



notizie CASA

Periodico dell'UPPI di Savona - Sindacato dei piccoli proprietari - n°1 Luglio 2023

Periodico dell'UPPI Savona - via Monturbano 6 tel. 019854992 - e mail: uppisavona@gmail.com - sito www.uppisavona.it - Pubblicazione indirizzata prevalentemente agli associati e non in vendita al pubblico. Direttore responsabile dr. Lorenzo Fenoglio, capo redattore dr. Franco Fenoglio, coredatrice Karin Bertuccio. Spedizione in abbonamento postale - autorizzazione del Tribunale di Savona nr. 432/97 del 14.03.1994. Legge privacy: questa pubblicazione rispetta il D.Lgs 196/03. Se non volete più riceverla, comunicatelo. Part. IVA UPPI: 01776360099 Pec: uppisavona@pec.it

LA BATOSTA DELLE CASE GREEN

Il 15 marzo 2023 l'U.E. ha approvato la legge per cui gli edifici dovranno raggiungere la classe E entro il 2030 e la D nel 2033, mentre nel 2035 stop ai combustibili fossili e agli apparecchi che li bruciano come le caldaie a gas. Oggi il 74% delle case è classificato tra la classe E e la G e circa 2 milioni saranno da ristrutturare con spesa unitaria fra i 10 ed i 20 mila euro. Pochissime le deroghe. La questione, purtroppo, è tanto seria quanto incredibile e tutti - governanti compresi - preferiscono, almeno per il momento, fare come lo struzzo che nasconde la testa per non vedere. Noi, invece preferiamo parlarne cominciando col dire che esistono diversi modi per migliorare l'efficienza energetica:

- Ridurre la conducibilità dei muri con cappotto, interno od esterno che sia
- Adottare impianti di riscaldamento performanti, come la pompa di calore che è più conveniente quando la temperatura non scende troppo sotto lo zero
- Installare impianti fotovoltaici, minieolici. Ed altro ancora


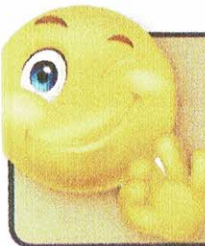
Ma, per ciò, servono nuovi incentivi, più efficaci del 110% che, purtroppo, ha sortito anche effetti negativi, perché ha favorito troppo i produttori di materiali isolanti (polistirene, lana di roccia) e grossi organismi (i general contractor) e perché ha voluto distinguere fra "fattori trainanti" e "trainati", benché i metodi per l'efficienza energetica

siano tanti, spesso equivalenti e complementari. Inoltre, in un paio d'anni, è successo, come in Liguria, dove i ponteggi son passati da 12 a 48 euro al mq. Il che, almeno per i proprietari, è un guaio. C'è poi il fenomeno della svalutazione degli immobili siti nelle classi più basse, mentre pure il catasto dovrà tenerne conto nelle operazioni di classamento: la qual cosa produrrà un gettito IMU inferiore per i Comuni e per l'erario. E pure le banche ne risentiranno ricevendo in garanzia, nei mutui, immobili di più scarso valore.

Infine, come si farà a fruire dei bonus fiscali se l'art. 49 del TUE dice che *"un edificio abusivo non può godere di agevolazioni fiscali"*? Ci vorrà un altro condono edilizio per sanare le onnipresenti piccole irregolarità edilizie? Insomma la situazione economica sarà più complicata di prima.

Serviranno, di certo, strumenti straordinari per affrontare spese onerose, senza scordare però, come fa l'Europa, che in Italia ci sono altri problemi, come i terremoti, la siccità, le inondazioni, lo sbarco dei migranti e quant'altro. Sicché i proprietari dovranno essere ancora più attenti a non sprecare i soldi, valutando la situazione con tecnici di provata fiducia, come i consulenti dell'UPPI che è nato apposta per aiutare i proprietari.

il presidente provinciale
Dott. Franco FENOGLIO



BUONO OMAGGIO PER UNA CONSULENZA VERBALE GRATUITA
L'UPPI di Savona per farsi conoscere dai piccoli proprietari offre a chi si presenterà ai suoi 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.

ALLOGGIO INTESTATO A DIVERSI COMPROPRIETARI, CHI DICHIARA IL REDDITO?

Capita talvolta che un immobile cointestato a più soggetti venga locato da un unico proprietario e che il canone venga incassato dal medesimo proprietario, con il consenso degli altri. In tal caso però la situazione si complica al momento di procedere alla rituale e periodica "dichiarazione dei redditi". Infatti coesistono, due interpretazioni assai divergenti.

1) Secondo l'ADE il reddito andrà dichiarato da ciascun comproprietario a nulla rilevando se questi lo abbia percepito davvero e se non sia menzionato nel contratto. Così dice, in modo specifico, il TUIR

2) Secondo una recente sentenza di cassazione il proprietario, presente e nominato nel contratto, potrà dichiarare il canone percepito, intero e complessivo, senza che gli altri comproprietari debbano pagare le imposte relative pro quota. Semprechè davvero non percepiscano nulla.

