

notizie CASA

PERIODICO DELL'UPPI - SINDACATO DI PICCOLI PROPRIETARI - nr. 2 luglio 2018

Periodico dell'UPPI di Savona - via Monturbano 6 tel. 019854992 - e mail uppisavona@gmail.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

NUOVI CONTRATTI 3+2 A SAVONA ED ALBENGA

In base al decreto del Ministero Infrastrutture e trasporti del 16 gennaio 2017 anche a Savona ed Albenga sono in corso trattative intersindacali per aggiornare il vecchio accordo locale in vigore da luglio 2012. Presto, da uno a tre mesi, i sindacati coinvolti (fra cui l'UPPI) avranno determinato nuove tariffe al mq., (sicuramente non più care) e nuove norme applicative. L'importanza di questo decreto sembra aver generato nei proprietari tanti dubbi. Così cerchiamo di fare chiarezza:

- ❖ Con la firma del nuovo accordo per usufruire delle agevolazioni fiscali previste, (riduzione IMU, TASI ec.), a conclusione del testo contrattuale, dovrà comparire l' "attestazione di rispondenza" siglata almeno da una associazione sindacale firmatarie dell'accordo stesso
- ❖ Il nuovo accordo sarà esteso ai Comuni aventi più di 10.000 abitanti, limitatamente ai contratti transitori (sino a diciotto mesi) noti come "contratti per trasfertisti"
- ❖ Le agevolazioni fiscali già note, ovvero riduzione IMU e TASI a livello locale, oppure nazionale (-25% sull'aliquota deliberata) riduzione Irpef ed imposta registro, imposta sostitutiva dell'Irpef al 10%, in caso di cedolare secca e le riduzioni irpef per i conduttori proporzionali al reddito, sono confermate dal decreto e sono fruibili come prima, ovvero solo nei comuni ad alta tensione abitativa (dec. nr. 551/1988) che sono Savona ed Albenga
- ❖ Sino alla stipula del nuovo accordo, nel Comune di Albenga, l'ufficio tributi continuerà ad applicare una vecchia disposizione per cui è già necessaria un'attestazione di conformità per le agevolazioni fiscali. Per l'ufficio tributi del Comune di Savona l'attestazione, oggi, non è prevista, per i contratti stipulati con il vecchio accordo. Tuttavia l'esperienza insegna che quando i funzionari nutrono dubbi circa la correttezza del contratto, possono, a discrezione, pretendere la certificazione. Riguardo l'agenzia entrate (Savona ed Albenga) può valere stesso criterio, ovvero il funzionario che controlla una dichiarazione dei redditi può chiedere l'attestazione sindacale, nutrendo dubbi circa la correttezza del contratto 3+2. E' certo comunque che, per tutti i contratti 3+2 stipulati dopo il nuovo accordo, per fruire delle agevolazioni fiscali, sarà indispensabile l'attestazione sindacale.

CONSIGLI: in autunno l'accordo sarà quasi sicuramente operante e quindi consigliamo, da allora, la massima prudenza nello stipulare nuovi contratti 3+2, in particolare raccomandiamo:

A) ricorrere ad esperti certamente in grado di redigere contratti 3+2 che siano poi certificabili, oppure rivolgersi subito ad un'associazione sindacale, come l'UPPI

B) prima di raccogliere la firma delle parti contraenti assicurarsi che il contratto sia in tutto conforme all'accordo, sia per la parte economica (il canone) che per quella normativa che è assai complessa ed impegnativa (vedere a proposito articolo in ultima pagina)

Dr. Franco FENOGLIO

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 essere consegnato, in sede, previo appuntamento telefonico. Vedi a pag. 2 i numeri di telefono e gli orari.

