



notizie CASA

Periodico dell'UPPI di Savona - Sindacato dei piccoli proprietari - n.°1 Luglio 2022

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, coredattrice 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, comunicatecelo. Part. IVA UPPI: 01776360099 Pec: uppisavona@pec.it

PENSARE AI NIPOTI

Un mio insegnante di matematica e fisica, all'ultimo anno del liceo classico, andato in pensione, negli anni 70/80 si dedicò alla politica e con una lista civica fu eletto consigliere comunale a Savona. Questa persona che purtroppo non è più con noi, diceva spesso che un buon politico doveva saper pensare ai nipoti, ma pochi riuscivano a capirlo. Voleva dire solo che i nostri politici pensano alla gestione del presente e raramente al futuro e, così facendo, dimenticano i nipoti che rappresentano il domani.

Per esempio, se oggi riflettiamo sul problema siccità che insidia anche l'Italia, capiamo che di politici che non pensano ai nipoti, purtroppo, ne abbiamo avuti a bizzeffe. Perché già cinquant'anni fa si sarebbe dovuto esser previdenti e costruire invasi artificiali, scegliere culture agricole meno esigenti, recuperare le acque reflue ed ottimizzare l'uso domestico dell'acqua. Invece, anche recentemente, s'è visto il bonus facciate al 90%, monopattini ovunque, bonus vacanze, banchi scolastici con rotelle, navigator inutili e pure, a livello sovranazionale, opere ciclopiche come il gasdotto proveniente dalla Russia. Ma neppure siamo stati capaci di sfruttare pienamente il sole che è abbondante e disponibile, anche in Italia.

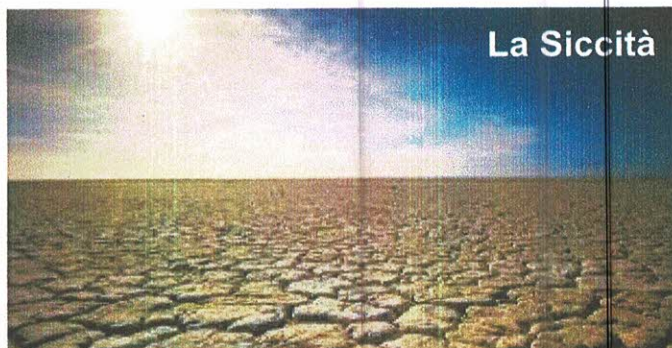
Riflettiamo ora sul PIANO CASA REGIONALE, approvato undici anni fa. Scopriremo che tale strumento già comportava un premio in cubatura per chi, ristrutturando senza costruire nuovi edifici,

realizzava opere come: serbatoi di riserva per le acque piovane, impianti fotovoltaici ed altre migliorie ambientali. Sicchè attraverso una semplice legge regionale, tanti liguri, quasi senza accorgersene, sono diventati un po' meno dipendenti dal punto di vista energetico e si sono pure procurati una certa scorta idrica per i momenti di siccità, divenuti usuali con i mutamenti climatici.

Ebbene l'idea di inserire tali proposte, di tipo ambientale, nel piano regionale, che era di natura semplicemente urbanistica, venne a chi firma questo articolo, il quale, poi con l'indispensabile appoggio degli altri presidenti UPPI di Genova, Imperia e La Spezia, andò a Genova a proporre ed illustrare quelle idee a chi, allora, era assessore regionale all'urbanistica. Così, in quella occasione, qualcuno pensò ai nipoti.

VEDERE ANCHE SU INTERNET: il piano invasi per l'Italia (coldiretti e Anbi) pronto da 4 anni ed ignorato dalla politica.

Il Presidente UPPI di Savona
Dott. Franco FENOGLIO



La Siccità



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.



I BONUS DELL'EDILIZIA

Ecco un elenco dei bonus nell'edilizia: bonus verde - bonus ristrutturazione/restauri - bonus facciate - sisma bonus - ecobonus - superamento barriere - bonus mobili/elettrodomestici - superbonus/cappotto.

Uno schema riassuntivo lo si può scaricare dal sito Enea. Ma è difficile restare al passo a causa delle frequentissime e non sempre opportune modifiche della normativa. Fra i vantaggi si può dire che il mondo del lavoro ne ha beneficiato infatti si parla di circa 170.000 interventi, per il 110%, di cui 1/3 per i condominii ed i 2/3 per le casette singole. Ma ecco le criticità sopravvenute che rappresentano un preoccupante "ROVESCIO DELLA MEDAGLIA":

