



# notizie CASA

## PERIODICO DI INFORMAZIONE DELL'UPPI, SINDACATO DI PICCOLI PROPRIETARI

Periodico dell'UPPI di Savona - via Monturbano 6 tel. 019854992 - fax 0194502401 - e mail [uppisavona@tiscali.it](mailto:uppisavona@tiscali.it). Pubblicazione indirizzata prevalentemente agli associati e non in vendita al pubblico. Direttore responsabile dr. Franco Fenoglio, capo redattore dr. Lorenzo Fenoglio. Spedizione in abbonamento postale - autorizzazione del Tribunale di Savona nr. 432/97 del 14.03.1994. Fotocopiato in proprio

## PIANO CASA REGIONE LIGURIA

Riassumiamo in dieci punti il nuovo disegno di legge regionale:

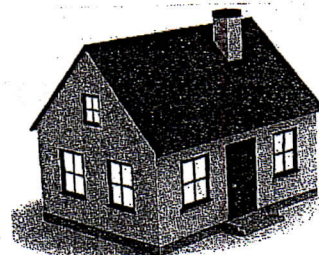
- 1 - la percentuale di ampliamento degli edifici da RICOSTRUIRE è elevata dal 35% al 50% per quelli che si trovano in zone esondabili o franose, purché si ricostruiscano in zone più sicure. I vincoli di localizzazione diventano nel caso meno pesanti
- 2 - il piano casa si fa permanente dando più certezze ad imprese, amministrazioni comunali e proprietari
- 3 - restano inalterati gli strumenti di controllo ambientale, la difesa del suolo e la tutela del paesaggio
- 4 - la possibilità di ampliamento e cambio d'uso è estesa alle pertinenze degli edifici esistenti
- 5 - l'ampliamento degli edifici esistenti è ammesso anche nei parchi a giudizio e controllo dell'Ente parco
- 6 - i comuni dovranno inserire, nei loro piani regolatori urbanistici, norme per la riqualificazione del patrimonio edilizio in conformità ai principi della nuova legge regionale
- 7 - il piano casa diventa applicabile anche agli edifici condonati perché già diventati regolari a tutti gli effetti
- 8 - l'ampliamento degli edifici esistenti passa da mc. 170 ad un massimo di mc. 200 e resta proporzionale al volume
- 9 - i Comuni liguri avranno tempo 60 giorni per individuare aree del territorio comunale da sottrarre all'applicazione del piano
- 10 - restano le premialità in cubatura (5%) riservate nel precedente piano a chi realizza interventi di risparmio energetico e di tipo estetico paesistico come, per esempio, impianto fotovoltaico, serbatoio di recupero acque piovane, ripristino muretti a secco ecc.

Il disegno di legge, dopo il passaggio in consiglio regionale, verrà approvato all'inizio del nuovo anno.

### PRIMO COMMENTO

Il piano, da un primo esame, ci pare migliorativo rispetto quello precedente che era in scadenza, perché più facilmente applicabile e perché sarà permanente. Potrà così diventare una buona occasione di lavoro per le imprese edilizie, specialmente piccole e medie e costituire un'opportunità, per i proprietari, al fine di riqualificare i loro immobili senza dover ricorrere alla costruzione di nuovi volumi edilizi.

Proprio per quest'ultimo motivo facciamo fatica a comprendere l'allarme che si è levato da certi settori dell'opinione pubblica, più o meno politicizzati, secondo i quali questo piano casa favorirebbe una gran colata di cemento per tutta la Liguria. Anzi, riflettendo bene, ci pare vero l'opposto, perché se si riuscirà ad utilizzare al meglio i volumi edilizi esistenti, attraverso questo piano casa, diventerà un po' meno forte l'impulso di costruirne altri, in altri posti e del tutto nuovi. Ci riserviamo comunque un più approfondito esame ed esprimiamo il desiderio di mandare in Regione, con intento collaborativo e al più presto, alcune nostre mirate osservazioni.



**Dr. Franco FENOGLIO**  
Presidente provinciale UPPI Savona

## ISCRIZIONI UPPI

c/c postale 11921178 - UPPI Savona

### QUOTE DI ISCRIZIONE:

€ 70,00 rinnovo - € 85,00 prima iscrizione

N.B. - chi provvederà a rinnovare l'iscrizione entro il 31 dicembre 2015 potrà continuare a versare euro 65,00

### 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

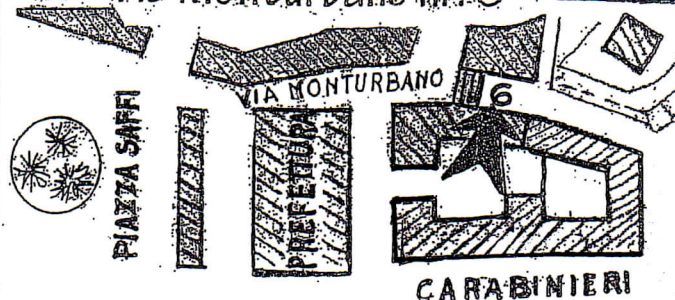
[www.uppisavona.it](http://www.uppisavona.it) - mail [uppisavona@tiscali.it](mailto:uppisavona@tiscali.it)



