



# notizie CASA

**PERIODICO DELL'UPPI - SINDACATO DI PICCOLI PROPRIETARI** - nr. 2 luglio 2019

Periodico dell'UPPI di Savona - via Monturbano 6 tel. 019854992 - e mail [uppisavona@gmail.it](mailto:uppisavona@gmail.it) - sito [www.uppisavona.it](http://www.uppisavona.it) 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

## **LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO IN ALTRI UNDICI COMUNI OLTRE SAVONA ED ALBENGA**

L'UPPI ha siglato un accordo territoriale che permette la stipula di contratti di locazione in altri 11 Comuni del savonese (Cairo, Pietra, Albisola Superiore e Marina, Celle, Finale, Varazze, Quiliano, Alassio, Loano, Vado). Il testo del contratto ed alcune modalità applicative sono quelle già definite per Savona ed Albenga nell'ottobre 2018. Mentre, ovviamente, le tariffe a metro quadro e lo stradario sono diverse. Chiunque può conoscere l'accordo relativo ad un determinato Comune rivolgendosi allo stesso, oppure può direttamente contattare la nostra associazione (vedere in seconda pagina telefono e sito internet). Ma perché usare un contratto a canone concordato 3+2 studentesco o transitorio? Un chiarimento: per transitorio s'intende un contratto che va da 1 a 18 mesi, con motivo ben documentato nel contratto, per es. lavoro temporaneo, trasferta, oppure per salute, ma non certo per vacanze.

Un primo e sicuro vantaggio di questi contratti è la durata contrattuale, perché 3+2 è sempre meno di 4+4. Secondo vantaggio è che il Comune di appartenenza può avere stabilito un'aliquota Imu ridotta. Infine terzo vantaggio: la cedolare secca al 10%. Questa è possibile se trattasi di Comune colpito, nel recente passato, da evento alluvionale. Tal circostanza si verifica controllando un apposito elenco. Secondo poi una prima ottimistica interpretazione, quasi tutti i Comuni di cui sopra sono nell'elenco degli alluvionati e così, per questi diviene applicabile l'aliquota al 10% con cedolare secca. Tuttavia, esistendo dubbi interpretativi sul punto, abbiamo indirizzato, per prudenza, un quesito specifico all'agenzia Entrate di Savona ed attendiamo risposta.

E' poi prevedibile che, in autunno, anche in altri comuni della provincia (per es. Carcare, Altare, Millesimo), si potranno stipulare contratti del tipo concordato, previo accordo delle associazioni.

Poi è indispensabile dire che, per fruire delle agevolazioni tributarie, NECESSITA l'attestazione di un'associazione, come per esempio l'UPPI, la quale dice che il contratto è veramente redatto a norma di legge, nel rispetto dell'accordo territoriale. Infine un consiglio: ogni proprietario può sempre utilizzare, per trovare l'inquilino, l'utile servizio di un'agenzia immobiliare di fiducia, riservandosi la facoltà di fornire, egli stesso, il contratto redatto con l'assistenza dell'associazione sindacale prescelta. Oppure può raccomandare all'agenzia di appoggiarsi all'UPPI che è, certamente, una delle associazioni di proprietari più rappresentative a livello nazionale ed operante nel savonese già da trent'anni. Quindi l'UPPI, non essendo un'associazione nata ieri, ma che ha attivamente partecipato alla formazione degli accordi, possiede la professionalità necessaria per assistere i proprietari, in ogni occasione ed anche nella stesura del contratto concordato, di certo più complesso degli altri.

Il presidente provinciale **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 esser 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



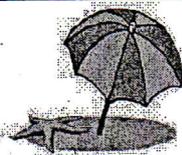
mail: [uppisavona@gmail.com](mailto:uppisavona@gmail.com)

[www.uppisavona.it](http://www.uppisavona.it)

## LA NOVITA' : PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

In questo giornale abbiamo già parlato di cessione della nuda proprietà e di rent to buy. Oggi vogliamo accennare ad un'altra soluzione che ha fatto capolino sul mercato del mondo immobiliare e bancario utile ad integrare un reddito basso, traendo liquidità dalla casa di abitazione detenuta in proprietà: il prestito vitalizio ipotecario.

