimenti di **tecnici e consulenti specializzati in soluzioni d’arredo, progettazione e proposte per design d’interni contemporaneo**. In particolare, chi sia alla ricerca di nuove idee per arredare, ma anche chi abbia intenzione di ristrutturare uno spazio abitativo (sia indoor che outdoor) avrà modo di fruire della creatività di esperti di arredamento e design: fra i vari servizi di assistenza offerti in fiera, si potrà infatti avere la **consulenza gratuita** degli studenti e dei diplomati della scuola Made in Italy Academy di Treviso, presente in fiera con uno stand.

Durante l’evento, **il Presidente Alberto Zanni ha preso parte a una tavola rotonda** organizzata da Gianni Bacco

segue a pagina 42 ►

◀ segue da pagina 41

Confabitare presente alla Fiera di Padova "Casa su Misura" per la Tavola Rotonda sull'Abitare sostenibile

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.

La rigenerazione del patrimonio immobiliare in Italia è un tema sempre più centrale, grazie a iniziative pubbliche e incentivi per favorire il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti.

Ad esempio, l'Agenzia del Demanio ha recentemente pubblicato una piattaforma digitale con una selezione di circa 400 immobili disponibili per operazioni di valorizzazione, recupero e rifunzionalizzazione. Questi immobili possono essere destinati a usi culturali, turistici, sociali o residenziali.

Inoltre, il PNRR ha stanziato circa 2 miliardi di euro per interventi di rigenerazione urbana nei Comuni con oltre 15.000 abitanti, con l'obiettivo di migliorare la qualità dell'abitare e ridurre il degrado sociale. Sono disponibili anche agevolazioni fiscali, come la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie e incentivi per il miglioramento energetico.

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 si è parlato anche di bioarchitettura ovvero un approccio all'architettura che integra principi di sostenibilità e rispetto per l'ambiente che si basa sull'uso di materiali ecocompatibili, sull'ottimizzazione delle risorse naturali e sulla riduzione dell'impatto ambientale degli edifici.

Ecco alcuni esempi di edifici bioarchitettonici famosi:

- **Bosco Verticale (Milano, Italia)** – Due torri residenziali ricoperte di vegetazione che migliorano la qualità

dell'aria e favoriscono la biodiversità urbana.

- **Campus Bocconi (Milano, Italia)** – Un complesso universitario progettato con criteri di sostenibilità e efficienza energetica.
- **Eden Project (Cornovaglia, Regno Unito)** – Una serie di biomi che ospitano ecosistemi diversi, costruiti con materiali riciclati e tecnologie sostenibili.
- **The Edge (Amsterdam, Paesi Bassi)** – Considerato uno degli edifici più sostenibili al mondo, con un sistema avanzato di gestione energetica.
- **California Academy of Sciences (San Francisco, Stati Uniti)** – Un museo con un tetto verde che contribuisce all'isolamento termico e alla riduzione dell'impatto ambientale.

In tal senso è stato illustrato a titolo esemplificativo un progetto di rigenerazione edilizia in bioarchitettura di una villa antica a San Pietro di Stra nel-



la 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. Residenza di campagna del diciassettesimo secolo rinnovata nel rispetto della forma originale e dei suoi elementi distintivi, mantenuti anche nel nuovo progetto.

Dimora de le Sisile, ovvero la casa delle rondini, è l'esito di un ambizioso progetto, di rigenerazione edilizia e campestre. Una **villa storica del diciassettesimo secolo**, la residenza di campagna originariamente appartenuta alla **famiglia veneziana Beltramel- li**, si riappropria della sua anima nobile e diviene l'ambiente per il benessere individuale e collettivo. La villa, dalla forma lineare e sobria, è costituita **da tre corpi di fabbrica giustapposti nel tempo**, edificati a partire dal '600. La **barchessa**, dapprincipio destinata all'attività agricola, viene trasformata in appendice residenziale, ricostruita interamente secondo i dettami della bioarchitettura.

Una nuova concezione del *locus amoenus* per il sommo benessere dell'uomo. I vicini di casa diventano compagni di viaggio, che condividono gli stessi valo-

ri di convivialità e comunità, volti a migliorare reciprocamente la qualità della vita. La Dimora è la cornice di riferimento dove lasciar spazio a desideri, decisioni e comportamenti atti a migliorare la qualità della vita e il benessere personale e familiare. Piccoli **instancabili gesti quotidiani**, un percorso condiviso tra una comunità di simili, di affini, che hanno a cuore la propria esperienza di vita e quella di chi verrà dopo.

La **condivisione di valori** antichi e perduti, la **convivialità dei momenti**, la **comunità degli spazi** sono elementi essenziali per ritrovare l'equilibrio sociale e individuale. Uno spazio da contemplare ma soprattutto da vivere. Il progetto si basa sul ricorso alla bioarchitettura, attraverso il rimpiego dei materiali naturali, non di sintesi, e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile che mirano all'azzeramento dei costi energetici. La linea guida per il lavoro di riqualificazione è stata la **bioarchitettura**, ovvero il ricorso serio e articolato ai materiali di una tradizione che ci ha trasmesso pressoché intatto un patrimonio edilizio unico, e a tecnologie pulite e rinnovabili, il tutto ispirato **alla salubrità, al benessere e al comfort abitativo**, riducendo sprechi e privilegiando il risparmio.

L'intervento fruisce dei benefici previsti

dalle normative vigenti i termini di efficientamenti. Gli edifici sono considerati nZEB (near Zero Energy Buildings), certificati in Classe A4.

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 rilievo 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 energetica facendo ricorso a due fonti rinnovabili, totalmente naturali ed efficienti nel territorio, la geotermia e la luce solare.

La chiusura della tavola rotonda con l'illustrazione di 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.

Confabitare tra le istituzioni patrocinantanti l'Expo Edilizia 2025 presso la nuova fiera di Roma

Il 15 maggio alle ore 11.00, presso la Fiera Expo Edilizia in Roma, alla presenza del Ministro ai Trasporti e Infrastrutture On.le **Matteo Salvini**, dell'Assessore ai Lavori Pubblici, Politiche di Ricostruzione, Viabilità e Infrastrutture, **Manuela Rinaldi** (con la delega del Presidente Francesco Rocca), e dell'Assessore Protezione Civile, Politiche abitative, Case Popolari, Politiche del Mare, **Pasquale Ciacciarelli**, si è proceduto al "taglio" inaugurale del nastro.

Presente, in rappresentanza di Confabitare, l'Architetto **Luigi Cacciatore**, membro del Centro Studi ed Area Tecnica della sede romana, che ha portato i saluti del Presidente nazionale **Alberto Zanni** e del Segretario nazionale Dott. **Eugenio Romey**, e ha ricordato pubblicamente al Ministro Salvini ed agli onorevoli presenti il convegno sul Salva Casa "Commenti e misure operative ad un anno dal Decreto" che si sarebbe tenuto il giorno seguente il 16 maggio organizzato proprio da Confabitare.



Taglio del nastro della manifestazione alla presenza del Ministro Matteo Salvini

Un'occasione importante per eseguire un "tagliando" sullo stato dell'arte a distanza di quasi un anno dall'approvazione da parte del CdM.

L'inaugurazione si è conclusa con una passeggiata istituzionale tra gli stand per visionare materiali, attrezzature e nuove soluzioni tecnologiche esposte tra gli spazi della nuova fiera di Roma. Edil Expo

Roma 2025 è l'evento fieristico annuale internazionale dedicato all'edilizia e alla casa. Il claim della manifestazione è tutto per costruire e abitare.

Nata dall'esigenza strategica, manifestata da importanti realtà del settore dell'edilizia e da numerosi ordini professionali, di un appuntamento altamente qualificato nell'Italia centrale, ogni anno

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

CENTRO STUDI TECNICO
COORDINAMENTO ORGANIZZATIVO DELLA SEDE PROVINCIALE DI ROMA

Salva - Casa: commenti e misure operative ad un anno dal Decreto

Dott. Arch. **Luigi CACCIATORE**
Membro Centro Studi Tecnico - Area Tecnica
Roma - 16 maggio 2025



Assessore Pasquale Ciacciarelli e Eugenio Romey

Edil Expo Roma è un punto di riferimento per l'intero comparto.

L'evento si sviluppa in 50.000 metri quadrati di superficie espositiva interna e 25.000 metri quadrati esterna. Il tutto è organizzato in 7 grandi aree tematiche strettamente interconnesse. In esse si raggruppano le varie categorie merceologiche che compongono il mondo dell'edilizia e dell'abitare.

Grazie alla sinergia con istituzioni, associazioni di settore e media partner, Edil Expo Roma garantisce una notevole visibilità e risonanza, attirando un vasto pubblico di professionisti a cui offre un'esperienza completa.

L'evento è una vetrina per scoprire le ultime tendenze e incontrare i principali player dell'edilizia.

L'aspetto espositivo è accompagnato da una serie di convegni tematici.

Giovanni Malara, Luigi Cacciatore e Riccardo Renzoni (Centro Studio Tecnico)



Proprio in questo ambito si colloca il Convegno organizzato da Confabitare dal titolo

“Salva-Casa: Commenti e Misure Operative ad un anno dal Decreto”

L'evento ha avuto come scopo quello di fare il punto sulle novità introdotte dal **Decreto Salva-Casa** e sulle sue applicazioni pratiche.

Ha fatto gli onori di casa il segretario nazionale di Confabitare Eugenio Romey in quanto l'iniziativa, è stata organizzata dal Centro studi tecnico di Confabitare con il coordinamento operativo della sede provinciale di Roma.

Durante il convegno, esperti del settore e rappresentanti istituzionali hanno affrontato temi come:

- **Applicabilità dell'articolo 36-bis** per immobili sottoposti a tutela paesaggistica.



On. Erica Mazzetti

- **Normative antisismiche** e tolleranze edilizie.
- **Nuova modulistica regionale** per la presentazione dei titoli edilizi.

Un'occasione di confronto tra tecnici, istituzioni e professionisti per esaminare le novità legislative e le applicazioni pratiche introdotte dal DL, così come recepite attraverso circolari, indirizzi, determine e, nel caso della Regione Lazio, dai diversi enti e Autorità in materia: la Spab di Roma (esplicazione circa l'applicabilità dell'articolo 36-bis Tue per immobili sottoposti a tutela paesaggistica), gli organi del genio ci-



Da sinistra: Giulia Vannozzi, Tespiere sede di Roma, Elsa Angelini, Coordinatore Delegazione Roma Flaminio, Staff Confabitare Roma

vile (indirizzi per la definizione degli adempimenti connessi all'antisismica nell'ambito dell'attestazione delle tolleranze edilizie disciplinate dall'articolo 34-bis Tue), la Regione Lazio (con l'emanazione della nuova modulistica regionale per la presentazione dei titoli edilizi appena approvata con Determina G05745 del 9 maggio 2025).

Sono intervenuti rappresentanti delle istituzioni e degli ordini professionali, tra cui l'onorevole Erica Mazzetti (Camera dei Deputati), l'architetto Giuseppe Mele, coordinatore tecnico dell'Intergruppo parlamentare progetto Italia, l'assessore alle Politiche Abitative della Regione Lazio Pasquale Ciacciarelli, il presidente dell'Ordine degli ingegneri di Roma Massimo Cerri, il consigliere dell'Ordine degli ingegneri di Roma Michele Colletta.

Avv. Isidoro Tricarico, Eugenio Romey, Riccardo Renzoni e Giulia Vannozzi



Costruttori della Città Solare: a Fisciano le imprese siglano Patto di Responsabilità Sociale

La transizione energetica non è solo una necessità, ma un'opportunità straordinaria per costruire un futuro migliore per tutti. In questa prospettiva il comune salernitano di **Fisciano** mira a diventare modello di città solare nella promozione dell'autoconsumo collettivo e nell'adozione di fonti rinnovabili. **Venerdì 16 maggio**, nell'aula consiliare "Gaetano Sessa" di Palazzo di Città la firma del **Patto di Responsabilità Sociale** nell'ambito del programma "**Fisciano Comunità Solare 2035**".

L'iniziativa, promossa da **Solar Info Community s.r.l.** SB e **Genea Consorzio Stabile** con il patrocinio del **Comune di Fisciano**, nasce da un lungo percorso di ricerca e innovazione sviluppato dal **Dipartimento di Chimica Industriale e dal Tecnopolo di Rimini**, che insieme hanno dato vita al progetto di **Comunità Solare**, oggi riconosciuto tra i 30 programmi più rilevanti nella Valutazione della Qualità della Ricerca 2020-2024 dell'Università di Bologna.

Il programma prende le mosse da un'esperienza decennale che ha visto la nascita della prima piattaforma nazionale per la condivisione dell'energia rinnovabile. Attraverso la collaborazione tra l'amministrazione pubblica, cittadini e imprese, il progetto mira a trasformare la città in un modello di città solare, promuovendo l'autoconsumo collettivo e l'adozione di fonti rinnovabili. Un vero e proprio patto di responsabilità sociale per ridurre i costi energetici per cittadini e imprese, valorizzare il rating ESG delle aziende locali e promuovere lo sviluppo di un'economia di prossimità basata sulla sostenibilità.



Carlo Mungiguerra Presidente Confabitare Caserta, Il Prof. Leonardo Setti e il Sindaco di Fisciano alla firma del patto

"Fisciano Comunità Solare 2035" rappresenta un esempio virtuoso di collaborazione tra amministrazione pubblica, cittadini e imprese, che si impegnano con azioni concrete per costruire un futuro più sostenibile. Le aziende che sottoscrivono il patto portano in dote progetti tangibili – come impianti fotovoltaici, stazioni di ricarica per veicoli elettrici e altre infrastrutture sostenibili – contribuendo non solo alla transizione energetica locale, ma anche a creare un modello replicabile su scala nazionale. Imprenditori determinati, veri protagonisti del cambiamento, si riuniranno per sottoscrivere il loro impegno davanti al Sindaco di Fisciano, entrando nella storia come i primi **Costruttori della Città Solare**. Un riconoscimento che non solo

premia il coraggio e la lungimiranza, ma che rappresenta una prima assoluta in Italia. Mai prima d'ora è stato promosso un progetto che coniuga **innovazione tecnologica, responsabilità sociale e sostenibilità ambientale** a questo livello.

La conferenza di presentazione

A precedere la firma del patto, una conferenza di presentazione dei risultati raggiunti e visione delle sfide future del programma, condotta dal **giornalista Rai Filippo Pala**, attento alle tematiche ambientali e alla green economy.

Ai saluti del sindaco di Fisciano, **Vincenzo Sessa** e del presidente della Provincia di Salerno **Vincenzo Napoli**, sono seguiti gli interventi del presidente di Legambiente Campania, **Maria Teresa Imparato**, del professore **Leonardo Setti**, presidente del Centro per le Comunità Solari e del presidente del Consorzio Area Industriale Asi Salerno, **Antonio Visconti**.

