



Gennaio 2025 (N° 33)

ASPPI CASA CONDOMINIO TERRITORIO

Notiziario mensile dell'Associazione Sindacale dei Piccoli Proprietari Immobiliari

BOLOGNA CIRCA 15.000 CASE VUOTE E NON SI TROVA CASA!

IN QUESTO NUMERO

EDITORIALE

LE SFIDE DEL 2025

a cura di Enrico Rizzo

Presidente ASPPI Bologna

BOLOGNA: CIRCA 15.000 CASE VUOTE

E NON SI TROVA CASA!

a cura di Giorgia Giampietro

Vicepresidente ASPPI Bologna

FISCALE NEWS. LE NORME FISCALI
E LE CASE VUOTE A BOLOGNA: UNA
BREVE ANALISI

a cura di Deborah Di Bella

consulente ASPPI

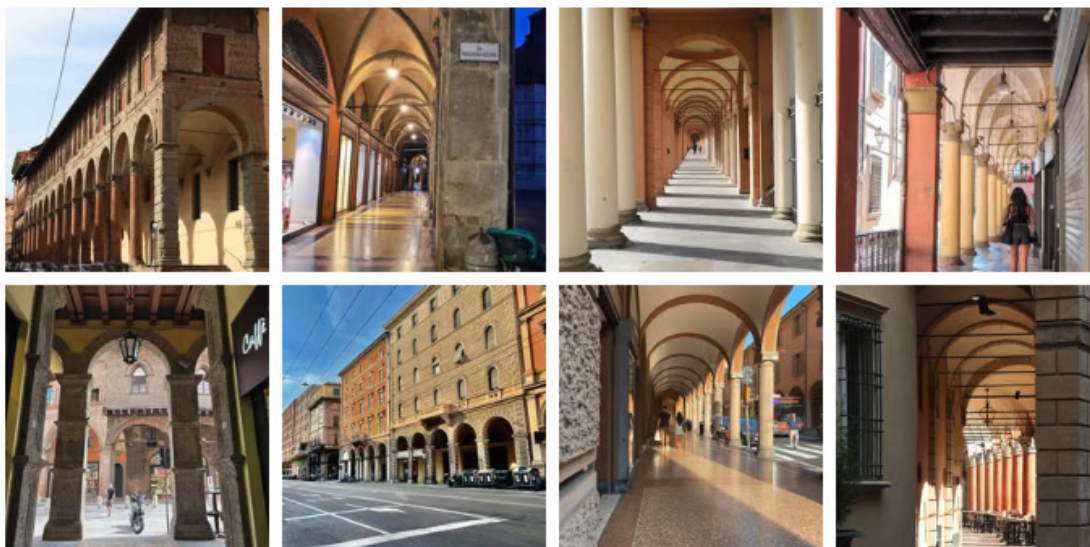
CONDOMINIO NEWS. CASE VUOTE

a cura di Maria Di Franco

www.asppi.bo.it



OLTRE 24.000 ISCRITTI AL GRUPPO FACEBOOK PORTICI DI BOLOGNA



*Casa Condominio Territorio
Notiziario ASPPI Bologna
Associazione Sindacale
Piccoli Proprietari Immobiliari*

