



# Notizie CASA

Periodico d'informazione dell'UPPI – Sindacato dei piccoli proprietari

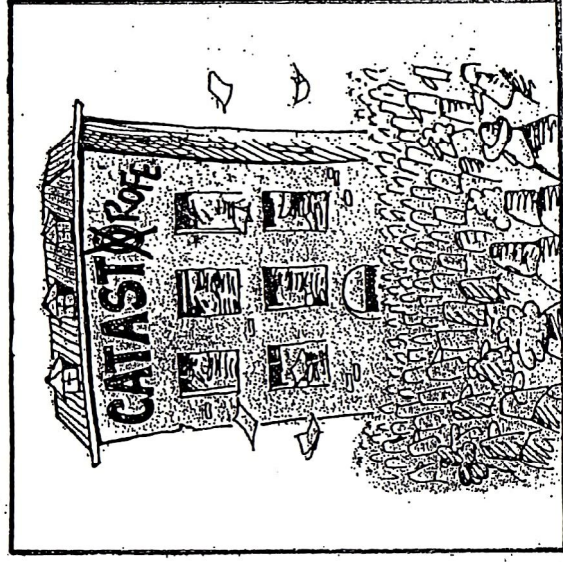
Periodico dell'UPPI di Savona via Monturbano 6 Savona., pubblicazione indirizzata prevalentemente agli associati e non in vendita al pubblico. Direttore responsabile: Franco Fenoglio – Capo redattore: Lorenzo Fenoglio. Spedizione in abbonamento postale - autorizzazione del Tribunale di Savona n. 432/97 del 14.03.1994. Fotocopiato in proprio

## IL CATASTO SPEDISCE A CASA LE NUOVE RENDITE

S'è diffusa la notizia, sulla stampa specializzata, che l'ufficio del Territorio (ex catasto) sta per notificare, in tutta Italia, una marea di avvisi di rettifica delle rendite catastali. Risulta che a Roma stanno per arrivare 175.000 avvisi ed altri 30.000 a Milano. Ma, è ovvio, che nessuna città italiana è esente da questa ultima "raschiata del barile" tesa a raccattare, ovunque possibile, un po' di soldi nelle tasche, sempre più esauste, dei proprietari. Certo Savona non fa eccezione rispetto le altre città italiane e sembra che gli avvisi in partenza siano quasi alcune centinaia, tanto per cominciare. Infatti si sono già recati nei ns. uffici alcuni associati per chiedere aiuto. Nello specifico si trattava di alloggi catalogati in A/5 e A/4, di prima classe. Ricordiamo che, catastalmente, la 1<sup>a</sup> classe, è quella più povera. Tali alloggi, nei casi a noi capitati, erano rimasti tali e quali sin dalla costruzione. Per esempio erano privi di ascensore, di impianto di riscaldamento e con servizi igienici angusti. Ebbene, nonostante queste situazioni reali, il catasto impone la rivalutazione della rendita, automaticamente, in modo del tutto presuntivo, senza alcun riscontro oggettivo. E l'ha fatto con un criterio puramente statistico, solo perché nella maggioranza degli alloggi presenti nel condominio, si erano già verificati dei lavori di miglioria e ristrutturazione che il proprietario aveva, diligentemente, denunciato, dando così luogo ad una doverosa promozione in classe superiore del suo alloggio. E' ovvio che, operando per così dire "alla cieca", ma solo secondo il calcolo delle probabilità, il catasto, talvolta, può anche azzeccarla. Ma non è opportuno accettare supinamente qualsiasi operazione di rivalutazione degli estimi, avendo i proprietari il diritto di respingere sempre le operazioni prive di giustificazione oggettiva. Occorre pertanto impedire che un criterio "probabilistico" diventi "prassi consolidata" ed infine "normativa" a

tutti gli effetti. Sarà pertanto cura di ogni proprietario valutare e decidere, caso per caso, meglio se consigliandosi con noi, che siamo un sindacato di categoria, oppure con un tecnico professionista di fiducia. Qualora poi apparisse giustificato resistere alle "pretese" degli uffici catastali, è possibile inoltrare ricorso alla commissione tributaria provinciale (che ha sede a Savona, presso la Prefettura) nell'intento, almeno, di ottenere che le pretese del catasto, se non del tutto respinte, vengano almeno ridimensionate. Anche perché la rendita catastale è la base su cui si calcolano le maggiori imposte esistenti. Sul nostro sito ([www.uppisavona.it](http://www.uppisavona.it)) abbiamo pubblicato il fac simile di un ricorso. Ovviamente il testo va adattato a seconda della situazione ma è sostanzialmente utilizzabile in caso di "legittima difesa" limitando al minimo ogni spesa ed usando il sistema "FAI DA TE".