Collegato in videoconferenza il professore **Walter Ganapini**, cofondatore di **Legambiente** ed ex presidente di **Greenpeace Italia**, attualmente coordinatore del Comitato Scientifico del Progetto di sostenibilità della **Fabbrica di San Pietro** e membro onorario del Comitato Scientifico dell'Agenzia europea dell'Ambiente.

«Accogliamo con favore la sottoscrizione del Patto di Responsabilità Sociale da parte delle imprese del territorio. Si tratta di un gesto significativo, che dimostra attenzione al futuro e volontà di coniugare crescita economica e sostenibilità» dichiara il sindaco Sessa. “

E' positivo che il mondo produttivo si attivi in autonomia su temi strategici come quelli ambientali, sociali e di governance. Queste iniziative rafforzano il legame tra impresa e comunità e contribuiscono a costruire una cultura condivisa della responsabilità".

«Fisciano Comunità Solare 2035 è un progetto unico, che unisce tecnologia, cultura e responsabilità sociale per creare una città all'avanguardia nella sostenibilità. È un percorso iniziato nel 2010 che ora vede coinvolte imprese, famiglie e scuole in un obiettivo condiviso» spiega il professore

Leonardo Setti.

«Puntiamo ad unire le forze di tutti gli attori del territorio per fare di Fisciano un modello di città all'avanguardia nella sostenibilità energetica, la prima della Regione Campania: un vero e proprio patto di responsabilità sociale per rendere Fisciano una città più sostenibile e sempre più inclusiva. Un Programma che coinvolgerà tutti: cittadini, imprese e scuole» ribadisce

Marinella Michelato, CEO di Solar Info Community.
Per Confabitare era presente all'evento Carlo Mungiguerra Presidente Provinciale Confabitare Salerno che ha sottoscritto il patto di Responsabilità sociale e ha dichiarato: "Confabitare ha sempre sostenuto i valori di sostenibilità, innovazione e responsabilità sociale, che sono alla base di questa sottoscrizione. Crediamo fermamente che la collaborazione tra cittadini, imprese e istituzioni sia fondamentale per costruire un futuro sostenibile ed efficiente. Per questo, supportiamo questa iniziativa che promuove la condivisione dell'energia rinnovabile e il miglioramento della qualità della vita e dell'abitare."

"Il settore immobiliare si trova al centro della trasformazione, ha poi continuato Mungiguerra, e ha posto l'accento sull'importanza di un cambio di mentalità: "I proprietari possono mettere a disposizione i loro spazi per la produzione di energia pulita. È un'opportunità non solo per l'ambiente, ma anche per il ter-



ritorio. Il valore strategico di questa iniziativa è indiscutibile, ma va governata con consapevolezza per evitare disuguaglianze e garantire opportunità a tutti". Un'iniziativa come quella di Fisciano Comunità Solare 2035 è utile perché non si limita a proporre un modello teorico di sostenibilità, ma lo rende concreto e operativo, mettendo in rete persone, competenze e tecnologie.

È un esempio virtuoso di come la transizione energetica possa diventare un processo inclusivo, capace di generare valore ambientale, sociale ed economico. Il progetto integra innovazione scientifica, responsabilità sociale d'impresa e partecipazione civica, trasformando l'energia in un bene comune: accessibile, condiviso, generativo.

La creazione di Comunità Solari, la diffusione dell'autoconsumo collettivo, la promozione della mobilità elettrica e i percorsi educativi nelle scuole dimostrano che è possibile costruire un futuro sostenibile agendo sul presente, con azioni concrete e misurabili. Anche il settore immobiliare gioca un ruolo chiave in questa transizione: coinvolgere gli edifici esistenti nella produzione di energia da fonti rinnovabili significa valorizzarli, migliorarne l'efficienza e

aumentare il loro appeal sul mercato, con vantaggi sia economici che ambientali per i proprietari.

Obiettivi del Programma "Fisciano Comunità Solare 2035"

Il progetto mira a:

- 1. Promuovere la Sostenibilità Energetica:** Incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili, riducendo la dipendenza dalle fonti fossili e abbattendo le emissioni di CO2.
- 2. Coinvolgere la Comunità:** Creare una rete di cittadini e imprese impegnati nella transizione energetica, promuovendo la consapevolezza ambientale e la partecipazione attiva.
- 3. Ridurre i Costi Energetici:** Favorire l'autoconsumo e la condivisione di energia rinnovabile prodotta localmente, garantendo l'accesso a un'energia più economica e sostenibile per tutti i membri della comunità.
- 4. Educare le Giovani Generazioni:** Introdurre programmi educativi nelle scuole per sensibilizzare i giovani sull'importanza dell'efficienza energetica e dell'energia sostenibile.

La giornata si è svolta seguendo un articolato programma iniziato con un Welcome Coffee: un momento per incontrare e conoscere gli imprenditori protagonisti della rivoluzione energetica.

Ha fatto seguito la conferenza di presentazione: racconto dei risultati raggiunti e visione delle sfide future del programma.

Quindi si è proceduto alla Firma del Patto di Responsabilità Sociale: le imprese hanno siglato il loro impegno formale davanti al Sindaco. A seguire la consegna al Sindaco del Memorandum con l'impegno che sancisce il patto con gli imprenditori: un Patto ufficiale, nelle mani del Sindaco, che segna l'ingresso delle imprese nella storia della sostenibilità italiana. La conclusione dell'evento con un brindisi, un momento conviviale, occasione anche di incontro e scambio di collaborazioni.

Confabitare partecipa alla seconda in collaborazione con l'Ordine degli

Il Padiglione dell'Esprit Nouveau è un'iconica opera architettonica progettata da **Le Corbusier** e **Pierre Jeanneret** per l'**Esposizione Internazionale delle Arti Decorative e Industriali Moderne** di Parigi nel **1925**. Era un prototipo di unità abitativa urbana, concepito per dimostrare l'idea di **Immeubles Villas**, un modello di abitazione standardizzata e modulare.

Sebbene l'originale sia stato demolito, nel **1977** è stata costruita una **replica fedele** a **Bologna**, situata in Piazza della Costituzione, vicino alla Fiera. Questa ricostruzione è stata curata dagli architetti **Giuliano e Glauco Gresleri** e **José Oubrerie**, con il supporto della **Fondazione Le Corbusier**.

Oggi, il padiglione è un'importante testimonianza dell'architettura modernista e viene utilizzato per eventi culturali e artistici oltre che essere 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 itinerante promossa in collaborazione con le Fondazioni degli Ordini degli Architetti di Milano, Genova, Catania e Venezia, la Fondazione Housing Sociale di Milano e Ambiente Acqua.

L'edizione del **2025** si è svolta il **16 e 17 maggio** presso il **Padiglione Esprit Nouveau di Bologna**, in occasione del centenario della sua ideazione.

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

L'evento ha visto **lezioni aperte, mostre, proiezioni** e una **visita guidata** del Fiera District, con l'obiettivo di esplorare il tema dell'architettura abitativa e del social housing². Inoltre, è stato presentato il **Manifesto del Social Habitat**, sviluppato in collaborazione con **UN-Habitat**, l'agenzia delle Nazioni Unite per gli insediamenti umani.

Il **Manifesto del Social Habitat** è un documento che promuove il diritto universale a un'abitazione dignitosa e sostenibile, in linea con la **Dichiarazione Universale dei Diritti Umani** e l'**Agenda UN Housing 2030**.

Il manifesto sottolinea tre principi fondamentali:

1. **Il diritto alla casa**

come **diritto all'habitat** – L'abitazione deve essere parte di un ambiente più ampio che garantisca servizi sanitari, educativi e sociali.

2. **L'architettura come strumento per garantire il diritto all'habitat** – Gli spazi devono essere progettati per soddisfare le esigenze di tutti, inclusi i più vulnerabili.

3. **L'habitat sociale come impegno**



edizione di Cara Casa architetti di Bologna

collettivo – La società deve garantire soluzioni abitative dignitose e sostenibili per tutti.

Il tema dell'emergenza abitativa ha visto particolare attenzione anche da parte di Confabitare che ha sostenuto il progetto di Cara Casa 2025

Il presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni, ha evidenziato il ruolo fondamentale del settore privato nell'affrontare l'emergenza abitativa.

La sua esperienza e competenza nel campo delle politiche abitative hanno contribuito a gettare luce sulla responsabilità del settore privato nella ricerca di soluzioni sostenibili e inclusive per l'abitazione.

“Il settore privato rappresentato da Confabitare - commenta Alberto Zanni - può svolgere un ruolo costruttivo nell'affrontare l'emergenza abitativa contribuendo alla fornitura di alloggi accessibili, promuovendo politiche di locazione responsabili, collaborando con altre parti interessate, migliorando la qualità delle abitazioni e partecipando attivamente alla pianificazione urbana.

La cooperazione tra il settore privato, il settore pubblico e le organizzazioni no-profit è essenziale per trovare soluzioni sostenibili ed inclusive a questa importante questione sociale”.

Grazie alla partecipazione di esperti e rappresentanti istituzionali, è emersa una visione complessa, ma completa delle sfide e delle opportunità legate all'abitare contemporaneo, gettando le basi per futuri sforzi di collaborazione.

Si sono potute ascoltare le esperienze e le iniziative intraprese da altri attori chiave, come enti pubblici, istituzioni religiose, cooperative e organizzazioni no-profit.

Queste testimonianze hanno ispirato e aperto nuove prospettive. Sono state esplorate soluzioni innovative e approcci diversi per affrontare l'emergenza abitativa, tenendo conto delle migliori pratiche implementate da altri.

“Un altro punto importante - commenta il presidente Zanni - è stato il chiarimento del ruolo del settore privato, a cui ho avuto l'opportunità di contribuire con la mia partecipazione.

Le associazioni di proprietari immobiliari possono svolgere un ruolo costruttivo, sostenibile e socialmente responsabile nella risoluzione dell'emergenza abitativa per sviluppare strategie più efficaci per affrontare questa sfida in modo collaborativo. e conoscere l'orientamento delle figure responsabili delle politiche abitative e di governo relative all'abitazione ci permette di navigare nell'ambiente normativo con maggiore consapevolezza e individuare opportunità per interagire con le istituzioni in modo efficace.

Questo dialogo tra il settore privato e il settore pubblico che Confabitare pratica abitualmente è fondamentale per lavorare insieme verso soluzioni sostenibili e inclusive”.

Cara Casa 2025

II Edizione

La ricorrenza dei 100 anni del Padiglione de L'Esprit Nouveau, presentato al pubblico per la prima volta all'Esposizione internazionale di arti decorative e industriali moderne di Parigi del 1925 e ricostruito a Bologna nel 1977, è l'occasione per riflettere in prospettiva sul tema dell'abitare. Gli eventi previsti nel calendario rientrano nel programma del triennio celebrativo “Esprit Nouveau Bologna 2025-2027”, promosso dal Comune di Bologna nell'anno del centenario della realizzazione parigina.

16.05.2025 | ore 18.30
Padiglione de l'Esprit Nouveau

MOSTRA - PRESENTAZIONE - TALK
Dal Concorso alla Casa,
il futuro abitare sociale
a Bertalia - Lazzaretto

3 CPF

- Esposizione delle tavole del concorso bandito dal Comune di Bologna per la progettazione di edilizia sociale nel comparto Bertalia-Lazzaretto di Bologna
- Presentazione del volume “Costruire Comunità” a cura di Simona Galateo per Letteraventidue
- Dibattito in presenza di Margherita Brianza - Founder Parcnouveaux, Giulia Carravieri - Head of International Business Development, ATIpject; Emily Clancy, Vicesindaca con delega alla casa e alle politiche abitative; Francesco Evangelisti, direttore dell'Ufficio di Piano del Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente, Patrimonio; Michael Obrist (TU Wien), già Presidente della giuria esaminatrice.



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 e del cinquantenario della ricostruzione bolognese del 1977. 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.

Crediti foto: Gabriella Murrone | Eventi accreditati per i crediti formativi professionali per architetti.

17.05.2025
Padiglione de l'Esprit Nouveau

MOSTRA - PRESENTAZIONE - TALK
1925 - 2025
(R)ipensare la casa
del futuro

2 CPF + 4 CPF

- Ore 11:00
Visita guidata al Padiglione “Esprit Nouveau”
Jacopo Gresleri (PolIMI)
- Ore 15:00
· Introduzione a Cara Casa II edizione
· Talk Abitare la contemporaneità
· Presentazione del Manifesto Social Habitat UIA e del catalogo Cara Casa 2023
· Anteprima dell'art contest Nuovo Spirito Nuovo
Intervengono:
· Antonio Carvalho (PolIMI)
· Alice Facchini (giornalista indipendente)
· Giordana Ferri (FHS)
· Marco Filippucci (ArchiBo)
· Enrico Fornaroli (ABABO)
· Jacopo Gresleri (ArchiBo | UIA)
· Marco Guerzoni (Comune Bologna)
· Azzurra Immediato (storica e critica dell'arte)
· Marialisa Santi (FOAMI)

24.05.2025 | ore 09.30
Ritorno Padiglione EN

BIKE TOUR
Il Tetto/2
Case del futuro
Dimore di oggi

3 CPF in autocertificazione

Bike Tour al contesto
architettonico dell'abitare
contemporaneo
Daniele Vincenzi (ArchiBo)

Organizzato da:
architettoBologna
FONDAZIONE ARCHITETTI
BOLOGNA



In collaborazione con:



Con il patrocinio di:



Con il contributo di:



Il futuro della proprietà immobiliare con gli Stati Generali di Confabitare

Il 9 e 10 maggio 2025, presso il Living Place Hotel di Bologna, si sono svolti gli Stati Generali di Confabitare, due giornate riservate e decisive per il futuro della proprietà immobiliare in Italia. A parteciparvi, i presidenti delle sedi territoriali, i dirigenti nazionali, i membri del Centro Studi e numerosi referenti tecnici. Confabitare oggi è il punto di riferimento per la tutela dei diritti dei proprietari immobiliari: è una rete viva, dinamica, che investe sulle persone, sulla formazione, sull'innovazione dei servizi, che affianca i cittadini non soltanto con consulenze tecniche o legali, ma con strumenti concreti, modelli gestionali replicabili, una visione economica sostenibile, che sa intercettare i bisogni reali del territorio e costruire soluzioni efficaci, rapide, strutturate. L'obiettivo è stato chiaro fin dall'inizio: non solo una riunione interna, ma un vero e proprio laboratorio strategico per disegnare, insieme, il nuovo corso dell'associazione.

Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, ha aperto le due giornate ringraziando tutte le sedi per il lavoro quotidiano e per lo spirito di partecipazione con cui si sono presentate a questo appuntamento. Ma il suo intervento è andato ben oltre il tono celebrativo: ha infatti tracciato una cornice chiara e ambiziosa: **“Siamo in un momento storico in cui la casa è tornata al centro del dibattito pubblico, e con essa anche le responsabilità di chi la rappresenta. Come Confabitare, abbiamo il dovere di essere sempre all'altezza delle sfide che il mercato immobiliare ci pone. Per questo, ha spiegato, dobbiamo continuare ad essere competenti, sempre più incisivi e, soprattutto, capaci di anticipare i cambiamenti, non solo di inseguirli”**. Coi membri del direttivo ha trattato temi di stretta attualità: dall'andamento del mercato alle prospettive della riqualificazione energetica, passando per il futuro dell'edilizia residenziale pubblica e



Alberto Zanni Presidente nazionale Confabitare

sociale e le nuove frontiere della fiscalità immobiliare. Particolare attenzione è stata riservata a due provvedimenti che stanno ridisegnando l'orizzonte legislativo: il Decreto Sicurezza, con le sue misure contro le occupazioni abusive, e il Decreto Salva-Casa, pensato per semplificare e regolarizzare molte piccole difformità edilizie. Contestualmente ai lavori sul Decreto Salva-Casa, Eugenio Romey, segretario nazionale di Confabitare e Presidente di Confabitare Roma, ha introdotto il convegno istituzionale dal titolo “Salva-Casa: commenti e misure operative ad un anno dal Decreto”, che si è poi tenuto il 16 maggio 2025 dalle ore 15:00 alle 18:00 nell'ambito dell'evento EdilExpoRoma 2025. L'iniziativa, organizzata dal Centro Studi Tecnico di Confabitare con il coordinamento operativo della sede provinciale di Roma, ha voluto fare il punto sulle novità introdotte dal Decreto Salva-Casa ad un anno dalla sua entrata in vigore e ha approfondito i principali aggiornamenti normativi e le implicazioni operative per i tecnici e i proprietari immobiliari. Giovanni Malara, vicepresidente nazionale di Confabitare, presidente del Centro Studi Tecnico e di Confabitare Calabria, anche lui voce del Convegno sul Salva-Casa, ha preso la

parola sottolineando come tutti gli attori principali dello scenario immobiliare debbano lavorare a tutela dei proprietari. Riccardo Renzoni, membro del centro Studi Tecnico di Confabitare, è intervenuto per approfondire lo stato legittimo dell'immobile secondo l'art. 9 bis del T.U.E. Il nuovo regime sanzionatorio per la fiscalizzazione degli abusi e le deroghe per il rilancio del certificato di agibilità, temi che poi ha trattato al Convegno citato.

A conclusione delle riflessioni tecniche interne, il presidente nazionale ha introdotto la formazione come leva strategica, intesa come investimento sul valore delle persone: “Le sedi forti sono fatte di persone forti”, ha ribadito. E per essere forti bisogna sapere, bisogna saper fare e bisogna saper decidere. La formazione all'interno degli stati generali serve a questo: a potenziare competenze, ad allargare orizzonti, a creare connessioni tra chi ha esperienze diverse ma un obiettivo comune”. Infine, Zanni ha anticipato il senso del percorso che accompagnerà l'associazione da qui a fine anno: una vera e propria roadmap formativa e strategica, in cui ciascuna sede sarà chiamata a misurarsi, crescere e contribuire in modo sempre più attivo alla rete nazionale. “Solo se cresciamo tutti, continua a crescere Confabitare. Perché una rete forte si alimenta nel tempo, attraverso un dialogo costante, una formazione continua, una direzione condivisa”, ha concluso. Con questo spirito si sono aperti i lavori degli Stati Generali: con la consapevolezza che ogni cambiamento comincia da una visione condivisa, ma si realizza attraverso metodo, responsabilità e azione concreta.

Dopo l'intervento del presidente nazionale, il testimone è passato ad Alessandro De Biasio, amministratore delegato di Gabetti Lab e figura chiave nella nuova fase imprenditoriale intrapresa da Confabitare.

passa attraverso la formazione,

Con uno stile diretto e pragmatico, De Biasio ha guidato la platea in un'analisi profonda, ma concreta della rete associativa. Ha parlato della necessità di portare all'interno dell'associazione una cultura d'impresa condivisa, perché ogni sede, grande o piccola, possa agire con la stessa consapevolezza metodologica. In questa direzione va il lavoro sul "cruscotto d'impresa" un sistema di autovalutazione introdotto in Confabitare da Gabetti Lab, pensato per analizzare i punti di forza e le criticità delle singole realtà locali, in termini di servizi offerti, gestione del tempo, rapporto con gli iscritti, sostenibilità economica e capacità di innovazione. Il cruscotto non è solo uno strumento, ma un cambio di mentalità: passare da una visione operativa reattiva a una visione imprenditoriale proattiva. "Cosa siamo oggi? Cosa vogliamo essere domani?" è stata la domanda guida attorno alla quale ha costruito il suo ragionamento, invitando tutti i presenti a mettere in discussione prassi consolidate, visioni autoreferenziali e zone di comfort operative. De Biasio ha spiegato come, nel contesto attuale, un'associazione non possa più limitarsi alla rappresentanza o alla fornitura di servizi di base: deve saper diventare una piattaforma attiva di opportunità economiche, capace di rispondere ai bisogni dei proprietari con efficienza, qualità e rapidità. Proprio da questo presupposto nasce uno dei progetti più rilevanti presentati durante gli Stati Generali: Artigiano Amico, il nuovo servizio creato da Gabetti Lab. Artigiano Amico è una vera centrale operativa di assistenza tecnica, attiva 24 ore su 24, che coordina interventi urgenti e programmati attraverso una rete di oltre 12mila professionisti qualificati, distribuiti sul territorio nazionale. Il tempo medio di risoluzione dei problemi, ha evidenziato De Biasio, è di appena tre ore, un dato che colloca questo modello tra i più efficienti nel settore dei servizi alla casa. Il progetto è poi supportato da una web application



Alessandro de Biasio Amministratore delegato Gabetti Lab

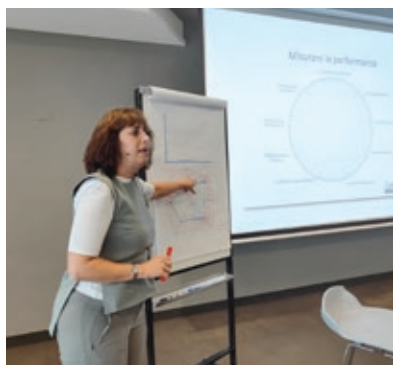
avanzata che permette un monitoraggio puntuale, aggiornamenti in tempo reale e una comunicazione diretta tra gli utenti, la centrale e i tecnici. I 27 codici Ateco coperti dalla rete consentono di rispondere a qualsiasi esigenza, dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione, dalla domotica agli impianti, fino agli interventi di efficientamento energetico. "Con questo progetto - ha spiegato De Biasio - diamo una risposta immediata e concreta a una delle esigenze più sentite dai proprietari: la gestione dei problemi tecnici legati agli immobili. Ma facciamo anche un altro passo: offriamo alle sedi territoriali uno strumento per generare valore, fidelizzare gli associati e ampliare il raggio d'azione della propria attività". L'adesione ad Artigiano Amico da parte delle sedi è anche un atto strategico, perché consente all'associazione di entrare, con autorevolezza, nel campo dell'offerta di servizi smart e professionali, allineati ai nuovi standard di mercato. In questo senso, il progetto rappresenta anche una leva di crescita economica, capace di incidere positivamente sul bilancio delle sedi, sul reclutamento di nuovi iscritti e sulla qualità complessiva del servizio offerto ai cittadini. "La nostra sfida - ha concluso De Biasio - è duplice:

da un lato, consolidare la missione istituzionale di tutela della proprietà; dall'altro, costruire un modello economico solido e replicabile, in cui le sedi siano anche unità imprenditoriali autonome e interconnesse".

La seconda giornata degli Stati Generali è stata interamente dedicata alla formazione trasversale, guidata da Tatiana Pagotto di Gabetti Lab. Con lei le sedi hanno potuto fare un'immersione profonda nei meccanismi che determinano l'efficacia dei gruppi di lavoro, la qualità delle relazioni interne e la sostenibilità dell'azione quotidiana di ogni sede. Più che una lezione frontale, il suo è stato un percorso esperienziale, costruito con esercizi, domande, confronti aperti e una forte componente laboratoriale.

Pagotto ha aperto con una riflessione semplice ma spiazzante: "La comunicazione è ovunque, anche quando non ce ne accorgiamo. Comuniciamo sempre, con le parole che usiamo, con i toni che scegliamo, con i gesti che facciamo, ma soprattutto con ciò che non diciamo". Partendo da questo presupposto, ha guidato i partecipanti nell'analisi dei tre livelli fondamentali

segue a pagina 52 ►



Tatiana Pagotto Gabetti Lab, Eugenio Romey e Giovanni Malara durante alcuni momenti delle giornate di formazione

◀ segue da pagina 51

Il futuro della proprietà immobiliare passa attraverso la formazione, con gli Stati Generali di Confabitare

della comunicazione: il linguaggio verbale (le parole), quello paraverbale (toni, ritmo, inflessione) e quello non verbale (postura, espressioni, gesti). Ognuno di questi incide in modo decisivo sulla percezione del messaggio e sulla sua efficacia.

Un'ampia parte del modulo è stata dedicata al tema dell'ascolto attivo, spesso dato per scontato, ma in realtà poco praticato. "Ascoltare - ha spiegato Pagotto - non è un gesto passivo: è un atto di attenzione, tensione e rispetto. È una forma di presenza, che richiede tempo, silenzio e intenzione. Per questo, saper ascoltare è uno dei principali strumenti di leadership e gestione dei gruppi".

Il secondo grande focus del percorso ha riguardato la gestione del tempo, tema ricorrente in ogni sede. A partire dalla provocazione: "Non ho tempo... ma è vero?", Pagotto ha accompagnato i partecipanti nell'analisi dei cosiddetti "ladri di tempo", distinguendo tra quelli esterni (interruzioni, burocrazia, visite impreviste) e quelli interni (paura di delegare, obiettivi confusi, difficoltà di concentrazione). È emerso con forza come spesso non manchi il tempo, ma manchi chiarezza su come usarlo, e su quali siano le priorità autentiche di ogni sede. Da qui l'introduzione del concetto di delega consapevole. Pagotto ha evidenziato che non si può delegare qualcosa che non si conosce, e che la vera delega nasce dalla competenza, dall'organizzazione e dalla fiducia.

"Chi ha costruito un sistema operativo interno efficiente può permettersi di affidare compiti con serenità, sapendo che il risultato sarà all'altezza" questo per introdurre il "Metodo Sirolli", cuore concettuale dell'intero percorso. Questo approccio individua tre figure fondamentali per la riuscita di ogni progetto imprenditoriale: la "P" (Prodotto), cioè chi crea e sviluppa il servizio; la "M" (Mercato), cioè chi lo comunica e lo vende; e la "F" (Finanza), cioè chi gestisce numeri, flussi e sostenibilità economica. Quando queste tre competenze convivono e collaborano, nasce un'impresa sana. Quando mancano, o sono squilibrate, il sistema si inceppa.

Si è parlato della "riunione perfetta" e del colloquio tra figure P-M-F per offrire ai dirigenti Confabitare un modello replicabile per gestire i gruppi di lavoro, prendere decisioni con metodo e organizzare le attività in modo strategico. A supporto del percorso sono stati distribuiti strumenti operativi, cartoline, schede, spunti scritti, pensati per stimolare la riflessione quotidiana e creare continuità tra l'esperienza formativa e la pratica di sede.

Queste giornate sono state solo l'inizio di un percorso formativo che durerà fino a dicembre 2025 con un ciclo di incontri su Zoom strutturati come veri e propri laboratori di impresa. Il tutto con un unico obiettivo: trasformare ogni sede Confabitare in un'unità imprenditoriale autonoma, solida, innovativa.

Il percorso sarà supportato da strumenti di monitoraggio e feedback, per valutare l'efficacia degli interventi e raccogliere nuove esigenze.

Oltre alle sessioni formative e ai momenti

di confronto strutturati, è previsto un appuntamento fisso, a cadenza quindicinale, in modalità online in cui ogni sede potrà prenotare un incontro diretto col presidente nazionale, Alberto Zanni, per discutere i propri piani, ricevere orientamento, confrontarsi in modo riservato e strategico. Uno spazio per mantenere il legame vivo tra il centro e i territori. Si è deciso di dare a questo appuntamento un nome informale: "il salotto di Alberto", un nome che simboleggia una governance associativa fondata sulla fiducia, la trasparenza e l'ascolto.

Gli Stati Generali hanno mostrato che Confabitare è capace di incidere sulle politiche abitative, sulla qualità della vita delle persone e sulla cultura dell'abitare in Italia.

Il lavoro avviato a Bologna, con il cruscotto d'impresa, con Artigiano Amico, con la formazione 2025, con il Salotto di Alberto, è solo l'inizio di un nuovo ciclo evolutivo per tutta l'organizzazione. Un ciclo che vede le sedi come nodi locali capitanati da imprenditori capaci di generare valore, coesione e impatto. Una rete in cui ogni delegato è parte attiva di un processo collettivo, in cui la condivisione delle esperienze si traduce in forza comune.

In un momento storico in cui la casa è al centro del dibattito nazionale, Confabitare non si limita a difendere i diritti dei proprietari: ma con Gabetti Lab, forma le sedi per accompagnare i proprietari e renderli protagonisti attivi di un nuovo modello di abitare e di fare associazione.

Eleonora Carboni
Ufficio Stampa Confabitare

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

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



LA QUALITÀ SU CUI CONTARE

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

Scopri di più su gabettilab.it

In collaborazione con

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

Intervista ad Alberto Zanni per fare il punto sul mercato immobiliare bolognese

Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, per fare il punto sul mercato immobiliare a Bologna, una città che negli ultimi anni ha conosciuto una forte pressione abitativa. Presidente, qual è oggi lo stato del mercato dell'acquisto delle abitazioni nel capoluogo emiliano? Possiamo ancora parlare di un mercato vivace o si stanno manifestando segnali di rallentamento?

Il mercato immobiliare a Bologna, purtroppo, sta vivendo una fase critica, oggi scontiamo due fattori principali: da un lato, il caro mutui, che ha ridotto la possibilità di accesso al credito; dall'altro, prezzi di vendita ancora troppo alti, che tengono alla larga una parte significativa della domanda. Tutto questo ha portato molte famiglie a rinunciare all'acquisto e a spostarsi sul mercato dell'affitto, che però è diventato a sua volta problematico per via del caro vita e di un'offerta troppo bassa rispetto alla domanda. Si tratta di un vero e proprio cortocircuito, che colpisce la classe media e i giovani in cerca di autonomia, ma anche i lavoratori essenziali che non riescono più a vivere in città. La situazione non può essere ignorata, Bologna rischia di diventare una città per pochi, e questo non è compatibile con un'idea di sviluppo inclusivo. Servono politiche abitative coraggiose e concrete, che rimettano davvero al centro il diritto alla casa, non solo come obiettivo economico, ma come progetto primario a tutela della vita delle persone e della città. Dobbiamo dare a chi lavora, studia e costruisce qui il futuro, la possibilità di restare.