È verosimile che l'ADE, in caso di controllo ed accertamento, ove si percorra la soluzione n. 2 procederà ad accertamento con sanzioni, ignorando completamente la sentenza della cassazione. Stando così le cose spetta al contribuente scegliere se desidera farsi carico di azioni di autodifesa (ricorso in commissione tributaria e poi d'appello) oppure pagare una tassa per un reddito non percepito, evitando così seccature, rischi, e spese diverse. È evidente che in casi come questi dovrebbe essere il governo a sistemare correttamente le cose tramite un provvedimento ad hoc. Ma, per ora, questo provvedimento non esiste. In caso di bisogno chiedeteci consiglio.

Dott. Lorenzo FENOGLIO

CONTRATTI 3+2 IN ALTRI 5 COMUNI SAVONESI

Si tratta di Stella, Carcare, Cengio, Altare, Sassello. È in corso il deposito presso la sede dei cinque comuni un accordo per contratti concordati (tipo 3+2) e transitori prevedente agevolazioni fiscali, come per esempio lo sconto IMU. Telefonare in sede per informazioni.

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

L'UPPI offre agli iscritti i servizi del CAF NAZIONALE TRIBUTARISTI gestito dal dr. rag. Lorenzo Fenoglio (tributarista certificato e qualificato).

I servizi resi sono quelli dei centri di assistenza fiscale: compilazione ed invio mod. 730 e redditi, calcolo IMU, rilascio Spid, denunce successioni, volture catastali, registrazione contratti di locazione e pagamento imposte in via telematica, richiesta Isee, ecc.

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

ISCRIZIONI 12 MESI

c.c. postale 11921178 - UPPI SAVONA

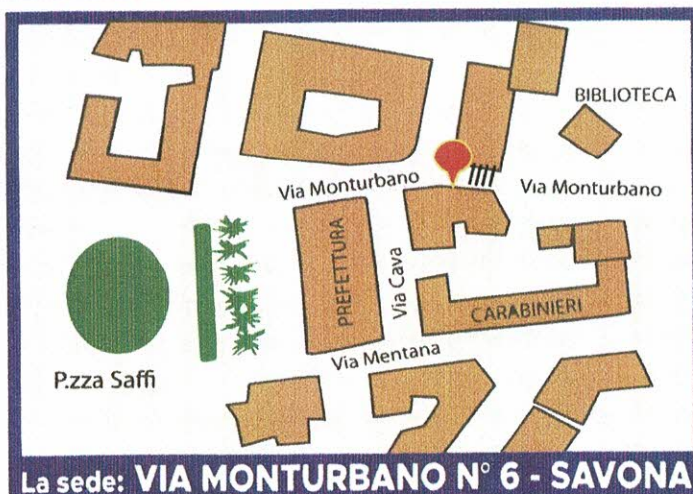
c.c. Credem IBAN IT12Y0303210600010000206685

€ 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



DOVETE STIPULARE UN CONTRATTO LOCATIVO?

Ripetiamo un elenco di buoni consigli per non sbagliare:

diffidate di quegli pseudo esperti i quali assicurano che stipulare un contratto è cosa banale. Anzi tenete presente sempre che la legge italiana tutela il conduttore ritenendolo la parte più debole.

Un contratto è fatto meglio quando scende nei particolari e prevede le situazioni critiche; quindi, solitamente occorrono almeno quattro pagine scritte, mentre i moduli prestampati servono poco al bisogno. Diversi tipi di contratto (come per esempio il transitorio ed il 3+2) comportano un canone di locazione precalcolato matematicamente e pure un'attestazione di conformità. Quindi stabilire un canone a caso è spesso illecito ed il conduttore ha tempo ancora sei mesi dopo che ha riconsegnato le chiavi per chiedere la restituzione di quanto ha eventualmente pagato in più, per qualsiasi motivo. Inutile quindi, oltretutto ingiusto, accollare al conduttore spese a lui non imputabili. Tutte le clausole CONTRARIE ALLE VIGENTI LEGGI

sono nulle, solitamente, quindi diffidate dei soggetti che vi propongono contratti non inquadrabili in una legge precisa. Sappiate che la durata dei contratti è prevista per legge e non si può ridurre a piacimento. Nel contratto transitorio, poi, per legge, è previsto che, in caso di impostazione sbagliata del contratto, il contratto stesso, da transitorio, diventa del tipo 4+4. Pretendere poi un canone in nero è la cosa più dannosa che si possa fare. Prima di consegnare la chiave assicuratevi che ci sia già un buon contratto scritto e firmato, perché quello verbale non ha valore ed il conduttore, in tal caso, non è neppure obbligato a pagare l'affitto. Sappiate anche che le difficoltà non si riducono se si affitta ammobiliato perché il proprietario in questo caso sarà tenuto anche alla manutenzione straordinaria di mobili ed elettrodomestici. Per locare, infine, è previsto per legge il certificato energetico e la dichiarazione di rispondenza degli impianti.

Dott. Lorenzo FENOGLIO

SIPUÒ RIDURRE IL REDDITO CATASTALE?

