



SUPERBONUS 110% ED AGGIORNAMENTO CATASTALE

La legge di bilancio 2024 cita l'obbligo di aggiornare il reddito catastale per gli immobili interessati da interventi migliorativi delle strutture grazie al superbonus 110% (risparmio energetico, impianti fotovoltaici, interventi antisismici).

Perciò, a ben riflettere, risulta che lo Stato da un lato offre incentivi fiscali come il 110 % a chi realizza migliorie e dall'altro lato punisce, sempre sul piano fiscale, la realizzazione degli stessi interventi. Così premi e punizioni si compensano a vicenda, in barba anche ad ogni evidente principio di logica ed opportunità. Parrebbe inutile quindi, per certi soggetti, aver adottato un comportamento virtuoso atto a ridurre le emissioni di CO2 e risparmiare energia se poi c'è un rovescio della medaglia abbastanza negativo. Senza contare che gli interventi edilizi così condotti, fanno pur girare l'economia, generando regolari fatture ivate, lavoro certamente non in nero, ovvero un considerevole indotto e quant'altro di positivo. Poi si chiarisce, dalla consultazione delle norme, che ove gli interventi edilizi producono un aumento del reddito catastale superiore al 15%, rispetto a quello precedente, è necessario procedere al nuovo accatastamento, in base alle leggi esistenti.

Quanto invece alla qualità degli interventi edilizi l'unico escluso da effetti e conseguenze tributarie è "l'ordinaria manutenzione", mentre dalla

straordinaria in su l' accatastamento è dovuto. Una particolare attenzione occorre per gli impianti fotovoltaici fra i quali sono considerati "significativi di aumento reddituale" specialmente quelli superiori ai 3 Kw. Invece per il "reddito catastale" si capisce che non vada confuso con il "valore di mercato". Pertanto almeno teoricamente, per far le cose in modo corretto, sarebbe utile che un tecnico, in caso di dubbio, redigesse a titolo sperimentale, una pratica DOCFA per capire se davvero viene infine superata la fatidica soglia del 15%.

Di fronte quindi a questa nuova e seria problematica, di cui avremmo certamente fatto a meno, in caso di fruizione del superbonus da parte dei proprietari, l'UPPI, a livello nazionale, farà bene a sollecitare con forza il governo al fine di ottenere un atto legislativo utile ad eliminare o almeno limitare questa assurda e perniciosa discrepanza fra "incentivo fiscale" e conseguente "effetto tributario negativo".

Ecco infine, se occorrono, i riferimenti legislativi: legge di bilancio 2024 c. 86 art. 1; art. 1 L. 311/2004 - c. 336; DI 701 del 19.4.1994; art. 20 del R.D. 652/1939 ed inoltre circolare del 16.02.2005 agenzia entrate e determina del 16 febbraio 2005.

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.

OCCUPAZIONE ABUSIVA DI IMMOBILE ED OCCUPAZIONE SENZA TITOLO

Esisteva già la tradizionale “violazione di domicilio e occupazione di terreni ed edifici” (art. 614 del C.P. e art. 633 del C.P.). Ma il decreto sicurezza del 25 novembre 2024 ha introdotto il nuovo reato, ovvero l’art. 634 bis del c.p. che punisce l’occupazione tramite violenza o minaccia di un immobile destinato a domicilio altrui. Tale reato è procedibile a seguito di querela di parte, tranne che per l’ipotesi aggravata (più di cinque persone o con l’uso palese di armi e quanto l’occupazione riguarda terreni, fondi, edifici pubblici. La pena varia dai 2 ai 7 anni di reclusione e la stessa pena si applica a chi impedisce al legittimo proprietario di rientrare nell’abitazione rimasta temporaneamente libera. Un elemento positivo della legge è la possibilità, per le forze dell’ordine, di intervenire in modo rapido per eseguire lo sgombero dell’immobile occupato. Infatti grazie al nuovo articolo 321 bis su indicazione del giudice gli interventi delle forze dell’ordine potranno avvenire in tempi più brevi rispetto al passato. Attenzione però l’occupazione abusiva è cosa ben diversa dall’occupazione senza titolo. Quest’ultima è, per esempio, il caso di una persona che si trova in un alloggio con l’autorizzazione iniziale del proprietario, rilasciata in modo verbale, il quale conoscendo poco le leggi non ha tutelato correttamente i propri interessi. Per esempio chi consegna la chiave di un suo alloggio sulla base di un contratto di locazione verbale e senza essersi premunito di un regolare contratto di locazione scritto e firmato, di fatto avrà permesso un caso di occupazione senza titolo. Per cui il medesimo proprietario dovrà rivolgersi ad un legale e ad un giudice per riavere la disponibilità dell’alloggio. Ma, in tal caso, la procedura sarà, purtroppo, più lunga e difficile rispetto ad un normale caso di sfratto per morosità.