Entrando nel dettaglio delle scelte abitative: quali tipologie di immobili preferiscono oggi i bolognesi per viverci?

Chi decide di acquistare una casa per viverci a Bologna lo fa con una logica molto concreta: oggi la priorità è l'equi-



Alberto Zanni

librio tra qualità e sostenibilità economica. Il trilocale rimane la tipologia più richiesta perché offre spazi sufficienti per una giovane famiglia, con costi ancora affrontabili in alcune zone della città. In centro o nelle aree più prestigiose, dove i prezzi superano facilmente i 4.000 euro al metro quadro, molti ripiegano su bilocali, che rappresentano una scelta più accessibile per single, coppie o per chi punta a un investimento a lungo termine. Va detto anche che chi compra per viverci guarda molto alla qualità della zona: i servizi, la sicurezza, la vicinanza a scuole o mezzi pubblici fanno la differenza. Oggi non si compra solo un immobile: si acquista uno stile di vita. E questa consapevolezza sta guidando scelte sempre più mirate, anche da parte di chi fa sacrifici per comprare casa e vuole farlo in modo consapevole e duraturo. Anche per questo motivo Confabitare è molto attenta ai quartieri ed è la prima che si occupa della manutenzione della via in cui ha la sede nazionale.

Osservando il mercato immobiliare bolognese, quali sono le fasce d'età che

attualmente guidano gli acquisti di abitazioni?

La fascia più attiva sul mercato delle compravendite a Bologna è quella tra i 30 e i 45 anni: giovani coppie, famiglie con figli piccoli, ma anche single con un reddito stabile che decidono di investire nel proprio futuro. Sono persone che credono ancora nel valore della casa come sicurezza e progettualità, ma che spesso si trovano in difficoltà a causa di un mercato che non tiene conto degli stipendi. Le regole bancarie spesso sono troppo rigide e le richieste di anticipo non sostenibili se comparate alla situazione che vive chi fa richiesta. Accanto a loro c'è anche un altro segmento, che merita attenzione: chi torna a Bologna dopo esperienze all'estero o in altre città, magari per lavorare stabilmente o per motivi familiari. Anche loro rappresentano una domanda qualificata, ma vulnerabile alle condizioni di mercato. Noi, come Confabitare, crediamo che questa fascia vada sostenuta con strumenti nuovi: più garanzie, più flessibilità, ma anche una maggiore fiducia nel cittadino. Perché chi sceglie di investire nella casa sceglie anche di mettere radici nella città, ed è giusto che trovi condizioni favorevoli per farlo.

Qual è l'andamento dei costi al metro quadrato nelle diverse zone di Bologna? Ci sono quartieri che registrano rincari più marcati o situazioni di maggiore accessibilità?

A Bologna i prezzi al metro quadro variano molto da zona a zona, ma in generale possiamo dire che siamo su livelli decisamente sostenuti. Nel centro storico, soprattutto nelle aree più prestigiose, si superano tranquillamente i 4.000 euro al metro quadro, in alcuni casi anche i 5.000. Sono cifre che rendono l'acquisto quasi proibitivo per chi non ha alle spalle un patrimonio familiare.

Nelle zone semicentrali si resta su valori alti attorno ai 4.000 euro. Ci sono poi quartieri che hanno delle problematiche, ma che sono in via di trasformazione, dove si può comprare ancora intorno ai 3.000 euro al metro quadro. Il Navile, ad esempio, sta vivendo una fase di trasformazione e di valorizzazione che lo rende molto interessante anche dal punto di vista dell'investimento. Ricordo che il prezzo al metro quadro riflette non solo la posizione, ma anche i servizi, il grado di sicurezza percepita, la qualità urbana e su questo i proprietari possono fare la loro parte, ma non sopprimere a carenze dell'amministrazione.

Se guardiamo a Bologna con l'occhio di chi cerca una casa in cui vivere, quali sono oggi le zone più consigliabili per l'acquisto? E quali fattori, oltre al prezzo, incidono maggiormente su questa scelta?

Per chi cerca un buon compromesso tra costo, qualità della vita e servizi, ci sono quartieri che rispondono bene alle esigenze delle famiglie e dei residenti stabili. Murri, Savena, Costa Saragozza sono ancora oggi zone molto richieste perché offrono verde, scuole, vicinanza al centro senza subirne il caos, e una buona rete di trasporti. Sono quartieri che trasmettono ancora un senso di comunità, dove è possibile vivere a misura d'uomo. Anche alcune parti della periferia, come la zona di San Ruffillo o parti del Pilastro in via di riqualificazione, possono essere interessanti per chi ha un budget più contenuto, ma non vuole rinunciare alla qualità. Quando si parla di vivere in una città come Bologna non si può guardare solo al prezzo. La vicinanza a un parco, a una fermata dell'autobus, a una scuola o a un ambulatorio conta moltissimo. E il senso di sicurezza, la manutenzione del quartiere, il decoro urbano sono fattori decisivi.

Per chi invece guarda al mattone come forma di investimento? Quali sono oggi i quartieri di Bologna che offrono i rendimenti migliori e perché conviene puntare proprio su queste zone?

Chi vuole acquistare per investire oggi deve guardare con realismo e lungimiranza. Le zone a maggiore redditività sono quelle in cui la domanda di affitto è stabile e conti-

nua: penso ad esempio a San Donato e San Vitale, dove c'è una forte presenza universitaria, e a Navile, che sta cambiando volto. Questi quartieri offrono buone prospettive in termini di ritorno sull'investimento perché i canoni sono ancora sostenibili per chi cerca casa in affitto, ma abbastanza elevati da garantire una buona rendita. Naturalmente, chi investe in immobili oggi deve anche fare i conti con la complessità della normativa, con la gestione delle locazioni e con le paure legate alla morosità. È proprio per questo che sosteniamo strumenti come il certificato di affidabilità "Affittabile" di Crif che aiuta i proprietari a sentirsi più tutelati. Dove c'è fiducia, c'è anche voglia di rimettere sul mercato abitazioni oggi ferme e così non si fa solo un buon investimento, ma si partecipa anche al rilancio della città e al suo equilibrio sociale.

Dal punto di vista dell'opportunità di acquisto, secondo lei oggi è preferibile puntare su immobili di nuova costruzione oppure su soluzioni da ristrutturare? Quali vantaggi e criticità presentano entrambe le scelte?

Dipende dal profilo e dalle possibilità della persona che acquista. L'immobile nuovo è comodo: efficiente dal punto di vista energetico, conforme alle normative più recenti, pronto da abitare. Ma ha un costo al metro quadro più elevato e, in molti casi, è fuori dalla portata della classe media. D'altro canto, un immobile da ristrutturare può rappresentare un'ottima opportunità: spesso si trovano buoni affari in zone interessanti, e c'è la possibilità di personalizzare gli spazi, migliorare le prestazioni energetiche e magari valorizzare un pezzo di storia urbana. C'è però da considerare che oggi il mercato delle ristrutturazioni è complesso. I costi dei materiali sono aumentati, le imprese serie hanno tempi lunghi, e la gestione dei bonus edilizi richiede attenzione e competenza. Bisogna accompagnare i proprietari tenendo conto di tante variabili, per questo affianchiamo molti nostri associati in queste scelte. Il mio consiglio è di non escludere nessuna opzione a priori, ma farsi accompagnare da professionisti capaci. Perché ogni immobile ha un potenziale, ma solo se viene compreso e valorizzato nel modo giusto.

Parliamo di mutui, un tema centrale per

molte famiglie. Com'è oggi la situazione generale sul fronte dei tassi e dell'accesso al credito? È ancora semplice ottenere un mutuo? E secondo lei, quale dovrebbe essere una rata sostenibile per una coppia con reddito medio?

Il nodo dei mutui è cruciale. Dopo un biennio segnato da forti rialzi dei tassi, oggi cominciamo a vedere qualche segnale di distensione. Ma per molti cittadini resta difficile ottenere un finanziamento alle condizioni desiderate. Le banche chiedono contratti stabili, garanzie solide, anticipi importanti e questo esclude una fascia significativa di persone, specie i più giovani o chi ha redditi discontinui. L'accesso al credito, così com'è oggi, non risponde più alle esigenze reali di chi vive e lavora in città. Per una coppia con un reddito netto mensile intorno ai 3.000 euro, la rata sostenibile non dovrebbe superare i 900 euro. Oltre questa soglia, la qualità della vita comincia a risentirne, e si entra in una spirale pericolosa di indebitamento. La casa deve essere un sogno raggiungibile, non una fonte di ansia o di rinunce.

Se potesse intervenire su un aspetto del mercato immobiliare bolognese, quale miglioramento riterrrebbe prioritario per renderlo più efficiente e sostenibile?

A Bologna oggi manca una visione abitativa d'insieme. Si interviene a singhiozzo, spesso inseguendo emergenze. Ma quello che serve davvero è una strategia multilivello, che metta in dialogo pubblico e privato, amministrazione e cittadinanza. Dobbiamo aumentare l'offerta abitativa in modo intelligente, favorire il recupero dell'esistente, snellire le pratiche edilizie, incentivare chi affitti in modo regolare e sicuro. Ma soprattutto dobbiamo ricostruire fiducia. I proprietari sono spesso visti come un problema, ma in realtà sono una risorsa fondamentale: possono essere alleati nella soluzione della crisi abitativa, se messi in condizione di agire con serenità. Confabitare è nata proprio per questo: dare voce a chi mette a disposizione un bene prezioso, la casa, e costruire un dialogo costruttivo con le istituzioni. Vogliamo che Bologna torni ad essere una città per tutti? Allora dobbiamo partire supportando chi vuole restare, chi vuole investire e chi ha la pretesa di vivere dignitosamente.

Confabitare al convegno “Una nuova visione delle città” a Roma presso l'Istituto di Santa Maria in Aquiro

Il 27 maggio, presso il Senato della Repubblica, Istituto di Santa Maria in Aquiro, la delegazione Confabitare Roma è intervenuta al convegno sulla rigenerazione urbana e inclusione sociale intitolata “Una nuova visione delle città”, moderato da **Elsa Angelini** coordinatrice Confabitare delegazione Roma Flaminio e promosso su iniziativa del Senatore **Andrea De Priamo**, membro della VIII Commissione Permanente del Senato.

Presente il Segretario Nazionale di Confabitare, dott. **Eugenio Romey**; il Presidente di ANCE Roma - ACER, ing. **Antonio Ciucci**; il Senatore **Etelwardo Sigismondi**, architetto e membro della VIII Commissione permanente del Senato della Repubblica Ambiente, transizione ecologica, energia, lavori pubblici, comunicazioni, innovazione tecnologica e architetto; la Direttrice Generale di Scenari Immobiliari, arch. **Francesca Zirnstein**; il Rappresentante del Centro Studi Tecnico Confabitare, arch. **Luigi Cacciatore**; il Direttore scientifico della Fondazione Alleanza Nazionale, **Francesco Giubilei**; il Presidente del VI Municipio di Roma “delle Torri”, **Nicola Franco**, con delega alla Pianificazione del Territorio e alla Rigenerazione urbana.

Sulla **rigenerazione urbana** c'è una **forte volontà politica** di avere un **testo di iniziativa parlamentare**. A dirlo il senatore **Andrea De Priamo**, membro della VIII Commissione permanente “Ambiente, transizione ecologica, energia, lavori pubblici, co-



I partecipanti al convegno

municazioni, innovazione tecnologica”, intervenendo al convegno “Rigenerazione urbana e inclusione sociale” che si è svolto a Roma nella sala dell'Istituto Santa Maria in Aquiro del Senato della Repubblica.

Un evento, organizzato in collaborazione con Confabitare Roma Flaminio, durante il quale si è approfondito il tema della **rigenerazione urbana** e del suo **impatto sociale** e al quale hanno partecipato Francesca Zirnstein, direttore generale Scenari Immobiliari; Etelwardo Sigismondi, senatore, membro della VIII Commissione permanente “Ambiente, transizione ecologica, energia, lavori pubblici, comunicazioni, innovazione tecnologica” e architetto; Luigi Cacciatore, membro del Centro

studi tecnico di Confabitare e architetto; Antonio Ciucci, presidente Ance/Acer Roma; Nicola Franco, presidente del VI Municipio di Roma; Francesco Giubilei, direttore scientifico della Fondazione Alleanza Nazionale.

LA NECESSITÀ DI NORME E IL TESTO IN SENATO

Ragionando sull'importante tema della **rigenerazione urbana**, nel corso del convegno è stata più volte posta l'attenzione sulla necessità di avere delle regole, delle norme, delle riforme, ma anche delle risorse. Si è dunque auspicato l'intervento del legislatore.

In merito, il senatore De Priamo, ha affermato: “Pur sapendo che quando si supera la prima metà di legislatura ini-



zia un lungo, ma non lunghissimo, conto alla rovescia sul quale bisogna cadenzare la scadenza dei provvedimenti, sono contento di poter dire, con ragionevole ottimismo, che **il testo che è in Senato sulla rigenerazione urbana** ha una **forte volontà politica**, manifesta e dichiarata, sicuramente di tutte le forze di maggioranza, ma anche almeno di parte di quelle di opposizione. C'è una forte volontà di avere un testo di iniziativa parlamentare".

De Priamo ha quindi spiegato: "C'è un testo, anzi ci sono ben sette testi di sette forze politiche, che sono stati sintetizzati in un testo base nel quale poi convergeranno gli emendamenti che fanno parte di ciò che va integrato".

E ha aggiunto: "Il nostro testo persegue l'obiettivo di dare **poche norme semplici di principio** per dare un impulso al tema della rigenerazione. Poche norme di principio, ma **molti aspetti concettuali**, perché c'è il tema della **centralità del valore sociale della rigenerazione urbana**, che da una scommessa deve diventare una certezza".

De Priamo ha quindi posto l'accento sul fatto che la rigenerazione urbana "è una via principale anche per la leva economica che rappresenta l'urbanistica, considerando le direttive europee, ma anche l'oggettiva necessità di prestare attenzione alla fragilità del nostro territorio".

Attenzione alla fragilità del nostro territorio che nella nostra visione però non significa un approccio conservativo, ma al contrario un approccio proattivo.

Cura del territorio può significare tante cose: può significare ovviamente tu-



tela laddove è necessario, ma può significare anche intervento di carattere ambientale, deve significare intervento urbanistico nel senso più ampio e, laddove serve, anche intervento di vera e propria sostituzione edilizia.