Dr. Franco FENOGLIO



# NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE - Dr. Lorenzo FENOGLIO

- 1 - **BONUS PER EFFICIENZA ENERGETICA** - la quota, già fissata al 65%, sino al 31.12.2013 è prorogata al 31.12.2014. Resta confermata la procedura ed invio di documentazione telematica all'Enea. Attenzione per alcuni bonus energetici è necessario dimostrare, tramite diagnosi energetica, che si è ottenuto un determinato vantaggio energetico.
- 2 - **BONUS PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE** - la quota, già fissata al 50% è prorogata sino al 31.12.2014, sono compresi nella detrazione anche i grandi elettrodomestici purchè ad alto rendimento energetico (vedi anche articolo dedicato in questa pubblicazione)
- 3 - **TARES** - cambierà nome con la finanziaria (legge di stabilità 2014) e dovrebbe esser anche modificato il criterio di calcolo. Ma siamo pessimisti, per i proprietari.
- 4 - **IMU** - al momento è stato abrogato solo il pagamento della prima rata per l'abitazione principale. Notizie più precise si troveranno nella finanziaria 2014. Il sindaco di Savona, più volte sollecitato dal nostro Sindacato, ha promesso che vedrà se sarà possibile ridurre ulteriormente l'IMU per gli appartamenti dati in comodato ai parenti prossimi. Non si sa comunque ancora come si chiamerà la tassa che sostituirà l'IMU
- 5 - **REGISTRAZIONE TELEMATICA** - obbligatoria per chi possiede più di dieci immobili. Ma l'Agenzia Entrate fa entrare nel calcolo anche le particelle di terreno. Per es. un proprietario che ha due alloggi e 9 particelle (anche piccolissime) di bosco è tenuto a registrare telematicamente un contratto. Attenzione quindi perché se ci si presenta all'agenzia entrate dopo aver pagato l'imposta di registro in banca, non si può procedere alla registrazione cartacea e si dovrà versare un'altra volta l'imposta via telematica richiedendo il rimborso di quella pagata con l'F23. Il nostro sindacato esegue, da anni, le trasmissioni telematiche di contratti ed anche il pagamento di annualità successive.
- 6 - **CECOLARE SECCA AL 15%** - già dal 2013 sui canoni di locazione, relativi a contratti a canone concordato, soggetti alla cedolare secca, si pagherà l'IRPEF del 15%
- 7 - **DIECI MILIARDI DI EURO** - è la cifra minima, calcolato per difetto, che incassano in un anno in nero le 50.000 prostitute che lavorano in Italia, senza pagare neppure un centesimo di tasse! Invece i proprietari di casa sono fra le categorie più tartassate da tributi di qualsiasi genere. Adirittura sono tenuti a pagare le tasse anche su affitti non percepiti, in caso di morosità del conduttore, sino a sentenza del Giudice di sfratto esecutivo. Tutto ciò in barba all'art. 3 della Costituzione il quale dice che tutti i cittadini sono eguali davanti alla legge
- 8 - **GRADUAZIONE SFRATTI** - c'è un progetto legge, al parlamento, che parla di "morosità incolpevole" con potere ai prefetti di graduare l'esecuzione di sfratti, indipendentemente dalla causa
- 9 - **REGOLAMENTO EDILIZIO** - Il comune di Savona pensa di imporre la realizzazione di cappotti termici in facciate e l'eliminazione delle caldaie a gasolio. Ci opponiamo ad imposizioni unilaterali non supportate da leggi statali.-



## IL BONUS RISTRUTTURAZIONI - ATTENTI AI TRANELLI

Dr. Lorenzo FENOGLIO

**ATTENZIONE:** su questo argomento, purtroppo, c'è molta disinformazione, perché alcuni soggetti economici hanno interesse a diffondere notizie illusorie per incrementare i loro guadagni. S'è diffusa a tappeto la convinzione che facendo anche piccoli lavori di manutenzione ordinaria a casa propria (es. cambiare piastrelle e servizi igienici o sostituire addirittura un pezzo di impianto) si ha diritto al bonus ristrutturazioni e pure, in aggiunta, a comprare mobili e/o elettrodomestici sino ad un massimo di euro 10.000. Purtroppo non è proprio così o, perlomeno, lo è solo per pochi casi. La verità è la seguente:

A) se si tratta di manutenzione ordinaria, attuata però solo su spazi condominiali (es. pittura ringhiere scala, riparazione tegole del tetto condominiale, sostituzione vetri portone ecc.), la relativa spesa, approvata in assemblea e rapportata al valore millesimale del singolo, si può detrarre. Ovviamente non si possono comprare mobili perché non ha senso "arredare", ad esempio, i ballatoi delle scale. Al massimo l'amministratore potrebbe comprare un mobile per conservare i materiali da pulizia utilizzati dalla ditta di pulizie, mobile che si potrebbe sistemare in uno scantinato comune. Ma quest'ultima ipotesi è generosa e da verificare.