Supervisore

Enrico Rizzo

Responsabile di Redazione

Giorgia Giampietro

Direttore Responsabile

Stefano Bellentani

Direzione ed Amministrazione

ASPPI Bologna

Via Testoni 5 - 40123 Bologna

Tel.: 051 277111

Fax: 051 277160

e-mail: editor@asppinext.com

Redazione

ASPPInext Via Testoni, 5

40123 Bologna

Tel.: 051 277111

e-mail: editor@asppinext.com

RETE 8 QSVS



**il tuo calcio
la tua passione
la tua pubblicità**

**RETE8 QSVS
LA TUA TELEVISIONE**

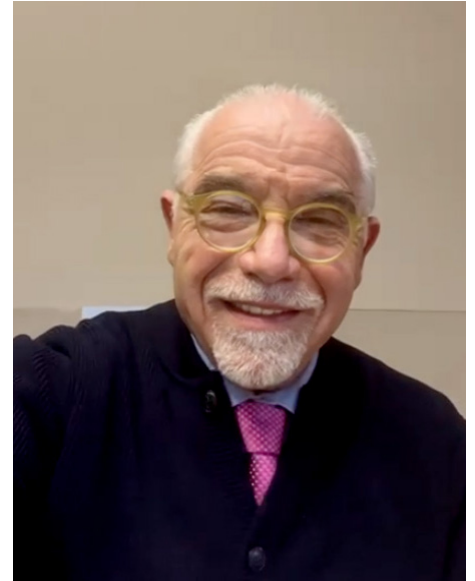
 **MEDIA & MEDIA⁹³ Info: 338 7051583**

LE SFIDE DEL 2025

a cura di

Avv. Enrico Rizzo

Presidente ASPPI Bologna



Il nuovo anno è iniziato, tante le nuvole all'orizzonte ma anche tante le opportunità.

Non parlo dell'aspetto internazionale, ma del nostro territorio, della Città Metropolitana e la nostra Regione.

Passate le elezioni regionali e nominata la Giunta Regionale siamo ora alla fase operativa della gestione del territorio con una visione chiara dei problemi che vanno affrontati, per quanto ci riguarda pensiamo ai problemi del mercato della locazione, quelli dei piccolo proprietari e degli inquilini.

Le sfide che ci troviamo ad affrontare sono pratiche e non ideologiche e la contrapposizione politica e le esagerazioni che questa contrapposizione comporta complicano il quadro. Gli articoli che seguiranno dopo questo chiariscono bene lo stato dei "lavori" che riguardano i problemi del mercato della locazione abitativa nel nostro territorio.

A partire dalla legge n. 431/98, quella istitutiva del contratto a canone concordato, questo strumento ha assicurato un alloggio a tante famiglie di pensionati e lavoratori, con una ten-

sione abitativa che è cresciuta negli anni della pandemia. Naturalmente a ciò non è estranea la nascita e soprattutto l'evolversi dei B&B e della locazione turistica in generale.

La Città di Bologna è indubbiamente attrattiva sia per chi cerca lavoro, nel nostro territorio abbiamo la massima occupazione, sia per turisti, solo nel 2024 sono atterrati all'aeroporto Marconi 10.764.000 passeggeri, fra questi anche coloro arrivati per lavoro, fiere, turismo sanitario ed infine gli studenti universitari fuori sede. L'università di Bologna ha comunicato le stime per il 2025 che prevedono un aumento degli iscritti del 4,5%, con un incremento della contribuzione studentesca di 4,5 milioni rispetto al precedente bilancio.

Questi fenomeni non sono certo nati oggi, ma sicuramente gli aspetti che hanno assunto ora sono molto preoccupanti, si vedano anche le recenti norme e regolamenti in merito alla locazione turistica: questa è la nostra realtà. Realtà che ha portato nelle casse del Comune di Bologna milioni di euro di tassa di soggiorno che si stima per il

2025, ad oltre 14 milioni di euro. Il piano casa del Comune di Bologna, che prevede la costruzione di 10.000 alloggi in dieci anni destinati alla locazione familiare, è un'ottima iniziativa ma, prima che gli appartamenti vengano edificati, passeranno anni, quindi è una risposta solo a lungo termine, che poco inciderà nel mercato della locazione a canone concordato nei prossimi anni.

Le difficoltà nel reperire alloggi a canone concordato è nota da tempo, criminalizzare i proprietari, chiedere gli espropri degli appartamenti vuoti o il ritorno, per quanto velato, all'equo canone, non aiuta certo il mercato della locazione abitativa e soprattutto non aumenta la fiducia dei piccoli proprietari.

La speranza è che la Fondazione di partecipazione "Abitare Bologna" con funzioni di agenzia pubblica per la locazione riesca a conquistare la fiducia dei proprietari immobiliari anche grazie ad uno stretto rapporto con i sindacati dei proprietari e degli inquilini.



BOLOGNA: CIRCA 15.000 CASE VUOTE E NON SI TROVA CASA!

a cura di

Giorgia Giampietro

Vicepresidente ASPPI Bologna

Amministratore Delegato ASSIST ASPPI SERVIZI SRL



ASPPI svolge un ruolo fondamentale nel promuovere soluzioni al problema degli immobili sfitti.