Dott. Franco FENOGLIO
Presidente provinciale

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



La sede: VIA MONTURBANO N° 6 - SAVONA

I CONTRIBUENTI CHE PAGANO LA TASSA RIFIUTI DEVONO RICEVERE TUTTI LO STESSO SERVIZIO

«Il sistema previsto forse va bene per il centro città ma non per gli altri quartieri, case sparse comprese». Sono le parole del presidente dell'Unione Piccoli Proprietari immobiliari di Savona - Franco Fenoglio. L'UPPI ha chiesto, insieme all'Anaci (amministratori) e Fiaip (agenti immobiliari) la convocazione della commissione consultiva della casa del Comune di Savona, proprio sul tema della raccolta porta a porta dei rifiuti.

«Gli ostacoli riguardano il vigente regolamento di igiene che non prevede che gli spazi condominiali servano ad accumulare contenitori di rifiuti, nonché il regolamento di polizia urbana e suolo pubblico, essendo notoriamente vietato lasciare oggetti incustoditi nella strada alla mercé di persone ed animali. Né si può pretendere che gli amministratori condominiali incarichino personale volontario o retribuito per gestire il movimento dei contenitori, perché esistono leggi molto severe in tema di lavoro e previdenza sociale. Ma, soprattutto, esiste una speciale legislazione tributaria che quantifica in euro i costi del servizio rifiuti, il quale deve essere reso in modo uguale e uniforme a tutti utenti dall'azienda erogatrice e non in modo diffor-

34 **L'ASTAMPA** GIOVEDÌ 3 APRILE 2025 **SAVONA**

Savona. L'Unione piccoli proprietari contesta il porta a porta organizzato solo per le periferie con l'esenzione degli abitanti del centro città

"I contribuenti che pagano la Tassa rifiuti devono ricevere tutti lo stesso servizio"

IL CASO

DENISE GIUSTO
SAVONA

«Il sistema previsto, forse va bene per il centro città, ma non per gli altri quartieri, case sparse comprese». Sono le parole del presidente dell'Unione piccoli proprietari immobiliari di Savona, Franco Fenoglio. L'Upipi ha chiesto, insieme all'Anaci (amministratori) e Fiaip (agenti immobiliari), la convocazione della commissione consultiva della casa del Comune di Savona, proprio sul tema della raccolta porta a porta dei rifiuti.

«Gli ostacoli riguardano il vigente regolamento di igiene, che non prevede che gli spazi condominiali servano ad accumulare contenitori di rifiuti, nonché il regolamento di polizia urbana e suolo pubblico, essendo notoriamente vietato lasciare oggetti incustoditi nella strada alla mercé di persone ed animali. Né si può pretendere che gli amministratori condominiali incarichino personale volontario o retribuito, per gestire il movimento dei contenitori, perché esistono leggi molto severe in tema di lavoro e previdenza sociale. Ma, soprattutto, esiste una speciale legislazione tributaria che quantifica in euro i costi del servizio rifiuti, il quale deve essere reso



La tensostruttura realizzata dalla Seas in piazza del Popolo per gli incontri con i cittadini