- 1 - **la confusione normativa** - nessuno può presentarsi come "autentico esperto" perché si tratta di cose nuove per tutti
- 2 - **i prezzi** dei materiali, delle attrezzature edilizie e salari sono cresciuti a dismisura e quindi è facile prendere batoste
- 3 - **le scadenze** dei bonus sono ravvicinate e potrebbe essere problematico finire in tempo i lavori
- 4 - **lo sconto in fattura** - iperpubblicizzato, è un miraggio
- 5 - **la cessione del credito** - molto sbandierata, è oggi assai difficile da ottenere. Anzi alcune ditte hanno esagerato accettandolo ed ora sono in difficoltà economiche e senza liquidità
- 6 - **il problema dell'incapienza** - è un problema del proprietario e si verifica quando questi, non essendo abbastanza ricco, pagherà poche tasse e così non potrà dedurre certe spese per i lavori edilizi. Lavori che, invece, andranno puntualmente pagati subito in contanti alle ditte che lavorano
- 7 - **i controlli dell'agenzia entrate** - saranno possibili per alcuni anni per cui è preoccupante il rischio di sanzioni
- 8 - **l'art. 49 del T.U. dell'edilizia** - nega qualsiasi agevolazione fiscale in caso di abuso edilizio. Anche questo è un problema perché, tra l'altro, le sanatorie urbanistiche comportano sanzioni da pagare ed alla fine i nuovi accatastamenti che provocano aumenti del reddito catastale sul quale si calcolano certe tasse sugli immobili
- 10 - **il rischio della solidarietà** - art. 1292 del C.C. coinvolge tutti i proprietari in caso di inadempimento anche di uno solo di essi. Pertanto il rischio di rimetterci dei soldi, per i proprietari, è una realtà.

Insomma decidere di fruire di un bonus edilizio non è una decisione assumibile a cuor leggero. ALL'OCCORRENZA RILEGGETE i numeri di Notizie Casa del luglio 2021 e novembre 2020 e comunque chiedeteci consiglio come stanno già facendo in molti. Guai poi se un proprietario credulone avesse la sfortuna di imbattersi in amministratori e professionisti imprudenti e di scarsa qualità, perché in tal caso: **GUAIN VISTA**.

IL PRESIDENTE
Dott. Franco FENOGLIO

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, 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



NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE

a cura di Karin Bertuccio

1 – **COMUNICAZIONE IMU AI VARI COMUNI** – è necessario che chi ha stipulato un contratto del tipo 3+2 (concordato) presenti al Comune ove è situato l'immobile locato la "comunicazione IMU" allegando il testo del contratto registrato ed attestato per ottenere le agevolazioni fiscali previste. Ogni Comune ha un suo regolamento, sue regole e scadenze. A Genova l'istanza va presentata entro 30 giorni dalla registrazione, a Savona entro il 30 giugno dell'anno seguente alla stipula, quindi occorre informarsi nei vari comuni

2 – **CONTRATTI CONCORDATI (TIPO 3+2)** – nei comuni non ad alta tensione abitativa è al 10% solo se colpiti da eventi calamitosi e dopo decretazione dello stato di emergenza proposto dalla Regione e riconosciuto con decreto governativo. Però non si riesce a trovare, in internet, un elenco corretto ed aggiornato. Pertanto abbiamo chiesto, due mesi or sono, l'elenco alla prefettura di Savona la quale, al momento, non ha ancora risposto

3 – **MAGGIO 2022** – il governo Draghi ha prorogato la scadenza per i lavori alle villette (110%) al 30 settembre 2022, oltre tale data si perde il 110

4 – **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA IMPIANTI ELETTRICO E GAS** – è bene averla, lo ricordiamo ancora, in base al decreto 37 del 2008 sia per affittare che per vendere un immobile

5 – **DA TETTO COMUNE A TERRAZZO ESCLUSIVO** – la suprema corte, con sentenza nr. 4709 del 14.02.2022, decreta come illegittima la trasformazione del tetto comune in terrazzo in quanto trattasi di sottrazione di parte del bene comune alla fruizione collettiva, in violazione dell'art. 1102 del C.C.

6 – **FINTE RESIDENZE PER NON PAGARE L'IMU** – sono già 90 i casi scoperti da guardia di finanza e vigili urbani in 8 comuni della riviera. Per esempio la moglie aveva fissato la residenza a Varazze ed il marito a Milano e in nessuno dei due immobili veniva versata l'IMU. Infatti è possibile che i coniugi abbiano residenze diverse ma devono scegliere qual è la casa dove il nucleo familiare dimora, quella avrà l'esenzione IMU. Si parla di 285.000 euro evasi!