Un progetto di rigenerazione urbana non può prescindere da un'idea di riqualificazione che deve essere non solo urbanistica".

In conclusione, il senatore ha sottolineato **l'importanza dell'inclusione sociale e dell'intervento economico**. In merito, ha detto: "L'aspetto sociale della rigenerazione urbana è fondamentale, è un legame a mio avviso inscindibile".

E ha aggiunto: "Non si può fare una legge sulla rigenerazione urbana che non preveda un intervento economico pubblico, che non deve però far venire meno la parte del partenariato pubblico-privato".

Al tavolo dei Relatori, in rappresentanza di Confabitare Roma, l'Architetto **Luigi Cacciatore** del Centro Studi Tecnico ha esposto la necessità di concentrare gli sforzi politici nella stesura di importanti testi normativi attualmente oggetto di riforma e in rassegna al Senato: "il TUE", esprime Cacciatore, "ha perso il carattere di testo Unico del set-



tore edilizia da molti anni, presentandosi di fatto come un coacervo di norme e regole appartenenti ad ere storiche non più attuali, sebbene figlie di signore leggi, con la S maiuscola, di per sé anche parzialmente abrogate.

Il testo si presenta inoltre come indirizzato a molteplici discipline interoperanti - dell'urbanistica all'energia - rispetto alle quali occorre oggi più che mai intervenire con chiarezza attraverso un'azione di riforma, già in corso da parte delle forze politiche.

Necessario quindi processare testi che favoriscano l'attuazione di norme facilitanti l'accesso alla rigenerazione urbana e al ricondizionamento del parco immobiliare, finalizzati ad elevare la qualità di vita dell'uomo nei suoi spazi urbani attraverso un solido legame pubblico-privato, in grado di incentivare inclusione collettiva, laddove, tutt'oggi, prospera isolamento e ghettizzazione.

Questo momento storico è fondamentale per ottenere quel patrimonio legislativo che consentirà a noi e alle generazioni dei nostri figli, di poter continuare a scrivere la storia dell'uomo e delle sue città; occorre impegno per riformare il TUE, riformare la disciplina urbanistica, varare la legge sulla rigenerazione urbana e sull'architettura, entrambe in esame al Senato".

Confabitare è al fianco dei propri associati e attiva nel coinvolgimento con il Governo per fornire il proprio supporto nelle azioni di riforma e valutazione di temi così nobili e importanti per l'uomo.



PER. IND. MAURO GRAZIA

Responsabile settore tecnico
Confabitare

Stiamo andando verso il nucleare

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 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. Sono stati necessari interventi tampone e interventi strutturali, in parte ancora in corso. Ad esempio, il gas liquefatto aveva da noi un ruolo marginale, ma per riportare il sistema paese in una condizione di sufficiente sicurezza abbiamo dovuto acquistare due navi rigassificatrici sistemate, come noto a Piombino nel Tirreno e a Ravenna nell'Adriatico (la *par condicio* territoriale è salva). Ciò ha comportato che oggi il gas liquefatto rappresenta il 40% della domanda.

Possiamo stare tranquilli che non rimarremo al freddo? Difficile rispondere a questa domanda perché le implicazioni e gli imprevisti sono tanti, oltre evidentemente alla guerra ancora in corso. Poi ci sono profonde differenze nei sistemi energetici dei singoli Paesi per cui, a parere di chi scrive, servirebbe una maggiore cooperazione e integrazione per giungere ad un sistema energetico europeo valido, aumentando le interconnessioni: sarebbe necessario non solo una difesa comune o un unico sistema fiscale ma anche un unico sistema energetico.

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.

Oggi ad esempio siamo di fronte all'*etica dell'impronta carbonica*. Di cosa stiamo parlando? Tra i gas così detti climalteranti il carbonio (CO₂) è quello che sentiamo citare più spesso ed è il risultato negativo dell'uso dei combustibili solidi derivati dal petrolio. Dobbiamo quindi darci da fare per limitare in atmosfera le sue nocive emissioni: su questo non devono esserci dubbi e ognuno di noi deve fare la sua parte. Mi chiedo però se esiste un equilibrio a livello mondiale per raggiungere l'obiettivo di ridurre in modo significativo le emissioni di carbonio. La mia risposta è no, non c'è: l'Italia rappresenta lo 0,7/0,9% dell'impatto di emissioni carboniche al mondo e stiamo cercando (pur con fatica) di cambiare stili di vita mentre i tre grandi inquinatori Cina, India e Stati Uniti non sembrano assolutamente orientati a farlo.

Fonti di energia rinnovabili: dobbiamo puntare decisamente sul sole, a mio parere meno sull'eolico perché molto più impattante e perché ormai il nostro Paese è privo di vento sufficiente, se non in mezzo al mare, ma anche gli impianti fotovoltaici o solare termici devono essere realizzati soltanto sui tetti delle case, dei capannoni, dei centri commerciali, dei parcheggi e non sui terreni agricoli. Le energie alternative sono comunque legate al tempo atmosferico per cui la loro produzione non può avere certezza di continuità.

Il Ministro Pichetto Fratin in un recente dibattito ha detto *“le rinnovabili sono il cuore della strategia energetica italiana e l'obiettivo da raggiungere è ribaltare il rapporto tra fonti rinnovabili e fossili: dobbiamo arrivare al 2030 con due terzi di rinnovabili e un terzo di fossili. Questo anche per ragioni economiche perché se non riusciremo a far pesare di più le fonti pulite nel mix energetico avremo prezzi dell'energia più alti dei nostri competitor europei”*. Il prezzo dell'energia, come ben sanno famiglie e imprese, è già ora più alto rispetto a Germania, Francia e Spagna, perché gli obiettivi del Ministro, assolutamente condivisibili, si scontrano quotidianamente con la lentezza delle decisioni, con la burocrazia, con le sovrintendenze.

Infatti, all'inizio di marzo un rapporto di Lega Ambiente ha certificato che l'Italia è in ritardo di 8 anni sugli obiettivi perché vengono installati solo 4,5 MW (megawatt) all'anno. Quindi un orizzonte molto lontano dagli obiettivi perché sulla realizzazione di nuovi impianti pesano decreti sbagliati come quelli su agricoltura e aree idonee, iter burocratici lenti per le diffuse inadempienze delle Regioni (l'unica Regione che oggi potrebbe centrare l'obiettivo è il Lazio), i freni del Ministero della Cultura. Lega Ambiente è giunta alle conclusioni sopra brevemente riportate esaminando 92 storie di blocco delle rinnovabili: accelerare la realizzazione di impianti puliti oltre a diminuire i costi energetici sarebbe anche un'occasione di investimenti e sviluppo occupazionale. Dai dati disponibili sul portale del MASE (Ministero

Ambiente e Sostenibilità Energetica) risulta che dal 2015 al 15 gennaio 2025 sono 2.109 i progetti avviati a valutazione; di questi 115 sono in attesa della determina della Presidenza del Consiglio dei Ministri, 85 quelli che hanno ricevuto il parere della commissione tecnica ma rimangono in attesa del parere del Ministero della Cultura e ben 1.367 (pari al 79% del totale) quelli ancora in fase di istruttoria tecnica (44 del 2021, 367 del 2022, 505 del 2023 e 451 del 2024): appare difficile esprimere commenti sobri, ma appare evidente che se la strada delle energie rinnovabili è così accidentata diventi inevitabile avvicinarsi anche al nucleare.

Cosa occorre fare allora, per cercare di rispondere alle domande iniziali?

Servirebbe uno sforzo comune a livello tecnico, innanzitutto. Gli interessi di parte (politici, economici, produttivi), ancorché legittimi, devono restare subordinati alle possibili, concrete, rapide soluzioni tecniche altrimenti si farà molta fatica ad uscire da una situazione di stallo. In molte realtà residenziali al nord non vi è la centrale termica condominiale, bensì migliaia di caldaie autonome alimentate a gas metano.

In tali situazioni il nucleare non serve ma al momento non esiste ancora una soluzione alternativa per sostituire quelle caldaie: dovremo quindi continuare a importare metano o utilizzare il metano liquefatto che, in ogni caso, significa utilizzare combustibili fossili. Si potrebbero fare anche altri esempi simili.

Il Presidente degli Stati Uniti Trump, oltre a imporre dazi, smantellare le strutture Federali dell'istruzione, negare i cambiamenti climatici, volere a ogni costo la Groenlandia e il Canada come 51esimo stato americano, taglia i fondi alla ricerca, in particolare quella medica, minando il ruolo della scienza nella società. Il Presidente Mattarella ha invece recentemente ricordato che *“sapere, libertà e innovazione devono tornare al centro della visione politica; non per retorica ma per necessità”*.

Siamo in un'epoca in cui la verità è fragile e la scienza deve restare un baluardo:

un motore in economia, una bussola nella società sempre più disorientata.

Secondo Trump, il riscaldamento globale è una truffa ai danni degli Stati Uniti, che preferiscono lasciare alla Cina la leadership tecnologica della transizione energetica. Infatti la cinese BYD, maggiore produttore di auto elettriche al mondo ha annunciato che produrrà modelli in grado di assorbire in 5 minuti una ricarica per coprire 470 chilometri. Il concorrente americano TESLA ricarica in tempi tre volte più lunghi per distanze un terzo più corte: no comment.

La storia riporta molti esempi che non sempre la volontà democratica della maggioranza coincide con il bene della comunità elettrica. Questo è particolarmente vero in un momento come quello attuale in cui prevalgono i social che impediscono di pensare razionalmente e passano messaggi di paura, di scarsa consapevolezza delle cose che accadono: in altre parole messaggi di ignoranza.

Al Brasimone, qui vicino a noi, si sta lavorando al progetto di un reattore che usa il piombo liquido (la stessa tecnologia dei sottomarini russi: difficile dire se ciò sia positivo o negativo) che pare essere sicuro e a costi ridotti. Il referendum fu molto strumentalizzato dalla paura di Chernobyl e il risultato è stato quello di fermare la ricerca italiana sulla tecnologia nucleare con la conseguenza che oggi paghiamo l'energia il doppio della Francia che nel 2024 ci ha venduto il 17% del nostro fabbisogno energetico: energia prodotta da centrali nucleari, tra l'altro posizionate anche ai nostri confini.

L'industria italiana spinge sull'energia nucleare (pulita, senza emissioni nocive) perché vuole decarbonizzare diminuendo nel contempo i costi. Restano le domande iniziali: quanto tempo dovremo attendere le nuove centrali e nel frattempo cosa utilizzeremo? Che soluzioni verranno trovate per le migliaia di caldaie autonome? Sarebbe già molto importante che si aprisse un dibattito trasparente sui vari aspetti (quelli della sicurezza innanzi tutto) coinvolgendo tutta la società civile: spero di sbagliarmi ma temo che non avverrà e saremo messi davanti a decisioni già prese.

Ascensori e montascale, quali sono le detrazioni?

Con la legge di bilancio per l'anno 2025 è stato definito che nell'ambito di installazioni/manutenzioni straordinarie di ascensori e montascale sono applicabili diverse detrazioni fiscali.

Da specificare che non è più attuabile lo sconto in fattura come avvenuto per i super bonus ma si tratta sempre e solo detrazioni fiscali il cui recupero sarà previsto in 10 rate annuali.

Per interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria con occorre ricordare che è previsto un tetto massimo di spesa di 96.000 euro.

La modifica principale che è stata introdotta è relativa alla distinzione legata alle prime o seconde case. Infatti saranno applicabili detrazioni diverse in base alla tipologia di edificio sul quale viene eseguito l'intervento. L'aliquota del 50% è riservata solo a chi ha un diritto reale di proprietà o godimento e utilizza l'immobile come abitazione principale. Se l'immobile è una seconda casa o non è destinato a residenza, si applica il 36%. Entrando nel dettaglio è già stato stabilito quelli che saranno gli scaglioni e le detrazioni per il prossimo triennio secondo lo schema seguente.

Per le prime case, definite anche abitazione principale si potrà ottenere una detrazione del 50% sulle spese sostenute nel 2025. E' già stato stabilito che l'aliquota per questa casistica diventerà del 36% per il biennio 2026 e 2027.

In merito alle seconde case e immobili non destinati a residenza principale si potrà ottenere la detrazione del 36%. In questo caso è già stabilita una riduzione al 30% dal 2026.

Al fine di completare correttamente la pratica necessaria per ottenere le detrazioni è fondamentale che vengano eseguiti tutti gli adempimenti in modo corretto. È necessario effettuare i pagamenti

con bonifico parlante, indicando correttamente causale, codice fiscale dell'esecutore del bonifico che sarà il beneficiario della detrazione e la partita IVA o codice fiscale dell'impresa che eseguirà il lavoro e che avrà emesso fattura.

Al momento della presentazione dei documenti per la dichiarazione dei redditi occorre allegare, oltre alle fatture ed ai relativi bonifici eseguiti, anche i permessi e le autorizzazioni comunali (se necessari per l'intervento eseguito).

Sempre la medesima Legge di Bilancio ha confermato, fino al 31/12/2025 e senza nessuna ulteriore proroga, la possibilità di accedere alla detrazione per superamento barriere architettoniche. L'aliquota in questo caso è del 75% ed il recupero avviene in 10 quote annuali di pari valore.

Per interventi agevolabili con detrazione del 75% si intendono quegli interventi per i quali i pagamenti saranno effettuati entro la scadenza del 31 dicembre 2025. Possono beneficiare di questa detrazione fiscale.

- Persone fisiche: proprietari o titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di intervento.
- Condomini, per interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici. Per la deliberazione in sede di assemblea relativa a questo tipo di interventi, è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.
- Imprese e soggetti IRES: in relazione ad interventi su immobili strumentali rivolti all'attività d'impresa o professionale.

Al fine dell'ottenimento della detrazione per superamento barriere architettoniche non sono richiesti requisiti soggettivi di tipo reddituale oppure di disabilità. E'

condizione necessaria e sufficiente che gli interventi siano realizzati tramite impianti conformi alla normativa per il superamento barriere architettoniche e volti al superamento degli ostacoli che impediscono la piena accessibilità all'interno di una unità abitativa.

Anche per la detrazione legata al superamento barriere architettoniche, la percentuale del 75% sulle spese sostenute è calcolata su un ammontare complessivo che prevede dei tetti di spesa in base all'edificio dove si svolge l'intervento. Nel caso di edifici ed unità abitative unifamiliari il massimale di spesa è di 50.000 euro. Per gli edifici composti da un minimo di due ad un massimo di otto unità immobiliari il tetto massimo previsto è pari ad euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità che compongono l'edificio. Infine per edifici condominiali composti da più di otto unità immobiliari, il tetto di spesa previsto è pari ad euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Per accedere alla detrazione fiscale del 75% non è necessario presentare alcuna domanda. È sufficiente conservare la documentazione fiscale relativa ai lavori eseguiti ovvero fatture e pagamenti eseguiti con bonifico bancario. In merito al pagamento è indispensabile effettuare i pagamenti con bonifico parlante, indicando correttamente causale, codice fiscale del beneficiario della detrazione e partita IVA o codice fiscale dell'impresa esecutrice. E' inoltre necessaria asseverazione tecnica redatta da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, geometra) che indichi il rispetto dei requisiti minimi previsti dal regolamento di cui al DM 14 giugno 1989, n. 236 inclusi permessi e autorizzazioni comunali se necessari.