B) se si tratta di manutenzione straordinaria (oppure di lavori più importanti es. ristrutturazioni vere e proprie che riguardano le strutture portanti dell'immobile come solai,



## ISCRIZIONI

c/c postale 11921178 - UPPI Savona

QUOTE DI ISCRIZIONE:

€ 65,00 rinnovo - € 80,00 prima iscrizione

**ORARIO PER GLI ASSOCIATI  
SEMPRE SU APPUNTAMENTO**

MARTEDI' - MERCOLEDI' dalle 15,30 alle 18,30

GIOVEDI' - VENERDI' dalle 9,30 alle 12,30

**TEL. 019 854992 - FAX 0194502401**

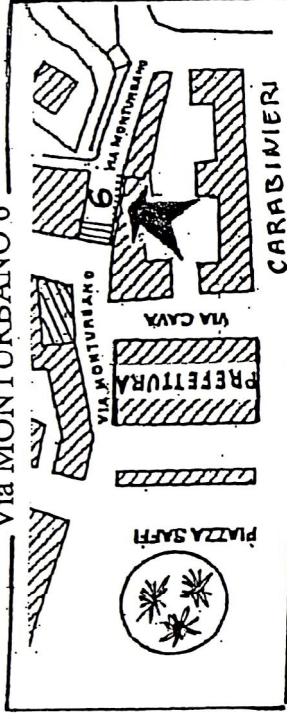
**[www.uppisavona.it](http://www.uppisavona.it) - mail [uppisavona@fiscali.it](mailto:uppisavona@fiscali.it)**



se inserita la segreteria telefonica  
LASCIARE UN MESSAGGIO

**LA NOSTRA SEDE A SAVONA**

Via MONTURBANO 6



AMPIO PARCHEGGIO A MT. 200 (EX AREE ITALGAS, VIA PIAVE)



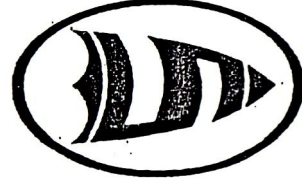
**ATTENZIONE: STANTE LA CRISI LA QUOTA ASSOCIATIVA, PER I NUOVI ISCRITTI (DI EURO 80,00) E' RIMASTA INVARIATA ANCHE PER IL 2014. E' CAMBIATA SOLO LA QUOTA PER IL RINNOVO 2014 CHE E' PASSATA DA EURO 60,00 AD EURO 65,00. SI INVITA OGNI SINGOLO ASSOCIATO A RINNOVARE L'ISCRIZIONE ALMENO ENTRO UN MESE DALLA SCADENZA, OLTRE TALE TERMINE SI PERDE L'ANZIANITA' E LA QUOTA DIVENTA DI EURO 80,00 PARI AD UNA NUOVA ISCRIZIONE - C/C POSTALE NR. 11921178 INTESTATO A UPPI**

## CONTRATTI NULLI SENZA CERTIFICATO ENERGETICO

due normative di legge prescrivono il certificato energetico per la stipula dei contratti di locazione, non soltanto abitativi, ma anche per uffici e negozi. Una è la legge regionale nr. 22/2007 per cui bisogna consegnare al conduttore in fotocopia il certificato energetico alla firma del contratto, pena sanzione da euro 500 a 5000, l'altra è il D.L. nr. 63/2013 conv. nella L. 90/2013 che prescrive la nullità del contratto se allo stesso non si allega il certificato energetico. Ulteriori notizie circa i bolli sugli allegati ed altri particolari normativi, previsti nelle due leggi, sono disponibili presso la nostra sede. Informiamo anche che la sede nazionale dell' UPPI sta operando presso il governo per ottenere l'abrogazione di questa norma estremamente vessatoria ed irragionevole. Vi terremo informati.

