

nr. 1 - febbraio 2017

notizie CASA

PERIODICO DELL'UPPI - SINDACATO DI PICCOLI PROPRIETARI -

Periodico dell'UPPI di Savona – via Monturbano 6 tel. 019854992 – e mail uppisavona@tiscali.it - sito www.uppisavona.it Pubblicazione indirizzata prevalentemente agli associati e non in vendita al pubblico. Direttore responsabile dr. Franco Fenoglio, capo redattore dr. Lorenzo Fenoglio. Spedizione in abbonamento postale – autorizzazione del Tribunale di Savona nr. 432/97 del 14.03.1994. Fotocopiato in proprio

L'IMU E' INCOSTITUZIONALE?

Noi crediamo di sì, perché viola, almeno, quattro articoli della Costituzione (n. 3,53,42,47). Ecco perché:

art. 3 – eguaglianza e ragionevolezza

L'IMU colpisce, nello stesso modo e senza ragionevolezza, il cittadino che ha investito nel "mattone", ricco o povero che sia, occupato o disoccupato, sano o malato. La base per il calcolo IMU è il reddito catastale, un elemento assai virtuale e controverso.

art. 53 – capacità contributiva

L'IMU colpisce anche l'immobile che non produce alcun reddito reale. E' un po' come imporre una tassa sulla "canna del pescatore" solo perché egli la possiede e senza alcuna considerazione circa la quantità di pesce pescato. Per cui è una tassa sulla proprietà, anzi, "contro" la proprietà, che prescinde dal reddito vero.

art. 47 – tutela del risparmio

Un immobile era, almeno una volta, un investimento per il risparmio. Oggi, però, è provato che, possedere un immobile, non è più un investimento, causa spese, preoccupazioni e tasse (prima fra tutte l'IMU). L'IMU quindi disincentiva il risparmio e scoraggia gli investimenti in edilizia, creando anche disoccupazione.

art. 42 – la proprietà è garantita

L'IMU, pian piano, aggredisce il capitale immobiliare ed il proprietario fatica sempre più a conservare la proprietà. L'IMU causa i prelievi forzati di denaro, si configura come un esproprio progressivo e strisciante, usato da tutti i sindaci quasi fosse un "bancomat" per raccogliere denaro e fare cassa. Tantochè nei Comuni italiani, la maggior parte degli introiti è costituita appunto dai proventi dell'IMU.

MA A CHI SPETTA DICHIARARE L'INCOSTITUZIONALITA'?

Serve un giudice tributario che, esaminando una causa (fra cittadino ed amministrazione comunale), rileva un sospetto, non infondato, di incostituzionalità. La procedura è dunque questa:

Ci si rivolge ad un giudice tributario, dopo aver chiesto ad un sindaco la restituzione dell'IMU già pagata, domandando anche al giudice il trasferimento della questione alla Corte Costituzionale. La procedura è abbastanza facile e non comporta neppure un gran costo. Si tratta però di un'importante iniziativa sindacale che acquista peso nella misura in cui i cittadini-proprietari, aderiscono numerosi. I risultati sono molteplici:

- 1 – i Sindaci potrebbero avvertire un po' di rimorso e ritoccare al ribasso le aliquote IMU
- 2 – i politici, a tutti i livelli, potrebbero, in qualche modo, modificare la tassazione sulla casa.
- 3 – la Corte suprema potrebbe, infine, dar ragione ai proprietari. E questo sarebbe il massimo successo

E' certo che in caso di ricorsi veramente numerosi, in tutta Italia, i proprietari avrebbero finalmente dimostrato che non sono unicamente capaci di "piangersi addosso o "mugugnare" come si dice in Liguria.

ATTENZIONE: sul nostro sito si trova gratuitamente il FAC SIMILE di un ricorso in commissione tributaria provinciale, contro il pagamento dell'IMU. Telefonateci per informazioni e consigli.