Sergio Fancelli
Abitel

Oltre
**1500 CLIENTI
SODDISFATTI**
del nostro servizio
di **MANUTENZIONE
e ASSISTENZA**

MANUTENZIONE E ASSISTENZA

NUOVO IMPIANTO ASCENSORE

AMMODERNAMENTO ASCENSORE

SOSTITUZIONE ASCENSORE

MONTASCALE



Sistema integrato con GPS
Servizio H24 SEMPRE ATTIVO
Servizio CHIAVI IN MANO
CONSULENZA fiscale



CONTATTACI SUBITO

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

051.726745 | www.abitel.it



Arch. GIOVANNI MALARA

presidente Centro Studi Tecnico Nazionale
Confabitare

Il salva casa non ha soddisfatto le aspettative

L'arch. Giovanni Malara, presidente del Centro Studi Nazionale, vicepresidente Nazionale e presidente di Confabitare Calabria esprime il suo parere sul Salva Casa. Confabitare, nel praticare la sua mission - tutelare la proprietà immobiliare - si è attivata a proporre momenti di discussione per verificare i reali effetti nascenti dalla legge il cui titolo emana fiducia e speranza "Salva Casa" ma la sua applicazione non è di conforto.

La sede Provinciale Romana ha organizzato un importante evento, presso la Fiera di Roma in occasione della fiera internazionale edizione 2025 "TUTTO PER COSTRUIRE E ABITARE". L'evento targato Confabitare dal titolo "Salva Casa: commenti e misure operative ad un anno dal Decreto" è stato un importante momento di riflessione e di confronto con esponenti politici a livello nazionale e regionale (regione Lazio) nonché con funzionari del settore edilizio urbanistico ed amministrativo di Roma Capitale, professionisti del settore legale e naturalmente i tecnici del centro studi di Confabitare Roma.

A valle dell'evento, ma si percepiva già da tempo, purtroppo si prende atto che il Salva Casa non ha prodotto gli effetti attesi, - quanto afferma l'Arch. Giovanni Malara Presidente del Centro studi Tecnici Nazionale - la semplificazione della doppia conformità, la definizione di tolleranze costruttive più capienti e qualche altra miglioria o precisazione, vedi l'edilizia libera, sicuramente sono

dei passi in avanti ma non bastano, serve un intervento coraggioso.

Per essere risolutivi bisogna qualificare e caratterizzare il momento storico in cui ci troviamo, capire quali sono le esigenze di medio e lungo periodo ed avere il coraggio di fare scelte strutturali ed edificati e tangibili. Non si può agire più con interventi legislativi tampone che mirano al trattamento di un sintomo edilizio/urbanistico/sociale. Al grido semplificazione si promulgano strumenti legislativi, che di fatto, creano dubbi sull'applicazione, e a volte, in netto contrasto con altri ambiti complementari quali tutela del paesaggio, la vigilanza del rischio sismico ed idrogeologico.

Le stringenti direttive conformative della Comunità Europea non aiutano, creano solo incertezze, alimentano il disinteresse degli investitori che portano verso condizioni stagnanti in un settore in cui restare fermi non significa assumere una condizione inerte bensì essere soggetti al deterioramento, con detrimento esponenziale del valore dei beni immobiliari. Per essere propositivi, come è solito fare Confabitare e visionari con un'ampia prospettiva, bisogna prevedere il futuro, dare forma e immaginazione creative, creare i modelli attuativi, quindi non semplici osservatori, ma protagonisti del cambiamento.

Per l'occasione del convegno il presidente del Centro Studi Nazionale ha condensato ed esposto spunti di profonda riflessione. Analizzando la cronologia storica della normativa di settore, ha

fatto emergere degli spunti e riflessioni orientati a comprendere il periodo storico che stiamo vivendo. Lo studio, in prima battuta, è rivolto ad individuare le criticità emergenti, focalizzando l'attenzione sulle motivazioni che hanno condotto a quanto rilevato. Il passo successivo è quello di mettere a sistema una matrice che tenga conto: di quanto rilevato e analizzato, della valutazione delle caratteristiche economico sociali dei contesti urbani oggetto di osservazione, l'elaborare dei dati assunti mettendo a terra delle forme creative innovative, non fantasiose, che portato verso una nuova vita dei singoli comparti e contesti urbani, quindi dare nuova vita alle città stesse.

Volgendo lo sguardo al passato, professionisti e funzionari della PA del settore tecnico, individuano nella Legge 1150 del 1942 «Legge Urbanistica fondamentale» il caposaldo storico da cui parte la disciplina dell'urbanistica e dell'edilizia, non è esattamente così. Certamente dopo l'applicazione della Legge 1150 si rileva una proliferazione di norme sempre più frequenti, particolarmente galoppante nell'ultimo trentennio, ma per avere un quadro completo bisogna partire Legge 2248/1865 «Unificazione amministrativa del Regno d'Italia» fino ad arrivare al 1968 con il D.M. 1444, famoso soprattutto per la definizione dei standard urbanistici.

Un secolo di storia caratterizzato da eventi epocali. A partire dalla unificazio-

ne del Regno d'Italia e alla rivoluzione industriale iniziata nel XIX secolo, passando per la prima guerra mondiale, per poi giungere al un periodo di "miracolo economico" (1958-1963).

Un secolo in cui si verificò in un periodo di grande sviluppo industriale, un periodo di profondi cambiamenti economici sociali e tecnologici che portò il paese alla "modernizzazione", tutto questo comportò cambiamenti nelle abitudini di vita degli italiani, con l'avvento di illuminazione elettrica, acqua corrente, gas e miglioramenti nelle condizioni igieniche, in parole semplici assistiamo allo sviluppo delle aree urbane e quindi delle città. Città che sono abitate da persone impegnate in settori produttivi diversi da quelli primari, cambiano le esigenze di conseguenze necessitano servizi, strutture ed infrastrutture rispondenti.

Visto lo sviluppo degli agglomerati urbani, la nascita è l'espansione delle città, nasce l'esigenza di stabilire delle regole, disciplinare, pianificazione e gestire dello sviluppo dei territori, quindi si sviluppa in prevalenza la disciplina dell'Urbanistica. Possiamo, con buona approssimazione, definire il periodo dal 1865 al 1968 (per limitare il periodo storico con due marcatori legislativi importanti) il "periodo storico dell'urbanistica".

A seguire, partendo dal Legge Bucalossi 10/1977 «Norme in materia di edificabilità dei suoli» fino al DPR. 380/01 «Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia», l'attenzione del legislatore, (che di fatto riflette le esigenze dei cittadini) è stata rivolta al fenomeno che, fisicamente, ha riempito i contenitori definiti con la pianificazione territoriali, le costruzioni che si sono realizzate nelle aree di espansione residenziali, industriale, ecc.

Quindi si sono svolte attività legate alla progettazione e costruzione di edifici, sia residenziali che commerciali nonché opere infrastrutturali. Questo periodo lo possiamo definire il "periodo storico dell'edilizia". Un periodo particolarmente caotico, il periodo del boom Edilizio. Periodo in cui la normativa non riusciva

a seguire la velocità delle costruzioni e/o la produzione era così pressante da disattenderla, tanto è vero che il periodo è stato caratterizzato da "leggi speciali" la legge 47/85 la 724/94 e la 269/2003 i tre condoni edilizi. L'intento del legislatore era quello di mettere ordine amministrativo sul fenomeno dell'abusivismo edilizio, anche con misure di recupero di alcune aree per assorbire il fenomeno ed integrarlo nel contesto urbano, ma il risultato non è stato tra i più gratificanti.

Dopo l'avvento del TUE il DPR 380 e fino al la legge 105/2024 il cosiddetto "Salva Casa" assistiamo ad interventi legislativi rivolti o indirizzati alla semplificazione, ciò significa che le norme adottate non sono stati rispondenti alle esigenze effettive, pertanto si rendono necessari interventi a sostegno dell'operatività del settore.

Altro elemento che emerge dalla lettura dell'evoluzione normativa e dei fenomeni che caratterizzano i contesti urbani, è che si continua a disciplinare gli interventi edilizia, ma le città hanno bisogno di interventi che vanno oltre la mera costruzione e/o ristrutturazione del singolo edificio.

Le città sono piene di fabbricati vetusti e deteriorati, lo sviluppo economico e sociale ha creato scenari nuovi, per non parlare del settore energetico e della mobilità sostenibile che producono ulteriore trasformazione. Detto questo è chiaro che gli interventi di cui necessitano le città non sono solo di carattere urbanistico o edilizio, ma siamo nell'epoca in cui abbiamo un patrimonio immobiliare esistente che va riqualificato e rifunzionalizzato, interventi trasversali che devono dare nuova vita agli agglomerati, siamo nel periodo della "rigenerazione urbana".

Alle osservazioni di carattere cronologico fatte, va aggiunto un dettaglio, assolutamente trascurato da tutti compreso il legislatore, entrando nel merito della sicurezza dei fabbricati. Mi riferisco alla vita utile nominale degli edifici in cemento armato. Per gli stessi la nor-

mativa prevede una vita utile nominale di almeno 50 anni, questo significa che la struttura, costruita a seguito di una corretta progettazione e realizzazione, è concepita per mantenere le sue prestazioni strutturali per questo periodo. Che succede dopo i 50 anni?

Tenuto conto che una parte considerevole del patrimonio immobiliare italiano è stato costruito nel periodo del boom edilizio, ossia dagli anni cinquanta/sessanta, periodo in cui si costruiva prevalentemente con la tecnologia del cemento armato, oggi questi immobili hanno dai 50 ai 75 anni di vita, hanno superato la vita nominale per cui sono stati concepiti, cosa prevede la norma in questi casi? Cosa bisogna fare?

Assistiamo ad un fenomeno pressante, con misure stringenti sull'applicazione e paventate azioni repressive da parte della Comunità Europea che è l'efficientamento energetico degli edifici. Sicuramente una azione necessaria e importante con risvolti di alto rango, la salvaguardia dell'ambiente e la conservazione del pianeta, ma allo stesso tempo non credo che la sicurezza della vita umana occupi un livello inferiore sul podio.

La disquisizione storica, con l'individuazione di alcuni elementi e momenti salienti, si è resa necessaria per assumere consapevolezza e trasferire un pensiero importante a tutti gli attori del settore immobiliari dei concetti basilari importanti: ci troviamo nell'era della rigenerazione urbana, bisogna disciplinare un metodo di applicazione diverso da quello urbanistico o edilizio, ma ben più ampio.

Bisogna focalizzare l'attenzione sui fenomeni socioeconomici che caratterizzano l'epoca attuale, bisogna individuare una soluzione in grado di garantire la sicurezza ai cittadini, nel rispetto dell'ambiente e delle norme che dovranno essere strutturate con ampia condivisione con il territorio e non con azioni impositive. Il Salva Casa, non ha e non può avere, senza modifiche radicali, la forza giuridica per dare soluzioni alle tematiche sopra espone.

BOOM DI CASE VENDUTE IN NUDA PROPRIETÀ DAGLI ANZIANI A CAUSA DELLA CRISI ECONOMICA: BOLOGNA PRIMA IN ITALIA.

Confabitare chiede misure urgenti al governo

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, associazione proprietari immobiliari, **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. L'Emilia-Romagna guida la classifica nazionale, rappresentando il 39% delle vendite complessive in nuda proprietà. Seguono Lazio 18%, Piemonte e Lombardia 16%, Toscana 10% e Liguria 8%.

Trilocali e bilocali risultano le tipologie immobiliari più vendute in nuda proprietà, con un notevole aumento anche di immobili indipendenti e semi-indipendenti. Secondo quanto rilevato la tipologia di immobile più compravenduta con la formula della nuda proprietà è stata il trilocale, preferito nel 30,4% dei casi, seguito dal bilocale, scelto nel 24,3% delle transazioni, mentre le compravendite di immobili indipendenti e semi-indipendenti rappresentano il 15,7% del totale, in crescita rispetto al 7,7% del 2022.

Il mercato vede protagonisti principalmente pensionati con scarsi legami fa-

miliari 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".

Vendere la nuda proprietà di una casa implica che chi lo fa abbia necessità di ricavare liquidità, senza però dover andare ad abitare altrove, o mantenendo la possibilità, come usufruttuario, di affit-

tarla, ricavando ulteriore reddito. Solitamente è la scelta di persone avanti con l'età che cercano un modo per integrare la propria pensione.

Per quanto riguarda i venditori di nuda proprietà, nel 2023 la maggioranza sono persone che vivono da sole: nel 66,7% dei casi si tratta di single, vedovi, divorziati o separati. Inoltre, nel 79,3% dei casi i venditori hanno un'età superiore ai 64 anni.

Chi compra una casa in nuda proprietà è qualcuno che non ha necessità di abitare la casa nell'immediato, e contemporaneamente può acquistarla ad un prezzo ridotto. Senza il diritto di usufrutto, infatti, una casa evidentemente costa meno. Tale investimento può avere senso a lungo termine, ad esempio se si vuole destinare l'abitazione ad un figlio piccolo, che diventerà proprietario anche del diritto di abitare la casa alla morte dell'usufruttuario.

Secondo quanto rilevato il 72,9 per cento di coloro che hanno acquistato una casa in nuda proprietà lo ha fatto per **reperire liquidità**, per mantenere il proprio tenore di vita, oppure per far fronte ad **esigenze straordinarie** sopravvenute con l'età o con la necessità di dover aiutare i propri figli nell'acquisto di una casa. Ancora, nel 2023 il 63,8% di chi ha comprato una nuda proprietà lo ha fatto come investimento a lungo termine, rispetto al 62,5% del 2022.

Gli acquirenti più attivi nel mercato della nuda proprietà sono quelli di età compresa **tra i 45 e i 54 anni**, che

rappresentano il 29,3% del totale, mentre la percentuale di acquirenti over 65 è bassa, attestandosi al 6,9%. La maggior parte delle compravendite di nuda proprietà è effettuata da famiglie, che costituiscono il 70,8% del totale (spesso genitori che acquistano per i figli), mentre i single rappresentano il 29,2%. In altri casi, l'acquisto viene concluso per garantirsi un tesoretto da integrare alla pensione negli anni futuri. L'**acquisto della nuda proprietà** implica il pagamento delle imposte ordinarie a seconda che si tratti di prima casa o meno; se ha i requisiti prima casa paga il 2% sul prezzo o valore catastale (al netto del valore dell'usufrutto); se seconda casa, paga il 9%. La manutenzione straordinaria è inoltre a carico del nudo proprietario, mentre Imu, spese condominiali, manutenzione ordinaria sono a carico dell'usufruttuario.