Ecco come funziona: l'immobile resta di proprietà e quindi utilizzabile dal proprietario come abitazione, però lo stesso proprietario inizialmente iscrive un'ipoteca sull'immobile ottenendo un certo gruzzolo in contanti. Ma diversamente da quanto accade con il mutuo ipotecario non si deve versare nessuna rata mensile e comunque periodica. Perché la restituzione del finanziamento sarà solo a carico degli eredi (dopo la morte del mutuatario) che potranno decidere se estinguere il debito con la banca riscattando il bene, oppure vendere l'immobile e quindi estinguere il debito con la banca tramite il ricavato. Dal ricavato deterranno quello che eventualmente avanza. La somma concedibile, all'inizio, dall'istituto di credito, varia dal 20 al 50% del valore del bene e naturalmente dipende anche dal suo valore e dall'età del proprietario che contrae questo originale contratto. L'età, comunque, non può essere minore di 60 anni. A prima vista la cosa sembra interessante, ma ovviamente occorre andare "con i piedi di piombo" e riuscire ad ottenere condizioni convenienti, comunque compatibili con la propria situazione familiare e personale. Ovviamente siamo disponibili per consigli.



## CHIUSURA PER FERIE DAL 10 AGOSTO AL 9 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

## NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE Approfondimenti in sede

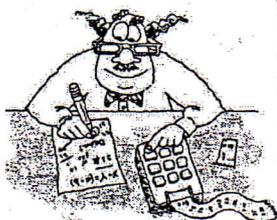
- **DEDUCIBILITA' IMU PER IMMOBILI STRUMENTALI** – (decreto crescita del 30.04.2019) – viene incrementata progressivamente la percentuale deducibile dal reddito di impresa e dal reddito professionale dell'IMU dovuta per gli immobili strumentali: dal 50 al 100% a seconda dei periodi di imposta dal 2018 al 2022
- **CODICE IDENTIFICATIVO AFFITTI BREVI** – (decreto crescita) – viene istituita una banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi che dovranno dotarsi di un "codice identificativo" da utilizzarsi in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza
- **DURATA CONTRATTO DI LOCAZIONE AGEVOLATO** – (decreto crescita) – viene disposto che, in mancanza della comunicazione di rinuncia al rinnovo del contratto di locazione agevolato (3 anni + 2), da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza del biennio, il contratto sia "rinnovato tacitamente" a ciascuna scadenza per un ulteriore biennio. Attenzione: questa "novità" rettifica, di fatto, il periodo di durata dei contratti 3+2. Per cui dopo i primi 5 anni il contratto si rinnova di 2 anni in 2 anni
- **SANZIONE MANCATA COMUNICAZIONE CEDOLARE SECCA** – (decreto crescita) – viene abrogata la sanzione prevista per il caso di mancata comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca
- **SCADENZA DICHIARAZIONE IMU** – (decreto crescita) – il termine per la presentazione della dichiarazione IMU-TASI viene spostato dal 30 giugno al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo. Contestualmente vengono limitati i casi in cui tale obbligo sussiste, eliminando quello degli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta di primo grado e quello degli immobili locati a "canone concordato". Commento: va bene, ma ci domandiamo come faranno gli uffici tributi comunali a concedere gli sconti IMU per i contratti 3+2. Temiamo che ciò aumenti il contenzioso tributario
- **ESENZIONE TASI IMPRESE COSTRUZIONE** – (decreto crescita) – a decorrenza dall'1 gennaio 2022 saranno esenti da TASI i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati

### TI INTERESSANO QUESTI ARGOMENTI?

- ❖ come difendersi dal fisco (contestazione, ricorso, acquiescenza, istanza di adesione, domanda di autotutela)
- ❖ come difendersi dai rumori molesti nei condomini
- ❖ come compilare al meglio un contratto di locazione
- ❖ quando serve la dichiarazione di rispondenza degli impianti

**PUOI TROVARE RISPOSTA LEGGENDO I NUMERI PRECEDENTI DI NOTIZIE CASA  
(VEDI NOSTRO SITO) OPPURE CHIEDI IN SEDE**

## 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

## 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
- INVIO ALL'AGENZIA ENTRATE IN VIA TELEMATICA ADEMPIMENTI SUCCESSIVI CONTRATTI LOCAZIONE
- 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

## ULTIME NOTIZIE

- a fine mese è stata convocata, presso il Comune di Savona, la commissione consultiva della casa, per iniziativa dell'assessore competente. L'UPPI sarà presente con il suo rappresentante
- l'11 luglio i dirigenti nazionali dell'UPPI sono stati ricevuti in udienza, a Roma, dalla Commissione parlamentare finanze sul tema: proposta di legge NUOVA IMU

## ATTENZIONE!!

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

## L'UNIONE FA LA FORZA

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