## LA NUOVA LEGGE SUL CONDOMINIO

**ABBIAMO FATTO STAMPARE PER I NOSTRI ASSOCIATI UN LIBRETTO CHE ILLUSTRA TUTTE LE NOVITA' RIGUARDANTI IL CONDOMINIO (IN VIGORE DAL 18 GIUGNO 2013)**



## SICUREZZA NEI CONDOMINII

**PREVENTIVI GRATUITI PER INSTALLAZIONE SISTEMI DI VIDEOSORVEGLIANZA IN CONDOMINII  
E LOCALI PRIVATI, PER VOI OTTIME OFFERTE QUALITA' / PREZZO.**

☎ 019 924 6312 - 347 090 3434 - 🌐 [WWW.STGRUNER.COM](http://WWW.STGRUNER.COM)

pareti, pilastri ecc. o per la ricostruzione fedele di una villetta con adeguamento sismico, senza aumento di cubatura, si può utilizzare il bonus sempre in dieci rate. In tale caso si potrà anche comprare mobili ed elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'unità immobiliare abitativa dove si è lavorato. In Liguria l'elenco dei lavori ammessi al bonus è compreso nella legge 16/2008, artt.7.8.9.10, elenco che è disponibile anche in tutti i comuni liguri. Attenzione però per la costruzione di un fabbricato ex novo, oppure per l'ampliamento di uno abitativo esistente ( piano casa figure) il bonus non è possibile.

Comunque è doveroso ricordare che per tutti gli interventi superiori alla manutenzione ordinaria (ovvero dalla straordinaria in su) è sempre necessario presentare una pratica in comune a firma di un tecnico professionista (geom., arch. ecc.) che sarà una DIA o SCIA a seconda dei casi. La pratica ovviamente costerà all'incirca dagli euro 800,00 in su (la parcella del tecnico è detraibile) e secondo la caratteristica degli interventi potrebbe occorrere, alla fine, un nuovo accatastamento.

Invece per la manutenzione ordinaria di un appartamento non ci vuole alcuna pratica, basta una semplice lettera al sindaco, senza l'ausilio del professionista. Però, trattandosi di manutenzione ordinaria per alloggio privato (non essendo condominiale), non si può beneficiare di nessun recupero fiscale. Nel caso invece di lavori di manutenzione ordinaria condominiale, come abbiamo già detto, si può scaricare la spesa in dieci rate annuali. In tutti i casi, sia si tratti di manutenzione ordinaria o straordinaria ed oltre, occorre sempre pagare con bonifico bancario ed il primo versamento si può effettuare solo dopo la presentazione di Dia o Scia, quando dovuta. Non è più dovuta invece la comunicazione a mezzo raccomandata al centro servizi di Pescara.

Ma cosa succede se uno fa la manutenzione straordinaria senza presentare la pratica relativa con assistenza obbligatoria di un professionista e poi scarica la spesa in dieci rate annue, oppure se scarica la spesa avendo fatto solo interventi di manutenzione ordinaria nell'alloggio di proprietà privata? Commente un illecito fiscale e se l'ufficio entrate controlla la dichiarazione dei redditi, questa risulterà infedele e dovrà rimborsare i benefici pagando sanzioni ed interessi. Attenzione quindi i rischi ci sono. In caso di dubbio interpellateci, vi aiuteremo.

## SERVIZI RESI AGLI ASSOCIATI

- VALUTAZIONE DELL'OPPORTUNITÀ DI SCEGLIERE LA CEDOLARE SECCA
- RACCOLTA DATI DICHIARAZIONE REDDITI E IMU REDATTA, A RICHIESTA DA NOSTRO PERSONALE
- RICERCA SENTENZE GIURIDICHE IN RISPOSTA A QUESITI LEGALI SPECIFICI
- CALCOLI PERIODICI ISTAT-DISDETTE-MESSE IN MORA
- VISURE CATASTALI E PAGAMENTO REGISTRO, ON LINE
- TRASMISSIONE TELEMATICA CONTRATTI DI LOCAZIONE ALL'AGENZIA ENTRATE
- CONTRATTI DI LOCAZIONE DI OGNI TIPO ANCHE FUORI REGIONE, PERSONALIZZATI ALLE ESIGENZE DEL PROPRIETARIO
- ASSISTENZA PER QUESTIONI CONDOMINIALI, ESAME RENDICONTI, VERBALI, PREVENTIVI, LAVORI EDILIZI, RAPPRESENTANZA IN ASSEMBLEA TRAMITE NOSTRO PERSONALE
- ASSISTENZA TECNICA PER QUESTIONI URBANISTICHE (DIA - SCIA ECC.), CATASTALI, TRIBUTARIE, RICORSI COMPRESI, ASSISTENZA LEGALE
- STESURA CONTRATTI DIVERSI, COMODATI, PRELIMINARI DI VENDITA ED ALTRO ANCORA
- ASSISTENZA PER CERTIFICAZIONE IMPIANTI E ENERGETICI