È possibile acquistare una **nuda proprietà con le agevolazioni prima casa**,

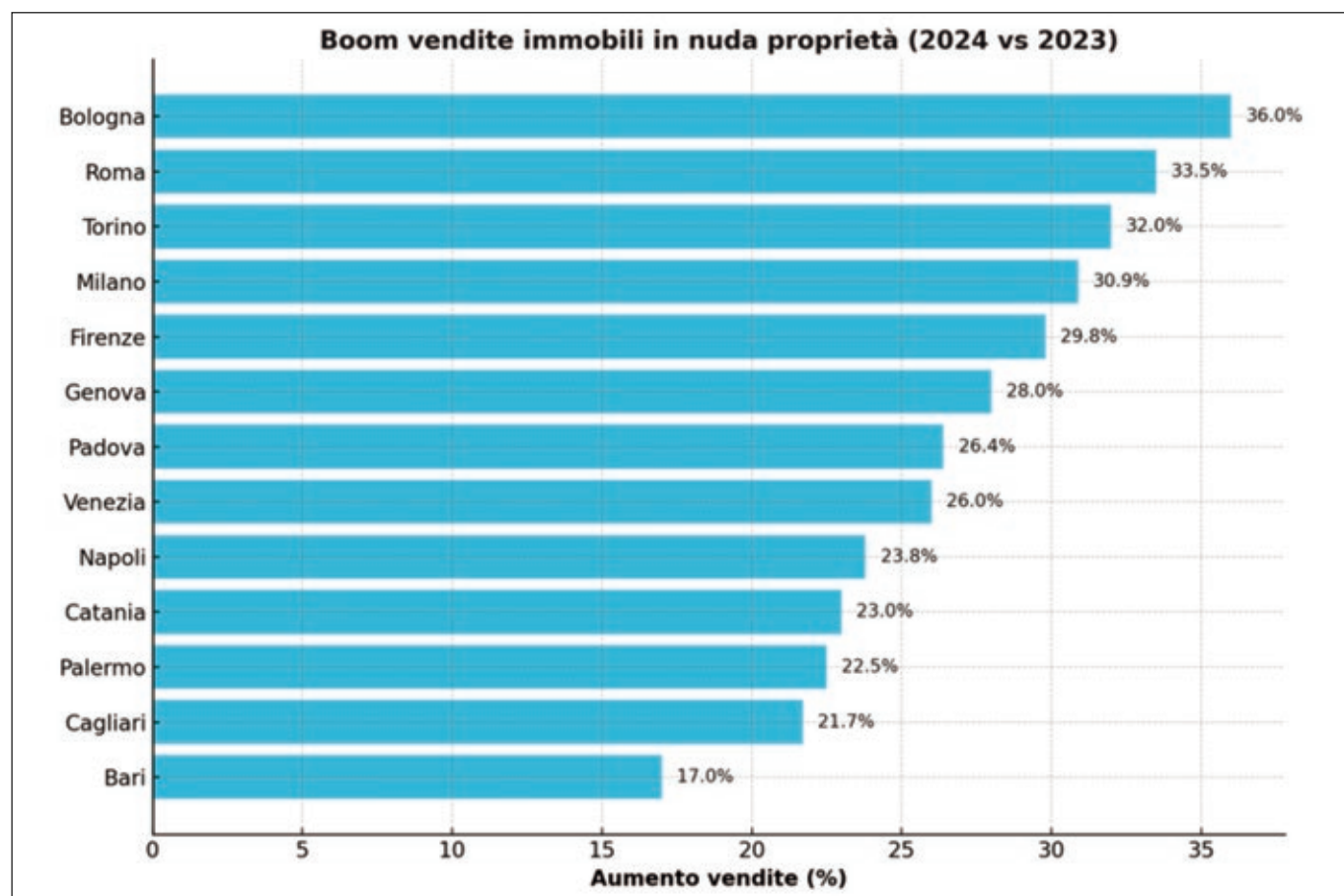
ma in questo caso il Fisco ha chiarito che, come sempre, è obbligatorio trasferire la residenza. In particolare, il Fisco ha ricordato che le **agevolazioni prima casa** «spettano, oltre che per l'acquisto della proprietà di case di abitazione diverse da quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9, anche per gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse case». **Acquistare la nuda proprietà conviene** quando si intende fare un investimento a lungo termine, perché si sborsa un prezzo più basso, dal momento che il valore della casa è decurtato del valore dell'usufrutto, ma se ne entra in possesso solo alla morte dell'usufruttuario, o comunque al momento in cui si decide di far terminare il diritto di usufrutto.

Vendere la nuda proprietà conviene quando si ha bisogno di liquidità ma non si desidera vivere altrove. La liquidità può essere versata tutta in una volta

o sotto forma di rendita; in questo caso occorre però essere sicuri che l'acquirente non si riveli poi inadempiente.

Gli **eredi dell'usufruttuario di una casa venduta in nuda proprietà** a terzi, ovviamente, non ereditano la proprietà e nemmeno l'usufrutto. Ciò può essere uno svantaggio, ma non necessariamente. Potrebbe trattarsi di una casa che agli eredi non interessa, quindi vendere la nuda proprietà è anche un modo dell'anziano di sgravare i figli da fastidiose incombenze successive alla morte.

Si può comprare una nuda proprietà usufruendo di un mutuo. Il finanziamento avrà però importo ridotto essendo commisurato al valore dell'immobile decurtato di quello dell'usufrutto. Nel 2023 il 27,1% degli acquisti di nuda proprietà è avvenuto tramite mutuo, mentre il 72,9% è stato concluso in contanti. La percentuale di acquisti con mutuo è in aumento rispetto agli anni precedenti.



Genova riparte dalla casa con un nuovo accordo territoriale per i contratti di locazione abitativa a canone concordato

“Ricostruisce fiducia, rilancia la locazione e rende il mercato più giusto per tutti”

Genova cambia paradigma. Con la firma e il deposito del nuovo Accordo Territoriale per i contratti di locazione abitativa a canone concordato, si chiude un percorso faticoso e necessario, che ha richiesto capacità tecnica, visione politica e soprattutto una determinazione condivisa nel trovare risposte concrete alla crisi abitativa.

Non è un aggiornamento formale, ma si parla di un salto di qualità, una vera operazione di riequilibrio del mercato, pensata per restituire centralità alla locazione residenziale in una città che ne ha urgente bisogno.

Per la prima volta in Italia, un Accordo Territoriale prevede un aumento di valore locativo per chi riconverte un appartamento precedentemente destinato a struttura extralberghiera verso l'uso abitativo ordinario.

Premiare chi torna a investire sulla locazione abitativa tradizionale significa riconoscere nella casa un diritto, non solo una merce.

È un messaggio forte anche a li-

vello nazionale: che una città può riorganizzare le proprie regole interne se ha il coraggio e la coesione per farlo. Genova oggi dimostra che è possibile conciliare sviluppo e inclusione, mercato e funzione sociale, innovazione

e tutela. È una misura diretta e coraggiosa, che colpisce un nodo centrale: l'impoverimento dell'offerta abitativa per i residenti, a causa della massiccia diffusione degli affitti brevi.

L'accordo è stato firmato da CONFABITARE Genova, rappresentata dal presidente GianMaria Bini, da UNSICASA Genova con Roberto Vinzoni, da ASSOCASA, nella persona del Commissario Provinciale Angelo Di Fede. Si tratta di un documento costruito punto per punto sulla realtà di Genova: tiene conto delle trasformazioni urbanistiche, delle condizioni mutate del mercato immobiliare, dell'evoluzione sociale della domanda abitativa e degli effetti della normativa sull'efficientamento energetico.

È un testo che nasce da una mediazione tra interessi differenti, ma con un obiettivo comune: rendere il mercato più equo, più trasparente, più aderente alle esigenze reali di chi offre e di chi cerca casa.

Uno dei principali elementi di innovazione riguarda il superamento dei parametri catastali





come unico riferimento per il calcolo del canone.

D'ora in avanti si utilizzeranno i metri utili indicati nell'Attestato di Prestazione Energetica, con adeguamenti in base alle caratteristiche strutturali e qualitative dell'immobile.

“Anche le valorizzazioni aggiuntive, come quelle legate al pregio o a specifici utilizzi, non saranno più lasciate alla libera interpretazione - dichiara Gaetano Vassallo, Presidente nazionale di ASSOCASA - potranno essere applicate solo in presenza di una attestazione congiunta, che vincola proprietario e inquilino a una valutazione chiara e condivisa”.

“Ora - afferma Alberto Zanni, Presidente nazionale di Confabitare - chi sceglie di riportare un alloggio nel circuito della locazione a lungo termine viene premiato, ma con rigore e responsabilità, grazie a un meccanismo di attestazione congiunta che certifica la riconversione e protegge entrambe le parti del contratto”.

L'accordo contempla inoltre situazioni complesse e sempre più diffuse, come la locazione di porzioni di immobile o i contratti transitori per studenti, ed è un documento vivo,

aperto, che prevede la possibilità di adesione da parte di altre organizzazioni rappresentative, a livello locale e nazionale, in grado di contribuire all'evoluzione del mercato con lo stesso spirito costruttivo.

L'incremento del turismo, sebbene sia una risorsa economica importante, ha inevitabilmente alterato gli equilibri sociali delle città, svuotando interi quartieri di residenti stabili, aumentando i canoni e generando precarietà abitativa.

In questo senso, il nuovo accordo diventa uno strumento di riequilibrio, non ideologico ma operativo, che restituisce spazio all'abitare.

Il valore di questo accordo dunque, va ben oltre i confini della città di Genova.

Rappresenta un modello replicabile per altre realtà urbane italiane che stanno vivendo lo stesso fenomeno di trasformazione del patrimonio abitativo in funzione turistica.

In un tempo in cui la narrazione dominante sembra voler abituare i cittadini alla precarietà abitativa, questo Accordo rappresenta un controcanto deciso. Una proposta concreta e immediatamente attuabile, capace di

influenzare positivamente anche la politica abitativa nazionale.

“L'accordo di Genova è senza dubbio una svolta innovativa - aggiunge Alberto Zanni - finalmente si affronta con serietà l'impatto delle strutture extralberghiere, e si corregge una distorsione storica: quella dei metri catastali, sostituiti da un criterio più veritiero e scientifico.

Lo considero un passo avanti nella trasparenza e nella modernizzazione del sistema”.

Questo accordo evidenzia la capacità di costruire fiducia tra le parti, sostenere chi ha bisogno di casa, responsabilizzare chi ne dispone.

Con regole nuove, condivise e funzionali, oggi si riapre lo spazio per una locazione abitativa forte e credibile.

“Siamo davanti a un cambio di paradigma necessario - aggiunge Gaetano Vassallo - rendere la casa accessibile e riportarla al centro della funzione sociale è oggi un'urgenza.

Questo accordo mostra che si può fare, se c'è volontà di ascolto e competenza tecnica”.



Abitare Oggi: un viaggio tra case, città e comunità, in attesa della terza stagione!

Abitare Oggi, il programma televisivo di Confabitare, è andato in onda per la sua seconda stagione ogni mercoledì alle 20:50 su èTV, a partire dal 9 ottobre 2024. Condotta dalla giornalista Simona Iannessa, con la partecipazione del presidente nazionale di Confabitare Alberto Zanni, il programma ha rappresentato un appuntamento settimanale per affrontare i principali temi legati alla gestione immobiliare e alla vita nei condomini.

“Siamo consapevoli delle sfide che molte persone affrontano di fronte alle complesse normative del settore immobiliare.

Con Abitare Oggi, Confabitare intende fornire un supporto utile per chiarire e

semplificare la gestione delle proprietà”, ha commentato Zanni.

La trasmissione, della durata di 25 minuti, ha trattato questioni chiave: dalla trasparenza delle spese alla convivenza nei condomini, dagli incentivi per le case green alle difficoltà specifiche del contesto urbano bolognese, come i cantieri del tram fra reperti storici e cadute, la chiusura di molte vie del centro, i monopattini e le bici sotto i portici, e il limite dei 30 km/h.

La stagione si è aperta in autunno con un evento che ha segnato profondamente il territorio: l'**alluvione** che ha colpito Bologna e, soprattutto, le aree appenniniche.

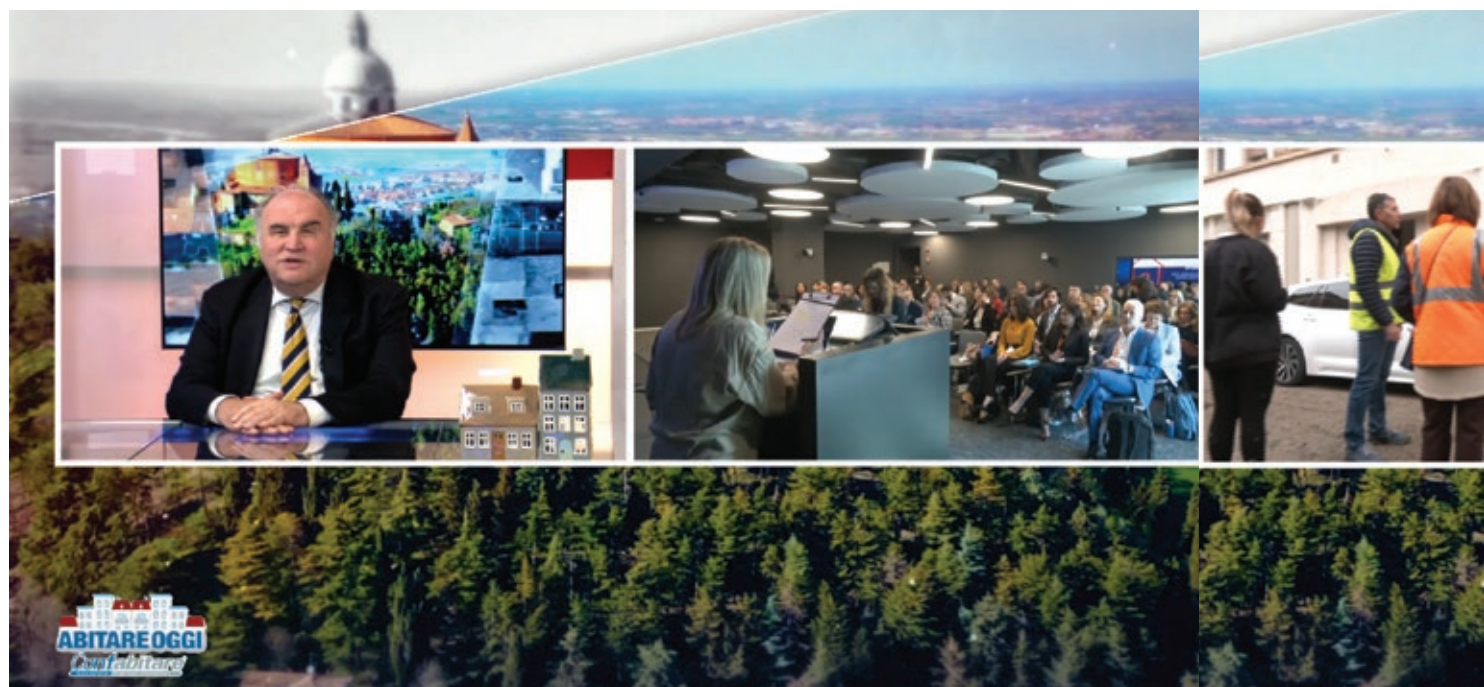
In quelle puntate Confabitare ha fornito informazioni pratiche ai cittadini, invi-

tandoli a raccogliere foto, video e documentazione per richiedere i rimborsi, ora finalmente accessibili grazie al bando comunale aperto fino al 30 giugno.