Se inserita la segreteria telefonica  
LASCIARE UN MESSAGGIO

## LA NOSTRA SEDE A SAVONA

Via Monturbano nr. 6



AMPIO PARCHEGGIO A MT. 200 (EX ITALGAS)



La quota di rinnovo dall'1.1.2016 passerà da euro 65,00 a 70,00. Tuttavia chi provvederà a rinnovare l'iscrizione entro il 31 dicembre 2015 potrà continuare a versare euro 65,00



## NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE - *dott. Lorenzo FENOGLIO*

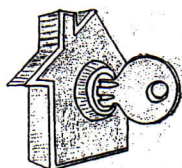
1 - CALCOLO SUPERFICIE TARI (RIFIUTI URBANI): attenzione: la normativa prevede si paghi in base alla superficie calpestabile non su quella indicata nel certificato catastale oppure nelle planimetrie catastali che, quasi sempre, sono ridotte e non in scala

2 - RISCHIO DI MINICANONE: nella legge di stabilità probabilmente ci sarà una norma per cui, in caso di locazione in nero o non registrazione del contratto, il giudice determinerà il canone del contratto 3+2 nella misura non superiore al minimo. Inoltre l'onere della registrazione toccherà solo al proprietario

3 - MODIFICHE AL VERBALE D'ASSEMBLEA: cassazione n. 6552/2015 Il verbale d'assemblea va chiuso e redatto alla presenza dell'assemblea con firma di presidente e segretario. Minimi interventi sono tollerabili purchè controfirmati dal presidente e senza modificare il significato ed il quorum della delibera.

4 - AUDIZIONE COMMISSIONE PARLAMENTARE UPPI: il 28 ottobre 2015 l'UPPI si è presentata in audizione alla commissione finanze sul tema: semplificazione, riduzione e certezza della tassazione

5 - IMU PER CASE IN COMODATO AI FIGLI: nella legge di stabilità, probabilmente e purtroppo, ci sarà una norma per cui diventerà praticamente impossibile concedere in comodato al figlio un appartamento senza pagare l'IMU. Risulterebbe addirittura necessario che il proprietario abbia un'unica casa, lui vada ad abitare in affitto e dia la casa liberata al figlio. Inoltre deve avere un'unica casa in Italia. Ci auguriamo che i nostri parlamentari si rendano conto !!!



## SERRATURE SERVICE di Addis F.

riparazione serrature di porte, duplicazioni chiavi ed altro  
cell. 346 0127753 - via Verdi 68 r. SAVONA



## 10° CONGRESSO NAZIONALE UPPI - FIRENZE 4 - 5 DICEMBRE 2015

Il tema era "tradizione e futuro, risparmio energetico, fisco e ambiente". Ha partecipato una gran quantità di delegati da tutte le città, isole comprese. Per la Liguria c'erano i presidenti di Genova, Imperia, La Spezia e Savona. Ricordiamo anche che il presidente dell' Uppi di Genova, avv.to Marino Nerio, oltrechè socio fondatore dell' Uppi Italiana, è anche presidente dell' Uppi International.

Il congresso, momento istituzionale e di crescita, importante per il nostro sindacato, ha offerto a tutti i delegati l'occasione di approfondire le problematiche, fissare il programma per il futuro triennio ed eleggere, infine, le cariche dell'organigramma direttivo nazionale. Direttivo che, avendo ben lavorato, è stato riconfermato. Congratulazione quindi al presidente nazionale avv. Bruyère Gabriele, di Torino ed a tutti gli altri collaboratori, con augurio di buon lavoro. Perché il lavoro da fare, per i proprietari, è sempre più impegnativo.

Per ulteriori notizie consultare il sito nazionale [www.uppi.it](http://www.uppi.it)

### **NOVITA': LA LOCAZIONE CON PRELIMINARE DI VENDITA - "RENT TO BUY"**

Genericamente lo si chiama "affitto con riscatto" o, più correttamente, "locazione con preliminare di vendita" ed è un'idea nata nelle agenzie immobiliari. Ovvero l'inquilino dell'immobile stipula un contratto di locazione con obbligo di una futura vendita. In pratica il contratto di locazione sarà affiancato ad un preliminare di futura vendita, con termine perentorio per la stipula dell'atto notarile.