ISCRIZIONI

c.c. postale 11921178 SAVONA

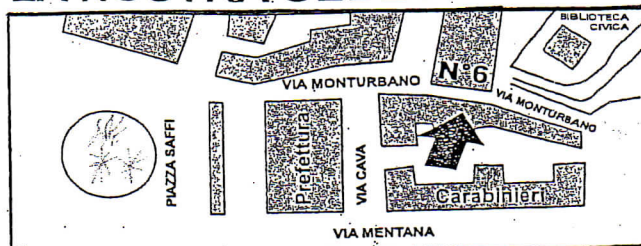
Quote di iscrizione: (per 12 mesi)
€ 70,00 Rinnovo - € 80,00 Prima iscrizione

**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



mail: uppisavona@gmail.com
www.uppisavona.it

NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE – approfondimenti in sede

1 – **CEDOLARE SECCA** – il locatore può fruire delle agevolazioni fiscali previste per la cedolare anche locando a conduttori che, pur agendo nell'esercizio d' imprese, adibiscono l'immobile ad abitazione di collaboratori e dipendenti (vedere CTR Umbria nr. 117 del febbraio 2018)

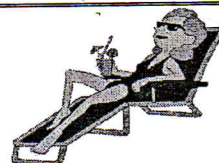
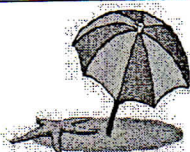
2 – **DURATA IN CARICA DELL'AMMINISTRATORE** – Tribunale Milano – 2/10/15 – l'incarico dura un anno e la prima volta si rinnova automaticamente senza un passaggio in assemblea. Bene agiscono quindi gli amministratori che pongono ogni anno, oltre il secondo, all'ordine del giorno, la nomina amministratore

3 – **DEBITI DEL CONDOMINIO** – il creditore, es. una ditta edile, deve ottenere dall'amministratore il nome dei condomini morosi. Quindi può aggredire i beni del condomino moroso. Tribunale di Savona 29/9/15

4 – **REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE** – tocca al proprietario registrare il contratto di locazione entro 30 giorni dalla decorrenza (o dalla sottoscrizione se antecedente) dandone documentata notizia, nei successivi 60 giorni, al conduttore e all'amministratore (vedere anche C.C. – art. 1130)

5 – **MANUTENZIONE PERIODICA CALDAIA** - se non viene effettuata la periodica manutenzione della caldaia per il riscaldamento autonomo la certificazione energetica (APE) perde validità

6 - **QUOTAZIONI OMI E RETTIFICHE TRIBUTARIE** cassazione n. 12269 del 18/15/18: le quotazioni OMI dell'A.E. non bastano per legittimare la rettifica in aumento del valore dichiarato di un immobile



CHIUSURA PER FERIE DAL 10 AGOSTO AL 14 SETTEMBRE COMPRESI

Durante tale periodo, esclusivamente gli associati e per motivi urgenti, che comportano intervento solo verbale, potranno contattare il dr. Franco Fenoglio al nr. 3334698555 ogni mercoledì dalle 10 alle 11,30, oppure consultare altre sedi UPPI della Liguria o d'Italia che non siano chiuse per ferie.

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

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

RUMORI E SUONI MOLESTI: COME DIFENDERSI?

A Savona l'8 giugno 2018, nella sala rossa del Comune s'è tenuto un interessante seminario dal titolo "inquinamento acustico e turismo". Quest'articolo riassume però solo l'intervento di uno dei cinque relatori intervenuti, l'avv. Santo Durelli, del foro di Genova, perché il suo intervento è parso, allo scrivente, di un certo interesse per i proprietari

: La materia è disciplinata da norme codicistiche (art. 844 del C.C.) e 659 del codice penale e da norme speciali pubblicistiche (la legge quadro nr. 447/95 ed altre leggi specifiche. Ma il rapporto fra i due campi può creare, purtroppo, qualche problema. Infatti l'art. 844 del C.C. permette al soggetto, disturbato, la tutela giudiziaria superando la normale tollerabilità (solitamente 3 decibel oltre il rumore di fondo). Invece la normativa, che chiameremo "pubblicistica" è meno rigorosa, perché tende a contemperare le esigenze del singolo cittadino, spesso desideroso di quiete, con le esigenze della produzione di commercio e turismo, fissando limiti diversi e variabili di accettabilità del rumore, in relazione anche alle zone cittadine. Accade quindi che un rumore, pur rientrando nei limiti della normale "accettabilità" superi tuttavia quelli della normale "tollerabilità" di cui all'art. 844 C.C. Quindi come può meglio difendersi il cittadino "disturbato"? Prima di tutto è bene inviare una diffida scritta chiedendo di terminare l'attività rumorosa. Ove poi il rumore sia prodotto da un pubblico esercizio o da attività lavorativa, si può tentare la via dell'esposto al Comune, il quale, ove ricorrano le condizioni, può sanzionare il responsabile. Se però l'esposto non produce l'esito sperato, resta solo la strada dell'azione giudiziaria. In tal caso necessita una perizia, provante che il limite di cui all'art. 844 del C.C. è stato superato.