Grazie alla nostra conoscenza del territorio e alla nostra capacità di mobilitare gli associati, vogliamo contribuire a trovare soluzioni efficaci e durature per questa problematica... Ma cosa possiamo fare?

Abbiamo contattato i nostri Soci con immobili presumibilmente vuoti e abbiamo sollecitato i proprietari a riposizionare sul mercato della locazione i loro immobili, rendendoci disponibili a ristrutturare utilizzando le aziende con noi convenzionate che, riservano ai nostri soci, una scontistica importante, ma la risposta non è stata quella sperata.

La paura è tanta, dopo la pandemia, il timore di non riscuotere regolarmente il ca-

none o non riscuoterlo per niente è alto. Inoltre la possibilità di far fronte alle richieste di credito è molto complessa. Grazie al Comune di Bologna è stata fatta un'attenta ricerca per capire quanti immobili residenziali a Bologna sono vuoti, partendo dal numero di immobili complessivi (dato del catasto) pari a circa 230.000 unità.

Da questo numero si è arrivati a circa 13.000/15.000 immobili presumibilmente vuoti, togliendo prime case, immobili che pagano l'IMU, immobili con utenze allacciate e immobili del Comune, Stato e Istituzioni.

E allora com'è possibile non trovare casa?

I motivi sono i più svariati:

- Immobili "sottratti" alla locazione residenziale perchè utilizzati per la locazione breve (quasi 5.000 immobili);
- Aumento di studenti inter-

nazionali;

- Paura dei proprietari;
- Mancanza di possibilità economiche per riqualificare;
- Aumento dei costi degli affitti;
- Investimenti immobiliari speculativi: gli investitori preferiscono mantenere vuoti gli appartamenti per attendere che il mercato raggiunga prezzi ancora più alti, piuttosto che affittarli o venderli immediatamente.

Bologna è una delle città italiane più ricche di storia, cultura e innovazione ed è anche un punto di riferimento per l'educazione con la presenza dell'Università più antica del mondo.

La scorsa settimana il Comune ha presentato il percorso costitutivo della Fondazione di partecipazione "Abitare Bologna" con le funzioni di agenzia pubblica per la locazione.

Un progetto realizzato insieme con la Città Metropolitana e ASP.

L'obiettivo generale è coinvolgere 800/900 alloggi pubblici e privati per intercettare quelli sfitti e locarli a canone concordato, prevedendo anche vantaggi per i proprietari. L'investimento iniziale di quasi 5 Milioni di euro.

Chi deciderà di affittare il proprio immobile tramite la Fondazione Abitare godrà di una garanzia contro il rischio di morosità del conduttore, fino a 12 mensilità di canone, inoltre il canone di locazione che sosterrà l'inquilino corrisponderà al livello medio del canone concordato.

Questo dimostra quanto sia importante collaborare con le istituzioni, dialogando con le amministrazioni locali per influenzare le politiche abitative e proporre soluzioni concrete.

Partecipare a tavoli tecnici, facilitare mediazioni immobiliari, promuovere il riuso degli immobili incentivando la riqualificazione di quelli sfitti, organizzare campagne di sensibilizzazione, convegni e seminari è utile alla ricerca condivisa di possibili soluzioni.

In definitiva, le associazioni di proprietari di immobili sono protagonisti cruciali come mediatori, promotori della ri-

qualificazione e sostenitori di politiche pubbliche favorevoli. Queste Organizzazioni possono contribuire significativamente a ridurre il numero di spazi vuoti, migliorare la vivibilità della città e supportare l'economia locale.

L'impegno a collaborare con le istituzioni e con gli altri attori del settore, sarà essenziale per trasformare le sfide in opportunità di sviluppo.



DONA IL TUO **5X1000** ALLA
CASA DELLE DONNE

CF: 92023590372

5x1000

#piutosteinsieme

PIÙ TOSTE!