RENDICONTO ECONOMICO ANNUALE – ASSEMBLEA ANNUALE DELL'UPPI

Si convoca assemblea, presso la sede provinciale di Savona, per il giorno 28 luglio 2022 ore 23 in prima convocazione e, mancando il numero legale, il giorno 29 luglio 2022 alle ore 21.30 in seconda convocazione con il seguente Ordine del giorno:

1 – relazione generale del Presidente 2 – bilancio consuntivo 2021 e preventivo 2022 3 – varie

Possono partecipare, anche per delega, tutti i soci in regola con le quote associative

SERVIZI RESI AGLI ASSOCIATI

Come sempre:

assistenza legale, pratiche catastali, visure, pagamenti on line di tributi (registro, IMU ecc.), contratti di locazione, assistenza per questioni urbanistiche, certificazioni varie, pareri su lavori edilizi, questioni condominiali ed altro ancora

CHIUSURA PER FERIE dal 2 AGOSTO al 9 SETTEMBRE compresi

Sul sito www.uppisavona.it verrà reso noto il numero di cellulare cui i nostri associati potranno rivolgersi per problematiche urgenti, in certi orari e giorni durante la settimana. Si possono anche consultare altre sedi UPPI della Liguria o d'Italia che non siano chiuse per ferie.

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

IL DEF (2022) TRA GUERRA E COVID

a cura del dr. Lorenzo Fenoglio

E' stato approvato recentemente il DEF 2022 ovvero il documento di economia e finanza della nazione per il prossimo triennio che tiene conto del peggioramento del quadro economico determinato dalla guerra in Ucraina, con l'aumento dei costi dell'energia, dei beni alimentari, delle materie prime e la riduzione dell'esportazione (sanzioni alla Russia).

Ecco alcuni dati:

lo Stato ristora se stesso – il governo si è impegnato (almeno a parole) a fare di tutto e di più per contenere l'aumento dei prezzi. Ma bisognerà vedere nei fatti se saranno adottati provvedimenti solo palliativi od anche strutturali

la Banca Centrale Europea – unitamente alle banche dei vari paesi membri ha rivisto, in modo restrittivo, la politica dei tassi di interesse

l'inflazione – crescerà perché al Covid si è aggiunta la guerra in Ucraina, sicché l'inflazione al consumo pare oggi al 8% mentre quella di fondo è circa al 4%

il calo del PIL – c'era una previsione del PIL positiva del 4,6% (anche perché ci illudevamo di essere usciti dalla pandemia) ma, ora, per il prossimo anno, si parla del 2% risicato

il decreto Ucraina bis – (nr. 114/22) prevede aiuti per imprese agricole, trasportatori, bar, ristoranti ed una specie di “una tantum” di euro 200 a lavoratori, disoccupati, pensionati, lavoratori autonomi con basso reddito. **Il decreto bollette** (detto anche decreto energia) – 27.04.2022 nr. 34 – prevede sconti su luce e gas e semplificazioni per nuovi impianti di energie rinnovabili. E' meglio di niente. Sono state stabilite anche le nuove temperature per il riscaldamento e raffrescamento, ovvero 19 gradi di inverno e 27 d'estate. Nel frattempo, mentre questa pubblicazione va in stampa, sono allo studio altri decreti per la congiuntura economica e l'aumento dei prezzi. La banca d'Italia ha rimarcato che sono risaliti i tassi di soglia usurai ed il tasso soglia per i mutui a tasso fisso è passato dal 6,48% al 6,68% mentre il tasso soglia per la cessione del quinto dello stipendio è addirittura valutato al 17,5%

CONSIGLIO: purtroppo non sono tempi per essere ottimisti. Il governo attuale pare attento alle problematiche ma bisognerà fare i conti con le disponibilità economiche e con gli imprevisti che sono la guerra ed il covid, che non pare debellato. Quindi in ogni caso i proprietari dovranno porre la MASSIMA PRUDENZA nelle loro scelte economiche di breve e lungo termine

CEDOLARE SECCA?

a cura del dr. Lorenzo Fenoglio

Forse è il caso di ricordare che la cedolare secca è un modo di tassazione agevolato, riservato solo ai redditi da locazione di immobili abitativi e non anche commerciali. Quindi non è un tipo di contratto locativo. Se si tratta di contratti concordati l'aliquota applicata è del 10% (per i comuni in alta tensione abitativa e per quelli riconosciuti come sinistrati da eventi eccezionali come, per esempio, alluvioni e terremoti). Per i contratti del tipo 4+4 l'aliquota è del 21%, applicabile in tutti e due i casi sul 100% del canone annuo. Si può optare per la cedolare secca contestualmente alla stipula del contratto oppure nelle annualità successive, in questo caso occorre inviare all'inquilino una raccomandata tramite posta per avvertirlo di tale scelta.

Quando conviene? Quando il contribuente, in base al proprio reddito, deve applicare un'aliquota più alta del 10 o 21%. Occorre quindi fare dei calcoli e delle considerazioni (ad esempio entità delle spese da poter detrarre, presenza di altri redditi soggetti ad Irpef) tenendo presente che da quanto versato come “imposta sostitutiva” c.d. cedolare, non si può detrarre nulla. La cedolare comunque permette di non versare imposta di registro e di bollo, il proprietario deve però impegnarsi a non applicare aumenti al canone per tutto il tempo per cui opta per tale sistema di tassazione