



notizie CASA

PERIODICO DI INFORMAZIONE DELL'UPPI, SINDACATO DI PICCOLI PROPRIETARI

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

LA TASSA PATRIMONIALE?

E' un termine che allarma solo sentendone parlare, ma è bene capire, anche se talvolta è evocata per terrorizzare l'opinione pubblica a fini politici. Si tratta di un prelievo fiscale, straordinario, che talvolta conserva alcuni effetti più duraturi nel tempo. E' studiato apposta per abbattere rapidamente il forte debito pubblico di una nazione ed è il sintomo di una situazione economica grave, se non addirittura disastrosa, causata da eventi straordinari e/o da malgoverno. Salta fuori anche quando si è fatto il passo più lungo della gamba. La patrimoniale consiste, praticamente, nel reperire forzatamente ed urgentemente, da parte del governo in carica, denaro fresco, traendolo dal patrimonio dei privati cittadini risparmiatori. In Italia negli ultimi cento anni si sono viste almeno quattro patrimoniali. L'ultima delle quali è datata 1992 ed è quella, per così dire, più significativa, avendo lasciato uno spiacevole strascico sino ai nostri giorni.

Dettaglio storico: la prima patrimoniale si è verificata nel 1920, dopo la prima guerra mondiale, la seconda nel 1940 durante la guerra d'Africa, la terza nel 1946, con l'assemblea costituente, per iniziativa di Ugo La Malfa, per affrontare la ricostruzione post bellica. L'ultima, quella più famosa, con alcuni effetti sino ai giorni nostri, vide la luce nel 1992, quando Giuliano Amato, presidente del consiglio, (con il decreto nr. 333 dell'11 luglio) dispose, con effetto retroattivo al 9 luglio, per evitare la fuga dei capitali in Svizzera, un prelievo forzoso del 6 per mille, su depositi bancari, buoni fruttiferi ed altri risparmi liquidi, degli italiani. Furono tassati anche diversi beni di lusso. Il patrimonio netto delle società venne assoggettato all' 1,5% ed è rimasto, questo tributo, sino ad oggi sotto il nome di IRAP.

Ma, soprattutto, sempre con quella patrimoniale, fu escogitata l'ISI (imposta straordinaria sugli immobili), che si è rivelata, subito, particolarmente indigesta, non tanto per il suo iniziale peso percentuale, ma perché veniva calcolata sul reddito catastale, indipendentemente dal fatto che l'immobile generasse davvero un reddito effettivo, come per esempio un affitto, che può non esistere. Il che, a ben vedere, è evidentemente incostituzionale, perché l'art. 53 della costituzione dice che tutti i cittadini devono versare i tributi in ragione della loro capacità contributiva. Ma si tratta di una capacità che deve essere reale, non presunta, come il reddito catastale.

Il costo medio dell'ISI, per ogni immobile, nel 1992 era di circa euro 100. Poi, l'ISI si chiamò ICI ed oggi IMU, la quale ha poi partorito anche un figliolo, che ha preso il nome di TASI.

Sicché IMU e TASI, oggi, mediamente ammontano, per ogni immobile, per anno, ad oltre euro 500 e sono cresciute più di cinque volte dal 1992 ad oggi. Quindi, parlando di patrimoniale, che oggi per fortuna non pare necessaria, i proprietari di immobili potrebbero certo dire : **ABBIAMO GIA' DATO.**

Il presidente dott. 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 esser consegnato, in sede, previo appuntamento telefonico. Vedi a pag. 2 i numeri di telefono e gli orari.

ISCRIZIONI

c/c postale 11921178 - UPPI Savona

QUOTE DI ISCRIZIONE - valide 12 mesi:

€ 70,00 rinnovo - € 80,00 prima iscrizione

ORARIO PER GLI ASSOCIATI

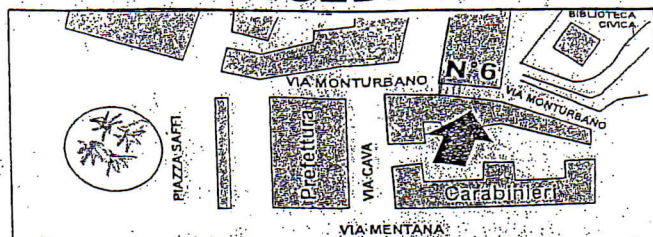
SEMPRE SU APPUNTAMENTO

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

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

TEL. 019 854992

LA NOSTRA SEDE A SAVONA



Mail: uppisavona@gmail.com

www.uppisavona.it

LA BUONA NOTIZIA



Finalmente ecco una buona notizia per i proprietari: è all'esame del Parlamento la proposta di legge sulle semplificazioni fiscali che prevede la non tassabilità dei canoni di locazione non percepiti per morosità del conduttore. Occorrerà dimostrare che è stato iniziata causa di sfratto oppure aver inviato un'intimazione di pagamento dei canoni pregressi non corrisposti. La norma varrà per i redditi dal 2019 in poi. Mettetevi quindi in contatto con noi per conoscere i particolari e la procedura per intimare il "pagamento dei canoni scaduti".

NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE

1 - **calcolo superficie per tassa rifiuti** - attenzione: solitamente nei regolamenti comunali si ritrova che nel calcolo della tassa smaltimento rifiuti conta la superficie netta calpestabile. E' bene controllare che risulti al Comune una superficie non superiore a questa. La superficie catastale (desunta da un certificato catastale) solitamente è sovrabbondante quindi si paga di più

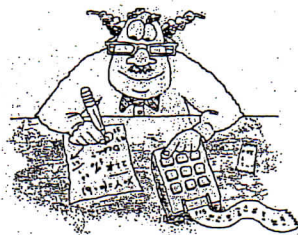
2 - **compensi all'amministratore di condominio** - è una favola che all'amministratore di condominio tocchi, per legge, una percentuale rispetto all'ammontare della spesa dei lavori straordinari deliberati. Si veda l'art. 1129 del C.C. Riconoscere tale percentuale è, eventualmente, una facoltà dell'assemblea condominiale che deve anche vigilare sul concetto di lavori straordinari. Per esempio per alcuni condomini i lavori straordinari sono quelli che superano i 35.000 euro

3 - **registrazione telematica dei contratti di locazione** - attenzione: ci sono due metodi per registrare i contratti. Con il primo si scannerizza il testo pertanto questo avrà: data, firma e forma certa. Il secondo consiste nell'inviare solo i dati principali (nomi, data, durata, canone). Molti operatori del settore usano solo questo metodo per cui possono poi nascere liti e contenziosi con procedimenti legali. Perché in tal caso l'Agenzia Entrate non è depositaria del testo e non ne può garantire l'autenticità. L'UPPI ovviamente usa solo la soluzione più sicura.

4 - **normativa antincendio** - dal 6 maggio c.a. è in vigore il decreto 25.01.2019 che modifica la normativa antincendio per i condomini. E' meglio informarsi.

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 Nazionale Tributaristi, gestito dal dr. Lorenzo Fenoglio. I servizi resi sono quelli dei centri di assistenza fiscale: compilazione ed invio mod. 730, redazione modello Redditi, calcolo IMU- TASI, mod. ISEE ecc. I costi dei servizi sono quelli di mercato e si prospettano sconti per gli associati

CONSIGLI PER STIPULARE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Ecco un elenco sintetico di buoni consigli per sbagliare un po' meno

- diffidate di coloro che sostengono che stipulare un contratto sia un fatto banale. Tenete presente invece che la legge tutela più il conduttore ritenendolo parte debole. Un contratto è fatto bene quando scende nei particolari quindi, in genere, occorrono quattro pagine ed i moduli prestampati sono pericolosi perché troppo sintetici e quindi lacunosi.
 - Diversi tipi di contratto abitativo (es. transitorio, studentesco e 3+2) comportano un canone di locazione precalcolato matematicamente. Quindi stabilire un canone "a caso" è spesso illecito ed il conduttore ha ancora sei mesi di tempo dopo che ha lasciato l'alloggio per chiedere la restituzione di quanto pagato in più e non dovuto. Inoltre dall'1 novembre 2018 per i contratti concordati occorre l'attestazione di conformità di una associazione sindacale.
 - Le clausole contrattuali CONTRARIE ALLE VIGENTI LEGGI sono, di solito, nulle e diffidate sempre di chi propone contratti strani e fatti su misura (es. la foresteria che non è codificata dalle leggi in vigore e va risolta diversamente.).
 - 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 pericolosa e stupida che si possa fare
 - prima di consegnare la chiave assicuratevi di aver stipulato un buon contratto scritto (quello verbale per uso 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, per legge ci vuole il certificato energetico e la dichiarazione di rispondenza degli impianti.
- La parte fiscale, poi, è un'altra storia e merita un discorso a parte.

ASSEMBLEA ANNUALE UPPI

si convoca assemblea ordinaria presso la sede provinciale UPPI via Monturbano 6, per il giorno 19 giugno 2019 alle ore 23 in prima convocazione e, mancando il numero legale, in seconda convocazione per il giorno 20 giugno 2019 alle ore 21,30, con il seguente O.d.G.: 1) relazione generale del presidente – 2) bilancio consuntivo 2018 e preventivo 2019 3) varie ed eventuali.
Possono partecipare, anche per delega, tutti i soci in regola con le quote associative.

REPETTA IUVANT - LE CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI

A proposito del recente accordo territoriale per Savona ed Albenga (contratti concordati) vale la pena ripetere che l'attestazione di rispondenza dovrà tener conto anche del rispetto delle normative riguardanti gli impianti gas-idraulico ed elettrico. Infatti nel testo contrattuale del contratto concordato si fa riferimento anche alla "*certificazioni degli impianti*" ovvero il rispetto del decreto 37/2008. Riguardo a questo si rimanda ad un precedente numero di Notizie Casa nel quale compare, a proposito, un intervento firmato dal nostro vice presidente avv. Marco Altamura.

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 elettricista esperto od idraulico). 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

- ❖ *Raccolta dati dichiarazione redditi, Imu, Tasi ecc., redatta, dal 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, disdette, messa in mora*
- ❖ *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, denunce di successione ed altro ancora*

ULTIME NOTIZIE

Si è svolto a Savona un incontro intersindacale fra le associazioni dei proprietari e degli inquilini sull'argomento "accordi territoriali del tipo 3+2 e transitori per gli altri Comuni, oltre Savona ed Albenga" per i quali, agli inizi degli anni 2000 si erano siglati accordi, fra i quali compaiono i comuni al di sopra dei 10.000 abitanti. Quindi restate in contatto con noi.

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