

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
 (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno a Venezia



È stato presentato a Venezia – a palazzo Ferro Fini, sede del Consiglio regionale del Veneto – il quarto Rapporto dell'Osservatorio sul patrimonio culturale privato, fonte di riferimento per la corretta definizione del ruolo economico, culturale e sociale del sistema degli immobili privati di interesse storico-artistico in Italia. Il Rapporto è stato realizzato dalla Fondazione Bruno Visentini e in collaborazione con l'Adsi, la Confagricoltura e la Confedilizia.

All'evento sono intervenuti, fra gli altri, il Presidente del Consiglio regionale, Roberto Ciambetti, il Presidente dell'Adsi, Giacomo di Thiene, il Presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. Hanno illustrato il rapporto Luciano Monti, docente Luiss e coordinatore dell'Osservatorio, e Claudia Cioffi, ricercatrice della Fondazione Bruno Visentini.



ASPESI
 Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Le proposte per il "Piano Casa"

1. Creare e mettere sul mercato più alloggi. Occorre favorire con snellimenti normativi ed efficientamento degli uffici comunali la creazione e messa sul mercato di più alloggi realizzati in regime di libero mercato dagli operatori privati (sviluppatori, promotori, costruttori), rendendo pressoché automatica l'autorizzazione a costruire o ristrutturare radicalmente edifici residenziali in siti abbandonati o degradati, senza consumo di nuovo suolo e all'interno delle previsioni normative. A tale fine, occorre anche aumentare gli indici di edificabilità nei grandi centri urbani sulla scorta delle migliori esperienze internazionali (da Parigi a Londra), per rendere la città più compatta e diminuire anche l'esigenza di spostamenti delle persone (e quindi del traffico veicolare). Più alloggi nuovi realizzati e messi in vendita – o locazione – sul libero mercato determinerebbero di per sé – per le leggi della domanda e dell'offerta e della concorrenza – un calmieramento di prezzi e canoni.

2. Favorire il nuovo rispetto all'usato. Invertendo così completamente l'attuale situazione di politica tributaria che, incomprensibilmente, in Italia favorisce anche fiscalmente l'acquisto di alloggi usati rispetto a quello di appartamenti nuovi (sarebbe come se lo Stato, con i soldi dei contribuenti, favorisse l'acquisto di un'autovettura diesel Euro zero rispetto ad una nuova!).

3. Agevolare le "permuta" e le operazioni immobiliari di recupero. Si propone di introdurre una disposizione agevolativa delle permuta di abitazioni "usate" in cambio di abitazioni di nuova costruzione soggette a Iva al fine di stimolare ed accelerare la "sostituzione edilizia" e di favorire l'acquisto da parte di un privato di un alloggio nuovo e più idoneo. Mediante la finalizzazione agevolata (a parziale deconto dal prezzo del suo nuovo acquisto) della sua casa vecchia che verrà, poi, ristrutturata anche a fini di miglioramento di prestazione energetica.

4. Favorire e sostenere la rigenerazione urbana. E' noto a tutti dalla pubblicistica di questi anni e dagli studi scientifici che la rigenerazione urbana costituisce l'unica grande prospettiva di rilancio strategico di un Paese come l'Italia che ha nel suo territorio – complessivamente inteso – la sua sola risorsa naturale. Anche il problema dell'emergenza abitativa che odiernamente ci occupa può essere significativamente migliorato dall'avvio di un processo di rigenerazione urbana su vasta scala, perché è evidente che i nuovi edifici che sostituiranno i ruderi preesistenti verranno primariamente – anche se non solo – destinati a nuove abitazioni. Al punto che il Parlamento ha cercato nella scorsa e nell'attuale legislatura di varare una legge-quadro sul tema e che diverse Regioni hanno promulgato – o hanno *in itinere* – leggi *ad hoc*.

L'opinione della nostra Associazione è che tutti i disegni di legge sino ad oggi presentati in Parlamento non siano idonei allo scopo perché fondati su un sistema di "piani" a cascata dall'alto (dal livello nazionale a quello regionale a quello comunale) inutilmente lento e teorico. Ma soprattutto inutile, perché la rigenerazione urbana non ha bisogno per la sua realizzazione di denari a cascata su specifici progetti approvati da funzionari pubblici, bensì di incentivi orizzontali, oggettivi, automatici per fattori dell'intervento ritenuti di valenza socio-ambientale: bonifiche, demolizioni, qualità ambientale ed energetica certificata del nuovo manufatto ecc.



FIAIP
 FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Publicata la norma UNI che definisce il modello professionale di riferimento

È stata pubblicata dall'Uni (Ente italiano di normazione) la norma Uni 11952:2024 relativa all'attività di "Agente Immobiliare Professionale – Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733" che definisce una procedura operativa professionale di riferimento per l'intera categoria, in relazione all'attività di intermediazione immobiliare sia nella compravendita che nella locazione oltre che alla cessione e affitto d'azienda, con l'obiettivo di diventare, nel tempo, un metodo comune di lavoro che, in linea con gli standard europei, possa valorizzare al massimo la rete degli agenti immobiliari operativi in Italia.

Il modello professionale di riferimento, che si concretizza nell'immettere sul mercato immobili preventivamente controllati e ad un congruo valore di mercato, prevede cinque fasi: *audit* documentale (raccolta e controllo della documentazione anche tramite altri professionisti), valutazione di mercato, incarico di mediazione, collaborazione professionale e proposta di acquisto/locazione, il tutto finalizzato alla massima serenità e sicurezza nell'intermediazione e gestione dell'intera operazione immobiliare a tutela del cittadino.