FRANCO FENOGLIO
PRESIDENTE
PICCOLI PROPRIETARI

La legge sulla Tari prevede che i costi vengano ripartiti tra tutti i cittadini e che il servizio sia identico

richino personale volontario o retribuito, per gestire il movimento dei contenitori, perché esistono leggi molto severe in tema di lavoro e previdenza sociale. Ma, soprattutto, esiste una speciale legislazione tributaria che quantifica in euro i costi del servizio rifiuti, il quale deve essere reso

in modo uguale e uniforme a tutti gli utenti, dall'azienda erogatrice e non in modo difforme a seconda dei quartieri. Sicché il costo del servizio, maggiorato forse del 10%, sarà eguale per tutti i savonesi, mentre il servizio reso, purtroppo, non sarà altrettanto uguale e soddisfacente per tut-

ti. Infatti i cittadini del centro, che sono una minoranza, continuerebbero a fruire di numerosi cassonetti, modernizzati, con apertura comoda ed accessibile in qualsiasi ora della giornata. Invece, nel resto della città, si dovranno rispettare orari e modalità che costeranno incombenze e sa-

crifici, altrimenti evitabili, a persone anziane, sole e fragili o già gravate da altri problemi». L'Upipi, se non si troverà una soluzione, non esclude di andare per vie legali assieme anche ad altre associazioni.

me a seconda dei quartieri. Sicché il costo del servizio, maggiorato forse del 10%, sarà eguale per tutti i savonesi mentre il servizio reso, purtroppo, non sarà altrettanto uguale e soddisfacente per tutti. Infatti i cittadini del centro, che sono una minoranza, continuerebbero a fruire di numerosi cassonetti, modernizzati, con apertura comoda ed accessibile in qualsiasi ora della giornata. Invece nel resto della città si dovranno rispettare orari e modalità che costeranno incombenze e sacrifici, altrimenti evitabili, a persone anziane, sole e fragili o già gravate da altri problemi». L'Upipi, se non si troverà una soluzione, non esclude di andare per vie legali assieme anche ad altre associazioni...

Articolo di Denise Giusto
La Stampa - Savona

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

NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE RIGUARDO GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Articolo 1129 c. 2 – obblighi dell'amministratore: contestualmente alla nomina l'amministratore comunica i propri dati anagraficiomissis..... e il locale dove si trovano i registri dei verbali e l'anagrafe condominiale, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, può prenderne gratuitamente visione ed ottenerne copia, previo rimborso spese.

Quindi non è valida la scusa dell'amministratore che rifiuta di fornire i dati anagrafici dei condomini perché coperti da privacy.

Articolo 1129 c. 14 – l'amministratore all'atto della nomina o conferma deve specificare **analiticamente**, a pena di nullità della nomina, l'importo dovuto a titolo di compenso.

Articolo 1130 c. 10 – l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale economico annuale della gestione e convocare l'assemblea per l'approvazione, entro 180 giorni.

Articolo 1130 bis – il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata ed uscita ed i dati di carattere patrimoniale che devono esser espressi **in modo da consentire l'immediata verifica** e la relativa documentazione deve esser conservata per 10 anni ed ogni condomino può visionarla e trarne copia.

NOTA BENE: in caso di nomina di nuovo amministratore sarebbe opportuno che tutti i candidati presentassero una specie di capitolato, avente forma eguale per tutti, specificante offerte, richieste economiche e caratteristiche del lavoro, altrimenti diventa difficoltoso poter scegliere l'amministratore migliore fra tutti quanti.

In sede è disponibile, per gli associati, questo tipo di "capitolato" redatto in modo esaustivo.

Dott. Lorenzo FENOGLIO
Vice presidente provinciale

RENDICONTO ECONOMICO ANNUALE ASSEMBLEA ANNUALE DELL'UPPI

Si convoca assemblea, presso la sede provinciale di Savona, per il giorno 24 giugno 2025 ore 23.00 in prima convocazione e, mancando il numero legale, il giorno 25 giugno 2025 alle ore 21.00 in seconda convocazione con i seguenti Ordini del Giorno:

1. **Relazione Generale del Presidente**
2. **Bilancio Consuntivo 2024 e Preventivo 2025**
3. **Varie**

Possono partecipare, anche per delega, tutti i soci in regola con le quote associative e secondo le modalità statutarie, ovvero il delegato deve essere un associato UPPI.

CHIUSURA PER FERIE: DAL 5 AGOSTO AL 5 SETTEMBRE COMPRESI

Sul sito www.uppisavona.it e tramite segreteria telefonica 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.