Tale speciale contratto andrà stipulato con la massima cura, decidendo caso per caso e dovrà prudentemente trasciversi nei registri immobiliari, nell'interesse delle parti, a scanso di pignoramenti ed altre sorprese. Appena stipulato il contratto di locazione con preliminare, il conduttore potrà abitare nell'appartamento comportandosi come da contratto locatizio, che è da scegliere fra quelli previsti dalla legge 431/98 (specialmente 4+4 e 3+2). Meglio però se il rogito avverrà entro 3-4 anni. Nel frattempo l'inquilino pagherà una cifra mensile composta da due parti: una quale canone, l'altra quale rata del prezzo/valore. Allo scadere del termine fissato l'inquilino dovrà presentarsi, col proprietario, dal notaio per il rogito. Qualora invece il conduttore non stipulasse l'atto entro la data prefissata perderà, tutte o in parte, le cifre versate a titolo di prezzo, ricorrendo il caso della caparra penitenziale (art. 1386 c.c.). Ma resterà tuttavia esigibile il canone di locazione. E' anche ammissibile che il conduttore smetta anticipatamente di versare la rata del prezzo di vendita. Anche in tal caso perderà le cifre versate, tutte o in parte. Ovviamente il contratto di locazione ed il preliminare, vanno redatti con estrema chiarezza, nel rispetto di tutte le norme giuridiche applicabili, ponendo sullo stesso piano le parti, senza sperequazioni. I vantaggi di questo "espediente" sono intuibili, vista la crisi del mercato immobiliare. Dei rischi che può correre il proprietario, sarebbe bene approfondire, perché dipendono dalle clausole contrattuali, specie se redatte con imperizia, casuale o intenzionale che sia.

Ecco un' eventualità: il conduttore dopo un certo tempo, ma prima dell'atto, pensa di non aver fatto un buon affare e denuncia una carenza dell'immobile, vera o presunta, come si trattasse di un vizio occulto. Quindi smette di pagare - anche se non potrebbe - una od entrambe le quote. Anzi accusa di truffa il proprietario e nasce una causa legale.

Resta infine da valutare il trattamento fiscale delle cifre incassate dal proprietario a titolo di prezzo rateizzato. Ma di questo ce ne occuperemo alla prossima occasione.

**IL CAF PER GLI ASSOCIATI UPPI**

## **IL CAF PER GLI ASSOCIATI UPPI**

L'UPPI offre agli iscritti il CAF CONFCONTRIBUENTI, gestito dal dr. rag. Lorenzo Fenoglio (tributarista).

I servizi resi sono quelli dei centri di assistenza fiscale: compilazione ed invio mod. 730 e UNICO, calcolo IMU-TASI ecc.

I costi dei servizi sono quelli di mercato e, ove possibile, sconti per gli associati

## **RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO MODIFICHE ENTRO IL 2016**

Una direttiva europea, recepita in Italia con decreto 102/2014 e leggi regionali, prescrive, negli immobili con impianto centralizzato, l'installazione di due dispositivi per risparmiare combustibile e quantificare il consumo:

1 - il contatore di calore - secondo il tipo d'impianto generalmente è di tipo diretto (con impianto a zona) od indiretto (con impianto a colonna). E' un apparecchio elettronico che raccoglie e trasmette i dati, spesso in modalità remota, ad una centralina. Di rado si utilizza la lettura ottica

2 - le valvole termostatiche - si applicano sui caloriferi e servono ad impostare la temperatura richiesta nell'ambiente. Sono manuali od automatiche programmabili.

LA TEMPISTICA DEI LAVORI - Si lavora solo con l'impianto fermo per cui si deve deliberare in assemblea, d'inverno, per attuare d'estate. Con l'occasione si valuterà se cambiare la caldaia vecchia, coibentare il tetto od altro ancora.

IL COSTO - Si può azzardare una media di euro 140 per ogni termosifone. Ma tanto dipende dal tipo dell'impianto, delle opere murarie e dalla presenza o meno d'imprevisti.

SERVE UNA NUOVA TABELLA MILLESIMALE DEL RISCALDAMENTO? - La vecchia tabella, basata sul sistema metro cubo, diventa inadeguata ed andrebbe integrata con la consulenza di un esperto valutando dispersioni e costi minimi, per le abitazioni non utilizzate. Norma di rif.to :UNI 10200

SPESE DETRAIBILI DALL' IRPEF? - Al 65% se l'intervento è compreso in un più ampio lavoro (ad es. sostituzione caldaia ed altro). Al 50% per installazione di contatori e valvole termostatiche, nell'ambito della ristrutturazione edilizia

AUTORIZZAZIONI COMUNALI - siamo nell'ambito della manutenzione ordinaria, se si tratta solo di contatori e valvole, quindi è sufficiente, in Liguria, una semplice comunicazione senza DIA

L'articolo è redatto con la consulenza di un termotecnico De Rosa Davide, nostro socio UPPI  
(tel. 3483056232)

## **SERVIZI RESI AGLI ASSOCIATI**

- **calcoli periodici istat-disdette-messe in mora - assistenza legale**
- **valutazione dell'opportunità di scegliere la cedolare secca**
- **visure catastali e pagamento tributi vari on line (registro, Imu, Tasi ecc.)**
- **contratti di locazione di ogni tipo anche fuori regione, personalizzati alle esigenze del proprietario con trasmissione telematica all'Agenzia Entrate**
- **assistenza per questioni condominiali, rappresentanza in assemblea tramite nostro personale**
- **assistenza per questioni urbanistiche (dia - scia ecc.), catastali ecc.**
- **assistenza per certificazione impianti e certificati energetici, lavori edilizi**
- **stesura contratti diversi, comodati, preliminari di vendita ed altro ancora**