Un segnale concreto dell'impegno dell'associazione nel fare da ponte tra cittadini e istituzioni.

Grande spazio è stato dato anche alla **Convention Nazionale di Confabitare**, un appuntamento annuale ormai consolidato che rappresenta uno dei momenti di riflessione e confronto più autorevoli sul futuro dell'abitare in Italia.

Le ultime due edizioni, tenutesi nel 2023 e 2024, sono state dedicate a temi strategici come la rigenerazione urbana e Abitare Oggi si è fatta portavoce di tutte le tematiche raccontando quanto è stato detto sull'efficientamento energetico e



le cosiddette case green, analizzando le sfide tecniche e le normative e sociali legate alla trasformazione del patrimonio immobiliare esistente.

Si è parlato di riqualificazione energetica degli edifici, della necessità di rendere il parco immobiliare italiano più efficiente, sicuro e sostenibile, ma anche di come evitare che le nuove normative ricadano in modo penalizzante sui piccoli proprietari.

A rendere di altissimo livello queste convention, non solo la qualità dei contenuti, ma anche la presenza di rappresentanti delle istituzioni del Governo, Parlamento, Regione Emilia-Romagna e amministrazioni locali, oltre a numerosi tecnici, professionisti, imprenditori e stakeholder del settore immobiliare e edilizio.

La prossima edizione, in programma a Bologna il 28 e 29 novembre 2025, segna un cambio di rotta nei contenuti pur mantenendo lo stesso rigore e respiro nazionale: sarà interamente dedicata al tema degli affitti turistici.

Una puntata particolarmente sentita della trasmissione Abitare Oggi è stata dedicata a uno degli eventi simbolici promossi da Confabitare: il **Concerto Gospel di Natale**, un'iniziativa cultu-

rale e sociale che negli ultimi anni ha conquistato un posto speciale nel cuore della città.

Nato nel 2023 con un primo concerto nella suggestiva Chiesa dei Celestini, il progetto ha rapidamente guadagnato consensi, al punto che la seconda edizione, tenutasi nel dicembre 2024 nella Basilica di San Petronio, ha registrato un successo travolgente.

La basilica era gremita, con migliaia di persone presenti e il doppio in fila sotto i portici e in Piazza Maggiore, purtroppo rimaste fuori per motivi di capienza. A esibirsi, lo straordinario coro bolognese Spirit & Ensemble, capace di unire potenza vocale, spiritualità e passione, regalando al pubblico un'esperienza emotivamente coinvolgente e autenticamente natalizia.

Durante la trasmissione, il presidente Alberto Zanni ha annunciato ufficialmente che il concerto sarà riproposto anche nel 2025, precisamente sabato 13 dicembre, in occasione della festività di Santa Lucia, data fortemente simbolica legata alla luce e all'attesa del Natale.

Anche per questa terza edizione è stata confermata la cornice della Basilica di San Petronio, cuore spirituale e civile di Bologna.

Ma la vera novità riguarda l'ampliamento dell'evento verso l'esterno: saranno infatti installati dei megaschermi in Piazza Maggiore, per permettere anche a chi non riesce a entrare di vivere comunque il concerto in diretta, in un'atmosfera suggestiva, collettiva e accessibile a tutti. "È il nostro modo di dire grazie a Bologna - ha dichiarato Zanni - per l'affetto, il calore e la fiducia che la città continua a dimostrarci. Offrire un concerto di Natale gratuito, in un luogo simbolo, è il nostro modo per restituire alla comunità qualcosa di bello, che unisce arte, tradizione e condivisione".

L'iniziativa, oltre al suo valore culturale, esprime pienamente lo spirito con cui Confabitare interpreta il proprio ruolo: non solo come rappresentante dei proprietari immobiliari, ma come attore responsabile del benessere collettivo e promotore di occasioni di incontro, in cui si rafforza il senso di appartenenza e la qualità della vita urbana.

In primavera, Abitare Oggi ha dedicato una puntata di particolare rilevanza all'**Osservatorio Affitti**, realizzato in collaborazione con CRIF e Nomisma,

segue a pagina 70 ►



◀ segue da pagina 69

Abitare Oggi: un viaggio tra case, città e comunità, in attesa della terza stagione!

due realtà di riferimento nel campo dell'analisi economica e creditizia.

L'evento, documentato in diretta dalla trasmissione così come i precedenti appuntamenti chiave di Confabitare, ha rappresentato un momento di approfondimento cruciale per comprendere l'evoluzione del mercato delle locazioni, non solo a Bologna, ma anche in altre grandi città italiane come Milano, Roma e Torino, fino a restituire un quadro rappresentativo dell'intero Paese.

Durante l'incontro sono stati analizzati i principali trend in atto: l'aumento del costo medio degli affitti, la diminuzione dell'offerta di immobili residenziali sul mercato, e le difficoltà crescenti per alcune categorie, studenti, giovani lavoratori, famiglie monoreddito, nel trovare soluzioni abitative sostenibili. I dati, supportati da analisi di scenario e indagini qualitative, hanno mostrato come l'incertezza economica, la spinta inflattiva e la trasformazione del mercato immobiliare (influenzata anche dagli affitti turistici e dalle seconde case) stiano contribuendo a ridefinire il panorama abitativo italiano.

In questa cornice, Abitare Oggi ha presentato ai telespettatori un'iniziativa innovativa e concreta: **CoopAbitare**, la cooperativa fondata da Confabitare per

affrontare uno dei problemi più sentiti tra i proprietari di immobili, ovvero il timore di affittare a inquilini morosi o problematici. CoopAbitare funziona secondo un meccanismo semplice ma

rivoluzionario: il proprietario affitta direttamente alla cooperativa, che a sua volta subaffitta l'immobile a un inquilino selezionato, assumendosi il rischio della locazione. Il canone mensile è garantito al proprietario, che lo percepisce regolarmente ogni mese, a prescindere dal comportamento dell'inquilino.

La cooperativa si occupa inoltre della manutenzione ordinaria dell'immobile e, a fine anno, redistribuisce gli utili maturati tra i soci, ovvero i proprietari che hanno messo a disposizione le loro abitazioni.

Attraverso la puntata di Abitare Oggi, il progetto è stato spiegato in modo chiaro

e accessibile al grande pubblico, valorizzando la missione di Confabitare: offrire strumenti pratici, sicurezza giuridica e soluzioni nuove per favorire un mercato della casa più equo, efficiente e rispettoso delle esigenze dei proprietari, ma anche delle necessità abitative di chi cerca un

alloggio dignitoso.

Abitare Oggi si è dimostrata, puntata dopo puntata, una trasmissione al servizio della città, un vero e proprio osservatorio civico su Bologna e sulle sfide quotidiane che ne attraversano il tessuto urbano. I temi trattati hanno spaziato oltre la casa e le locazioni, abbracciando mobilità, vivibilità, sicurezza e qualità

dello spazio pubblico, con uno sguardo attento, critico ma sempre costruttivo.

Tra i temi più ricorrenti e seguiti vi è stato quello dei **cantieri** per la realizzazione del tram, con un'attenzione particolare all'impatto che questi stanno avendo sia sul



valore degli immobili, sia sulla qualità della vita nei quartieri coinvolti. In più puntate, Confabitare ha esposto le segnalazioni raccolte da residenti e commercianti, evidenziando disagi legati al traffico, all'accessibilità, alla carenza di parcheggi e soprattutto al deprezzamento temporaneo degli immobili situati lungo il tracciato del cantiere. Già mesi prima degli incidenti verificatisi in alcune zone interessate dai binari (con situazioni di pericolo per pedoni e ciclisti), Confabitare aveva sollevato in via preventiva preoccupazioni tecniche legate alla posa delle rotaie.

Lo aveva fatto pubblicamente, con trasparenza e senso di responsabilità, nella speranza di evitare i rischi che poi purtroppo si sono concretizzati. Questo sottolinea non solo la lungimiranza e l'attenzione dell'associazione, ma anche il valore del programma *Abitare Oggi* come spazio di prevenzione, capace di dare voce ai cittadini e di portare i problemi sui tavoli decisionali prima che diventino emergenze.

Un altro fenomeno discusso ampiamente, spesso sottovalutato ma molto sentito a livello di convivenza urbana, è stato l'**uso improprio dei portici cittadini** da parte di ciclisti e utenti di monopattini, che complici anche le deviazioni dovute ai cantieri, hanno trasformato molti tratti pedonali in "piste improvvisate".

Il passaggio a tutta velocità sotto i portici, senza scendere dai mezzi come previsto dal codice della strada, ha generato situazioni di reale pericolo, soprattutto per anziani, famiglie e persone con mobilità ridotta. Anche su questo fronte, Confabitare si è mossa con prontezza, lanciando appelli al Comune e alla Polizia Municipale, chiedendo un controllo

più rigoroso e misure di dissuasione, sia in borghese sia in divisa.

Il messaggio lanciato più volte dal programma è stato chiaro: non si può parlare di qualità dell'abitare senza affrontare il



tema dello spazio pubblico e del rispetto delle regole, anche nei gesti quotidiani. Il programma *Abitare Oggi* interviene nel dibattito urbano è un mezzo con il quale Confabitare segnala, propone, stimola riflessioni e, dove possibile, previene i problemi. Un ruolo prezioso, che ha consolidato la sua funzione di sostegno ai proprietari e a tutti i cittadini. Grande attenzione è stata riservata an-

che a tematiche di interesse collettivo, spesso trascurate dai media tradizionali ma fortemente sentite dalla comunità. Uno dei focus più ricorrenti è stato quello della **sicurezza** urbana, affrontato in

più occasioni con un approccio lucido e concreto.

Particolarmente significativa è stata la presenza del questore di Bologna, Antonio Sbordone, che ha offerto una panoramica aggiornata e approfondita sulla situazione della città: dai reati predatori, come i furti in abitazione e

le rapine, alla microcriminalità diffusa, fino al delicato tema delle truffe agli anziani, sempre più sofisticate e frequenti, soprattutto in ambito condominiale.

La trasmissione ha raccontato come i criminali si presentino spesso travestiti da tecnici riuscendo a carpire la fiducia delle persone più vulnerabili.

In questi casi, *Abitare Oggi* ha svolto un'importante funzione di prevenzione, offrendo consigli pratici, indicazioni operative su come riconoscere una truffa e su come comportarsi, ma anche informazioni su chi contattare e su quali numeri siano attivi per segnalare tentativi sospetti.

Si è parlato di **degrado urbano**, affrontato come fattore che incide direttamente sulla qualità della vita e sul valore immobiliare delle zone interessate.

I telespettatori hanno potuto ascoltare analisi puntuali sul fenomeno dei graffiti abusivi, dei rifiuti abbandonati, della scarsa manutenzione di spazi pubblici, e

segue a pagina 72 ►



◀ segue da pagina 71

Abitare Oggi: un viaggio tra case, città e comunità, in attesa della terza stagione!

dell'incuria che spesso colpisce aree periferiche o di passaggio.

Confabitare, attraverso Abitare Oggi, ha evidenziato come queste condizioni compromettano la percezione di sicurezza, riducano l'attrattiva di un quartiere e abbiano ricadute economiche dirette sul mercato immobiliare.

Il presidente di Confabitare, Alberto Zanni, ha sottolineato l'importanza di azioni concrete per migliorare la qualità della vita nei quartieri, affermando che il decoro urbano è un diritto di tutti i cittadini e ha deciso di ripulire la strada che percorre tutti i giorni da oltre 15 anni per arrivare alla sede nazionale: via Lame. Per questo una puntata della seconda stagione di *Abitare Oggi* ha raccontato l'impegno concreto di Confabitare per mantenere via Lame pulita e decorosa.

L'associazione ha promosso un intervento per la rimozione dei graffiti abusivi dalle facciate restituendo decoro a una delle strade storiche della città.

La trasmissione ha documentato l'iniziativa, evidenziando come i graffiti non autorizzati deturpino l'estetica urbana e contribuiscano anche a una percezione di degrado e insicurezza.

Questa puntata ha rappresentato un esempio tangibile dell'impegno di *Abitare Oggi* nel raccontare e sostenere iniziative che valorizzano il patrimonio urbano e promuovono la partecipazione attiva dei cittadini nella cura della propria città.

In ogni puntata, la trasmissione ha mantenuto una linea editoriale chiara e coerente: essere un punto di riferimento, non solo per i proprietari, ma per tutti i cittadini che si confrontano ogni giorno con le complessità della città contemporanea.

Lo ha fatto offrendo linguaggio accessibile, ospiti competenti, dati aggiornati,

e soprattutto una costante volontà di dare risposte concrete ai problemi reali. Abitare Oggi, così, si è confermata come uno spazio di cittadinanza attiva in cui un'associazione attenta come Confabitare è capace di raccontare il territorio, interpretarne le trasformazioni e contribuire a migliorarlo.

In attesa della terza stagione, possiamo concludere dicendo che Abitare Oggi ha saputo costruire un ponte tra i problemi quotidiani e le soluzioni possibili.

Con Alberto Zanni e Confabitare al timone, la trasmissione tornerà dopo l'estate con nuovi temi, nuovi ospiti e lo stesso spirito di servizio. "Abbiamo affrontato problematiche complesse con l'aiuto di esperti e con l'esperienza del presidente Alberto Zanni - ha dichiarato Simona Iannessa - sempre con uno sguardo attento alle emergenze della città e alle esigenze dei proprietari immobiliari".

Le puntate sono rimaste disponibili on-demand sul sito di èTV e su quello di Confabitare.

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

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

CONSULENZE VERBALI GRATUITE

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

PRATICHE NOTARILI CONSULENZE TECNICHE

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

CONSULENZA FISCALE

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

CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri amministratori di condominio.

CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

CONSULENZE IMMOBILIARI

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



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