CON LA TESSERA ASPPI PROTEGGI LA CASA E LA FAMIGLIA



ACQUISTA LA TESSERA ANCHE ONLINE



www.asppi.bo.it - segreteria@asppi.bo.it - 051 277111



Banca di Bologna

PROPOSTA RISERVATA SOLO A **DIPENDENTI E SOCI ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

MUTUI A CONDIZIONI AGEVOLATE

Banca di Bologna propone ai Soci Asppi un'ampia gamma di prodotti Mutuo Prima Casa, a condizioni economiche esclusive

CONTO CORRENTE **READI'** PRESSO I NOSTRI SPORTELLI NEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

SPESE MENSILI € 5 azzerabile in caso di possesso di investimenti finanziari

CARTA DI CREDITO NEXI gratuita il primo anno e successivamente per utilizzi superiori a 5.000€

CARTA DI DEBITO CIRRUS MAESTRO gratuita

NEF ETHICAL: INVESTIRE RISPETTANDO I DIRITTI DELLE PERSONE E L'AMBIENTE

Scegliere di investire in un comparto etico esprime un atteggiamento responsabile da parte del risparmiatore e appare prevedibilmente - nel lungo termine - quella con i migliori rendimenti.

PRODOTTI ASSICURATIVI **ASSICURA**

ASSIHOME: una tutela per la tua abitazione e famiglia

ASSIHELP: l'assistenza concreta per il tuo futuro che fornisce sostegno economico in caso di non autosufficienza

ASSIYOU: una protezione in caso di infortuni e malattia

Per conoscere tutti i dettagli dell'offerta riservata potete rivolgervi a:

PIERA BRIZZI - Filiale Banca di Bologna di P.zza Galvani
051 6571369 | p.brizzi@bancadibologna.it

Per fissare un appuntamento presso la Sede ASPPI di via Testoni, 5 telefonare allo **051.277112** oppure scrivere a segreteria@asppi.bo.it



www.bancadibologna.it

Le condizioni della presente proposta sono da considerare valide fino a 31/12/2023

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale che non deve essere inteso quale impegno contrattuale e offerta al pubblico. Le informazioni sulle condizioni economiche e contrattuali praticate sono rilevabili nei relativi fogli informativi (redatti ai sensi del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, e successive modificazioni e integrazioni), disponibili in filiale e sul sito internet della Banca nelle apposite sezioni. La concessione delle carte e dei finanziamenti è soggetta all'approvazione insindacabile della Banca.

LE NORME FISCALI E LE CASE VUOTE A BOLOGNA: UNA BREVE ANALISI

a cura di
Deborah Di Bella
Consulente ASPPI Bologna



Il fenomeno delle case vuote a Bologna, come in molte altre città, rappresenta una sfida complessa che richiede soluzioni integrate. Tra queste, le norme fiscali giocano un ruolo cruciale, in quanto possono incentivare o disincentivare i proprietari a mettere a reddito i loro immobili.

LO STATO DELL'ARTE: LA SITUAZIONE A BOLOGNA

A Bologna, come in molte altre città italiane, il problema delle case vuote è evidente. Diverse iniziative sono state intraprese per cercare di risolverlo, tra cui:

La Fondazione Abitare Bologna: un'iniziativa pubblica-privata nata con l'obiettivo di recuperare gli immobili vuoti e metterli a disposizione del mercato.

Incentivi fiscali: sono state introdotte alcune agevolazioni fiscali per incentivare la ristrutturazione e la messa a reddito degli immobili.

IMPATTO DELLE NORME FISCALI.

L'introduzione di norme fiscali specifiche può avere un impatto significativo sulla disponibilità di alloggi sul mercato. Alcuni studi dimostrano che gli incentivi fiscali possono stimolare gli investimenti nella ristrutturazione degli immobili e favorire la loro messa a reddito.

Una combinazione di misure fiscali può essere più efficace nel ridurre il numero di immobili vuoti.

Tuttavia, la Legge di Bilancio per il 2025 ha invece previsto, in controtendenza con quanto sopra detto, da un lato, la possibilità di applicare l'aliquota di detrazione del 50%, **solo** per le spese sostenute dal proprietario per la ristrutturazione dell'abitazione principale e dall'altro ha ridotto al 36% l'aliquota di detrazione per tutte le seconde case, comprese le case vuote.