L'art. 38 del TUIR prevede che se per un triennio il reddito lordo effettivo di un immobile differisce dalla rendita catastale per almeno il 50% di essa, su domanda, è possibile procedere per ottenere un diverso classamento. Poi, l'art. 13 del D.L. 201/2011 prevede la riduzione del reddito catastale del 50% in caso di inagibilità ed inabitabilità dimostrata tramite perizia.

C'è poi la possibilità di rivolgere istanza all'AdE (ex catasto) per segnalare la presenza di elementi nuovi che hanno inciso sull'originaria determinazione del reddito catastale, con ricorso in commissione tributaria anche in caso di silenzio rifiuto, se all'istanza non segue risposta. Però oltre a queste procedure esistono soluzioni alternative che permettono di attivare la rideterminazio-

ne del reddito con una pratica, più veloce, nota come "DOCFA". I nostri professionisti, agendo così, sono riusciti a far mutare A/1 in A/2, C/1 in C/2, A/8 in A/7. Il catasto, in fondo, non è poi una macchina così perfetta ed inattaccabile. Ecco l'esempio: a Savona ci sono immobili che, costruiti nel 1942, si videro assegnare categoria catastale A/1 che conservano ancora oggi. Però facendo un raffronto con alcune realtà recenti ci accorgiamo che a Savona, nella torre Orsero, in Darsena, oppure nel Crescent, ci sono alloggi nuovissimi, con rifiniture e caratteristiche di gran qualità, ma stranamente, neanche un alloggio fra questi, è stato classato in A/1.

Dott. Franco FENOGLIO

RENDICONTO ECONOMICO ANNUALE ASSEMBLEA ANNUALE DELL'UPPI

Si convoca assemblea, presso la sede provinciale di Savona, per il giorno 27 luglio 2023 ore 23.00 in prima convocazione e, mancando il numero legale, il giorno 28 luglio 2023 alle ore 21.30 in seconda convocazione con i seguenti Ordini del Giorno:

1. Relazione Generale del Presidente
2. Bilancio Consuntivo 2022 e Preventivo 2023
3. Varie

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

**visitate il nostro sito: www.uppisavona.it
la nostra mail: uppisavona@gmail.com**

NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE

di Karin Bertuccio (giornalista pubblicista)

BONUS EDILIZI – CESSIONE DEI CREDITI

La normativa in merito non pare essersi ancora assestata in modo definitivo. Segnaliamo pertanto il decreto legge del 16 febbraio 2023 che introduce varianti in merito alla prassi della cessione crediti chiarendo il concetto di “responsabilità” e affermando che, in caso di dolo, il concorso nella violazione non sussiste nei confronti dei cessionari (coloro che ricevono i crediti) dimostranti di aver acquisito i crediti ed essendo in possesso della prescritta documentazione. Vedi anche decreto sopracitato.

FIDEIUSSIONE NEI CONTRATTI LOCATIVI

In caso di fideiussione, in contemporanea con la cedolare secca, non si applica l'imposta di registro – vedere legge 44/2012 art.1. Si ricorda ancora che affinché la fideiussione sia valida davvero, occorre specificare l'ammontare della cifra garantita.

COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Non è vero che all'amministratore tocca, *ex lege*, una percentuale rispetto l'esecuzione dei lavori edilizi deliberati in assemblea. Vedere art. 1129 C.C. Riconoscere quindi una percentuale sui lavori condominiali è **una facoltà** che spetta all'assemblea e, nel caso, sarebbe anche bene stabilire qual'è la soglia oltre la quale trattasi di lavori straordinari. Per esempio oltre 30.000 euro di spesa.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA IMPIANTI ELETTRICO E GAS

È bene averla, lo ricordiamo ancora, in base al decreto 37/2008, sia per affittare che per vendere e soprattutto per evitare rischi e guai.

IL TASSO LEGALE DI SCONTO

Da utilizzare per le cauzioni nei contratti di locazione dall'1 gennaio 2023 è pari al 5%, mentre l'inflazione in Italia è circa al 10% ed in Europa è circa all'8%.

REGISTRAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE

È il proprietario che deve registrare il contratto all'A.d.E., lo stesso dovrà poi consegnarne una copia registrata al conduttore e comunicare all'amministratore, entro 60 giorni dalla registrazione, l'avvenuta locazione.



CHIUSURA PER FERIE: DAL 5 AGOSTO AL 9 SETTEMBRE COMPRESI

Sul sito www.uppisavona.it verrà reso noto il numero di cellulare (con indicazione di giorni ed ore) in cui i nostri associati potranno contattarci per problematiche urgenti. Si possono anche consultare le altre sedi UPPI (della Liguria o fuori regione)

SERVIZI AGLI ASSOCIATI

Come sempre: assistenza legale, tributaria, pratiche catastali, visure catastali, pagamenti on line di tributi (registro, IMU ecc.), contratti di locazione di tutti i tipi, assistenza per questioni urbanistiche, certificazioni varie, pareri e consigli su lavori edilizi, questioni condominiali ed altro ancora.