Dr. Franco FENOGLIO

Presidente provinciale UPPI Savona

LEGGE PRIVACY: questa pubblicazione rispetta il d.lgs 196/03, se non volete più riceverla comunicatecelo

ISCRIZIONI

c.c. postale 11921178 SAVONA

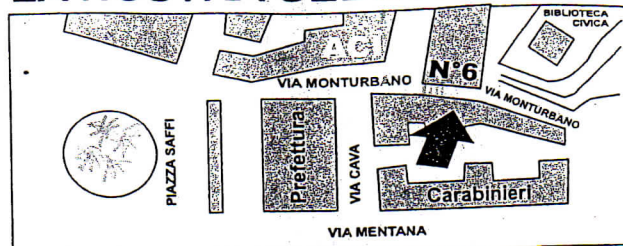
Quote di iscrizione: (per 12 mesi)
€ 70,00 Rinnovo - € 80,00 Prima iscrizione

**ORARIO PER GLI ASSOCIATI
SEMPRE SU APPUNTAMENTO**

MARTEDI' e MERCOLEDI' dalle 15,30 alle 18,30
GIOVEDI' e VENERDI' dalle 9,30 alle 12,30

Tel. 019/854992

LA NOSTRA SEDE A SAVONA



AMPIO PARCHEGGIO A MT. 200 (EX AREE ITALGAS, VIA PIAVE)
mail: uppisavona@tiscali.it
www.uppisavona.it

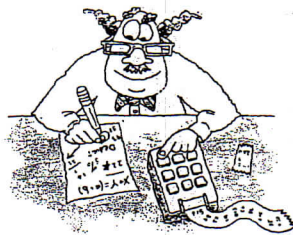
NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE Approfondimenti in sede

- 1 – **Impianto di riscaldamento centralizzato** – c'è tempo fino al 30 giugno 2017 per l'installazione di termostati e conta calore
- 2 – **Nuovo accordo nazionale intersindacale per i contratti del tipo "3+2"** – sarà ampliabile il numero dei comuni in provincia di Savona in cui si potranno stipulare i nuovi contratti. Prossimamente ci sarà un incontro fra i sindacati di proprietari ed inquilini savonesi per aggiornare la normativa a livello locale
- 3 – **Capitolato fac simile per la nomina di un amministratore** – abbiamo stilato una specie di "capitolato" utilizzabile in occasione della nomina (oppure conferma) di un amministratore di condominio che servirà per paragonare facilmente fra loro i preventivi dei candidati amministratori ed anche per verificare il rispetto dei requisiti di legge che ogni amministratore deve possedere in base al Codice Civile
- 4 – **Nuova certificazione energetica dall'1 gennaio 2017** – ci sono nuove norme nazionali recepite dalla regione Liguria. Fra queste: occorrerà anche il calcolo del fabbisogno energetico per il raffrescamento estivo e per il funzionamento degli ascensori. Attenzione la **mancata manutenzione della caldaia** comporterà la decadenza del certificato
- 5 – **Variazione tasso di interesse legale** – dall'1 gennaio 2017 è variato il tasso di interesse legale passando allo 0,1%. Ricordiamo che il tasso serve (tra l'altro) per calcolare gli interessi su eventuali cauzioni
- 6 – **Mancata proroga o risoluzione contratto in cedolare secca** - la mancata comunicazione di proroga di un contratto di locazione non comporta la revoca dell'opzione se il contribuente ha pagato le imposte dichiarando i redditi soggetti a cedolare nel relativo quadro della dichiarazione. Le sanzioni applicate per "rimanere in cedolare" sono le seguenti: euro 50,00 se la comunicazione avviene con ritardo pari o inferiore a 30 gg. rispetto il termine od euro 100,00 se il ritardo supera di 30 gg. Stessi importi valgono per la comunicazione in ritardo della risoluzione di un contratto
- 7 – **Modifiche al verbale d'assemblea** - Cassazione nr. 6552/2015: il verbale d'assemblea va chiuso e redatto alla presenza dell'assemblea con firma di presidente e segretario. Minimi interventi sarebbero tollerabili purchè controfirmati dal presidente ma senza modificare il significato ed il quorum della delibera

L'UNIONE FA' LA FORZA

aiutaci ad aiutarti, rinnova l'iscrizione per l'anno in corso e parla di noi ai tuoi amici

IL CAF PER GLI ASSOCIATI e DICHIARAZIONE REDDITI



L'UPPI offre agli iscritti il CAF CONFCONTRIBUENTI, gestito dal dr. rag. Lorenzo Fenoglio (tributarista).

I servizi resi sono quelli dei centri di assistenza fiscale: compilazione ed invio mod. 730 e UNICO, calcolo IMU-TASI ecc.

I costi dei servizi sono quelli di mercato e, ove possibile, si prospettano sconti per gli associati

L'IRPEF VA PAGATA ANCHE PER I CANONI NON PERCEPITI

Pare ingiusto ma, purtroppo, è così. Premessa la sentenza di Cassazione nr. 362/2000 il reddito da locazione è determinato sulla base del canone stabilito nel contratto ovvero vige l'art. 26 del T.U. delle imposte sui redditi (DPR 917/86) secondo il quale **i redditi indipendentemente dalla loro ricezione** concorrono a formare il ricavo complessivo. Pertanto si consiglia quanto segue: 1 – non tardare troppo a predisporre la raccomandata per messa in mora del conduttore contestando i canoni e spese non pagate; 2 – non tardare troppo ad iniziare la procedura di sfratto incaricando un legale perché i tempi possono allungarsi a 7-8 mesi ed il debito, nel frattempo, cresce; 3 – il contratto di locazione si può cancellare, anche con effetto retroattivo (corrispondendo sanzioni e, quando dovuti, interessi) e questo adempimento può esser utile al proprietario solo dopo il rilascio effettivo dei locali; 4 – eventuali sconti sul canone (per es. riduzione della somma da pagare) vanno documentati tramite registrazione, presso l'Agenzia Entrate, della scrittura di riduzione canone che non comporta versamento né di imposta di bollo né di registro. Per ulteriori consigli rivolgersi in sede.

ASSEMBLEA ANNUALE UPPI

si convoca assemblea ordinaria presso la sede provinciale UPPI via Monturbano 6, per il giorno 10 aprile 2017 alle ore 23 in prima convocazione e, mancando il numero legale, in seconda convocazione per **il giorno 11 APRILE 2017 alle ore 21,30**, con il seguente O.d.G.: 1) relazione generale del presidente – 2) bilancio consuntivo 2016 e preventivo 2017 3) varie ed eventuali.

Possono partecipare, anche per delega, tutti i soci in regola con le quote associative.

LE CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Ripetiamo, ancora una volta, che le certificazioni impianti non hanno nulla a che vedere con la “certificazione energetica” e nemmeno col libretto della caldaia da riscaldamento. Il decreto 37/08 (abrogando la vecchia legge 46/90) prescrive sostanzialmente che:

- 1 – tutti gli impianti devono esser certificati (elettrico, gas, ma anche televisivi, parafulmini, automatismi ecc.)
- 2 – gli impianti vanno installati e progettati da soggetti competenti ed autorizzati
- 3 – ogni impianto (vecchio o nuovo) va provvisto di certificato di conformità (se rilasciato dall'installatore) oppure di dichiarazione di rispondenza (se rilasciata da soggetto che ha controllato l'impianto installato da altri)
- 4 – il certificato di conformità è anche indispensabile per conseguire l'agibilità di un immobile nuovo od equiparabile a nuovo
- 5 – per alcune violazioni ci sono sanzioni da euro 100 a 10.000

IL PUNTO DI VISTA GIURIDICO – indipendentemente dal decreto 34/08, gli artt. 1575, 1578 e 2043 del Codice Civile danno diritto al conduttore di ricevere l'immobile in buono stato manutentivo e di ottenere la risoluzione del contratto per le reali carenze, salvo risarcimento. Ci sono poi precisi articoli del cod. penale applicabili quando il conduttore subisce lesioni personali. Poi, leggendo i giornali e tramite TV, sappiamo che...
(continua a pag. 4)