SFIDE E LIMITI

Nonostante le potenzialità delle misure fiscali, esistono alcune sfide da considerare:

Evasione fiscale: È difficile stimare con precisione il numero di immobili vuoti e verificare il rispetto delle norme fiscali.

Impatto sociale: L'introduzione di nuove tasse potrebbe avere un impatto negativo sui proprietari con difficoltà economiche. Efficacia a lungo termine: Gli effetti delle misure fiscali possono variare nel tempo e dipendono da numerosi fattori, come l'andamento del mercato immobiliare e le condizioni economiche generali.

CONCLUSIONI

Le norme fiscali rappresentano uno strumento importante per affrontare il problema degli immobili vuoti. Tuttavia, per ottenere risultati significativi è necessario un approccio integrato che coinvolga anche altre politiche, come quelle urbanistiche e sociali.



CON ASPPI RISTRUTTORI SENZA PENSIERI

SERVIZIO CHIAVI IN MANO DALLA CONSULENZA IMMOBILIARE ALLA RISTRUTTURAZIONE



Telefono: 051 277111 email: segreteria@asppi.bo.it - www.asppi.bo.it



Convenzione Verisure
società leader nel settore dei sistemi di allarme

CONSULENZA - SOPRALLUOGO - PREVENTIVO GRATUITO

Chiama per informazioni e appuntamento il Sig. Rebi Tel. 320 444 8557

CASE VUOTE POSSIBILI PROBLEMI ANCHE CONDOMINIALI

di

Maria Di Franco

(Amministratore Condominiale ASPPI Bologna)



I problemi condominiali legati alle case vuote possono riguardare diversi aspetti, poiché la presenza di appartamenti disabitati spesso crea difficoltà nella gestione comune. Ecco alcuni dei problemi più comuni:

Mancato pagamento delle spese condominiali: Le case vuote potrebbero non generare entrate dirette per il Condominio, soprattutto se i proprietari non pagano regolarmente le spese condominiali. In questo caso, il Condominio potrebbe trovarsi in difficoltà nel coprire le spese per la manutenzione delle aree comuni, le utenze condivise, la gestione e le eventuali riparazioni straordinarie che solitamente non vengono neppure deliberate dai proprietari che hanno immobili sfitti in quanto sovente non presenziano all'Assemblea.

Abbandono della manutenzione dell'immobile: Se un appartamento è vuoto da lungo tempo, potrebbero insorgere problemi

di degrado, come infiltrazioni d'acqua, deterioramento delle strutture o la presenza di parassiti. Questo può influire negativamente sulla qualità della vita degli altri residenti e sul valore complessivo dell'edificio.

Aumento della sicurezza e rischio di atti vandalici: Le case vuote sono più suscettibili di diventare bersaglio di atti di vandalismo o furti. Se un appartamento non viene sorvegliato, potrebbe anche diventare rifugio per persone non autorizzate, con conseguente rischio per la sicurezza dell'intero condominio. Sovente gira in fretta la voce tra malintenzionati, di quali siano gli appartamenti vuoti.

Prolungamento delle vendite o locazioni: Se le case vuote sono in attesa di essere vendute o affittate, questo può contribuire ad una mancata partecipazione attiva nelle decisioni condominiali, instaurando un'ulteriore instabilità nel Condominio, che genera rancore da parte di co-

loro che invece vivono il Condominio.

Riscaldamento e gestione delle utenze: In inverno, le case vuote potrebbero non essere riscaldate correttamente, con il rischio di danneggiare le tubature e altre strutture comuni, come ad esempio le scale, i cortili e gli ascensori, a causa di un abbassamento delle temperature. Se i proprietari non si occupano di mantenere gli impianti in funzione, il Condominio potrebbe dover affrontare costi aggiuntivi.

L'Amministratore non ha alcun titolo per invitare i proprietari a far occupare i loro immobili, ma può e deve sempre informare questi ultimi sulle necessità condominiali cercando di renderli partecipi ed attivi.



-10% BUONO SCONTO SOCIO ASPPI



È nostra abitudine trattarvi con i guanti.