Per saperne di più vi potete rivolgere all'avvocato Durelli attraverso il sito: www.avvocatodurelli.it o la pagina facebook "inquinamento acustico rumore conoscerlo per difendersi".

Comunque, come sempre, i nostri associati, per consulenza legale, possono consultare l'avv.to Altamura Marco, vicepresidente della sede di Savona.

Dr. Franco FENOGLIO

IL NUOVO GOVERNO E LA CASA

Attraverso un comunicato stampa del 6.6.2018 il nostro presidente nazionale, avv. Gabriele Bruyère, ha giustamente stigmatizzato che, nel cosiddetto "contratto di governo per il cambiamento" non compare, purtroppo, nessun cenno circa le numerose problematiche che gravano sui proprietari immobiliari italiani come, per esempio, la fiscalità sulla casa, la crisi del mercato immobiliare, le ripercussioni di questo sull'occupazione nel campo edilizio ed altro ancora. Necessitano quindi manovre economiche in favore dei risparmi e degli investimenti degli italiani nell'immobiliare che, altrimenti, resterà in una situazione critica e negativa se non, addirittura, peggiore.

REPETITA IUVANT - LE CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI

A proposito del prossimo accordo territoriale di Savona ed Albenga (3+2) vale la pena ripetere che l'attestazione di rispondenza dovrà tenere conto anche del rispetto delle normative riguardanti gli impianti gas-idraulico ed elettrico. Infatti nel testo contrattuale del 3+2 si fa riferimento anche alle "certificazioni degli impianti" ovvero il rispetto del decreto 37/2008. Riguardo a questo rimandiamo al numero di Notizie Casa del 2 luglio 2008, dove compare un intervento firmato dal nostro vice presidente avv. Marco Altamura.

Comunque così riassumiamo:

Il decreto 37/2008 prescrive che, in caso di locazione e/o compravendita di alloggio, occorre dotarsi di dichiarazione di rispondenza (oppure certificato di conformità) degli impianti tutti ed in particolare di quelli elettrico e gas-idraulico.

Se il certificato di conformità è stato smarrito o non esiste, si può richiedere la dichiarazione di rispondenza ad un tecnico abilitato (di norma un esperto elettricista od idraulico).

Ricordiamo anche che in base agli artt. 1575 e 1580 del C. C. il locatore deve consegnare l'alloggio in buono stato di manutenzione ed in condizioni di sicurezza !!!

SERVIZI RESI AGLI ASSOCIATI

- ❖ *Contratti di locazione di ogni tipo, anche fuori regione, personalizzati alle esigenze del proprietari*
- ❖ *Assistenza per questioni condominiali, esame rendiconti, preventivi, lavori edilizi, rappresentanza in assemblea tramite nostro personale*
- ❖ *Assistenza tecnica per questioni urbanistiche (DIA-SCIA-CILA), catastali, tributarie (ricorsi compresi), assistenza legale generale e specifica*
- ❖ *Trasmissione telematica contratti di locazione all'Agenzia Entrate*
- ❖ *Visure catastali e pagamento registro on line, ISTAT, disdette, messa in mora*
- ❖ *Raccolta dati dichiarazione redditi, Imu, Tasi ecc. redatta, a richiesta, dal CAF che ha sede presso di noi e molto altro ancora*

L'UNIONE FA' LA FORZA

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

ATTENZIONE!!

Conserva questo giornale, potrà esserti utile per il futuro. Consulta anche il nostro sito: www.uppisavona.it e quello nazionale: www.uppi.it perché potrai trovare molte notizie utili