(segue da pag. 3) ...ogni anno c'è qualcuno che perde la vita a causa del malfunzionamento di un camino, di un impianto di riscaldamento, per una fuga di gas, per un impianto elettrico difettoso o quant'altro

CONCLUSIONI – consigliamo vivamente, specie in caso di locazione, di procurarsi almeno i certificati o dichiarazioni di rispondenza **dell'impianto elettrico e del gas** sia per motivi di cui sopra sia perché è un mezzo probatorio dello stato dell'immobile, sia perché protegge, almeno in parte, dal rischio di manomissioni degli impianti realizzati dal conduttore con la tecnica del "fai da te". Ma, comunque, tali certificati sono un obbligo di legge e non si può far finta di ignorare le leggi redigendo un contratto. Quindi consigliamo sempre i nostri associati di procurarsi questi documenti prima di consegnare le chiavi dell'immobile e di citarne l'esistenza nel contratto da stipularsi.

DOVETE STIPULARE UN CONTRATTO LOCATIVO?

Ecco un elenco sintetico di buoni consigli, per sbagliare di meno: Diffidate di coloro che sostengono che stipulare un contratto è un fatto banale. Tenete presente, piuttosto, che la legge tutela di più il conduttore, ritenendolo la parte debole. Un contratto è meglio fatto quando scende nei particolari quindi, solitamente, occorrono quattro pagine ed i moduli prestampati sono dannosi. Diversi tipi di contratto abitativo (come per esempio il transitorio ed il 3+2) comportano un canone di locazione precalcolato matematicamente. Quindi stabilire un canone a caso è spesso illecito ed il conduttore ha tempo ancora sei mesi, dopo che ha riconsegnato la chiave dell'alloggio, per chiedere la restituzione di quanto non dovuto.

Le clausole **CONTRARIE ALLE VIGENTI LEGGI** sono, di solito, nulle e diffidate di chi propone contratti strani (come per es. la foresteria - non codificata dalle leggi vigenti). La durata dei contratti è prevista per legge e non si può fissare più breve, a piacimento. Pretendere un canone in nero, è la cosa più dannosa che si possa fare. Prima di consegnare la chiave assicuratevi che ci sia un buon contratto scritto, perché quello verbale (di tipo abitativo) non ha valore e il conduttore, in tal caso, non è tenuto a pagare l'affitto. Le difficoltà non si riducono, se si affitta ammobiliato, perché, nel caso, il proprietario sarà tenuto anche alla manutenzione straordinaria di mobili ed elettrodomestici. Infine ci vuole, per legge, il certificato energetico e la dichiarazione di rispondenza degli impianti. Poi, c'è la parte fiscale che merita un discorso a parte.

SERVIZI RESI AGLI ASSOCIATI

- ❖ Raccolta dati dichiarazione redditi, Imu, Tasi ecc., redatta, dal nostro CAF che ha sede presso di noi, consigli per la scelta della cedolare secca
- ❖ Ricerca sentenze giuridiche in risposta a quesiti legali specifici
- ❖ Calcoli periodici Istat, disdette, messe in mora, assistenza legale
- ❖ Visure catastali e pagamento imposta registro on line, Istat
- ❖ Trasmissione telematica contratti di locazione all'Agenzia Entrate
- ❖ Contratti di locazione di ogni tipo e personalizzati, anche fuori regione
- ❖ Assistenza per questioni condominiali, esame rendiconti, verbali ecc.
- ❖ Assistenza tecnica per questioni urbanistiche (DIA ecc.), catastali, tributarie (ricorsi compresi), assistenza legale tramite gli avvocati convenzionati
- ❖ Stesura contratti diversi, comodati, preliminari di vendita ed altro ancora

OMAGGIO per consulenza verbale



L'UPPI Savona per far farsi conoscere dai piccoli proprietari, offre, a chi si presenterà ai nostri uffici con questo buono, una consulenza verbale, gratuita, della durata massima di 30 minuti. Il buono, utilizzabile una sola volta dovrà esser consegnato, in sede, previo appuntamento telefonico. Vedi a pag. 2 i numeri di telefono e gli orari.