CLEANING SUPPORT LOGISTICS

La tua soluzione per pulizie, logistica, facility management

800 65 66 70
AMBIENTASERVIZI.IT

15% BUONO SCONTO SOCIO ASPPI



NoloSan

Noleggio Ausili Ortopedici

Via XXI Aprile 1945, 8/2 Bologna



Noleggio ausili Consegna immediata A domicilio



**Contatti telefonici 7 giorni su 7 051.0112793 - 340.1289913 - 340.2190675
oppure scrivi a info@nolosan.it**



i Fiori di Luna®

Via della Certosa, 71
40134 Bologna

CONSEGNA A
DOMICILIO BOLOGNA

Tel. 051 6142257



-10% BUONO SCONTO
SOCIO ASPPI

DA OLTRE 50 ANNI AL VOSTRO FIANCO



www.armarolitarozzi.it

L'agenzia funebre Armaroli Tarozzi dal 1968 con le sue dieci sedi è il punto di riferimento a Bologna e provincia per chi deve affrontare il delicato momento dell'organizzazione del servizio funebre di un proprio caro

Ogni nostro consulente, con professionalità, discrezione e riservatezza vi affiancherà in tutte le fasi che un evento così doloroso richiede e vi sollevierà da ogni incombenza burocratica necessaria per l'organizzazione del servizio funebre del vostro caro

Per qualsiasi dubbio, informazione o per ricevere una consulenza gratuita non esitate a chiamare al numero

051.432193



ASPPI Bologna Centro

- ✓ Via Testoni, 5, Bologna
- ✓ Tel. 051 277111
- ✓ Fax. 051 277160
- ✓ asppi@asppi.bo.it

Orari di apertura

- ✓ lunedì al giovedì:
9,00 -12,30 e 14,00-18,00
- ✓ venerdì: 9,00-12,30

ASPPI Bologna Levante

- ✓ Via Emilia Levante 137/8, Bo
- ✓ Tel. 051 549610
- ✓ Fax. 051 549364
- ✓ asppilevante@asppi.bo.it

Orari di apertura

- ✓ lunedì al giovedì:
9,00 - 12,30 e 14,00-18,00
- ✓ venerdì: 9,00-12,30

ASPPI Bologna Ponente

- ✓ via Martin Luther King 47/C, Bo
- ✓ Tel. 051 401007
- ✓ Fax. 051 6412968
- ✓ asppiponente@asppi.bo.it

Orari di apertura

- ✓ lunedì al giovedì:
9,00 -12,30 e 14,00-18,00
- ✓ venerdì: 9,00-12,30

ASPPI Casalecchio Di Reno

- ✓ Via Bazzanese, 32/5, Casalecchio
- ✓ Tel. 051 570088
- ✓ Fax. 051 6119911
- ✓ asppicasalecchio@asppi.bo.it

Orari di apertura

- ✓ lunedì al giovedì:
9,00 -12,30 e 14,00-18,00
- ✓ venerdì: 9,00-12,30

ASPPI Imola

- ✓ Via Appia, 31, Imola,
- ✓ Tel. 0542-30884
- ✓ Cel. 338 3345819
- ✓ asppiimola@asppi.bo.it

Orari di apertura

- ✓ lunedì: 14,00-18,00; martedì,
mercoledì, venerdì: 9,00-12,30,
giovedì: 9,00-12,30 e 14,00-18,00

ASPPI C. San Pietro Terme

- ✓ Via Risorgimento 50 Castel
San Pietro Terme
c/o Studio Brini,
- ✓ Tel. 338 3345819

Orari di apertura

- ✓ lunedì mattina dalle 9.00 alle
12.30

ASPPI Monte San Pietro

- ✓ Via Lavino, 71/b – Calderino
- ✓ Tel. 051 590344

Orari di apertura

- ✓ su appuntamento

ASPPI Val Di Setta

- ✓ Via Caduti della Liberazione,
23 c/o Geometra Paolo Epifani,
Vado – Monzuno
- ✓ Tel. 051 6779077

Orari di apertura

- ✓ su appuntamento

ASPPI Budrio

- ✓ Via Gramsci, 30 -Budrio
- ✓ Tel. 051 6920799
- ✓ Fax. 051 6922175

Orari di apertura

- ✓ martedì: 9,00-12,30

www.asppi.bo.it



dal 1948 al servizio dei proprietari immobiliari
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari