



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. 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

CONTRATTI A CANONE CONCORDATO A SAVONA ED ALBENGA

nuovo accordo territoriale del 21 settembre 2018

Il vecchio accordo del luglio 2012 va in pensione e, quasi certamente, dal 1° novembre 2018 sarà efficace il nuovo accordo concluso, il 21 settembre, fra le associazioni sindacali che rappresentano la proprietà immobiliare e l'inquilinato. Il testo, che si troverà presto sul sito del Comune di Savona e di Albenga e che ovviamente è già disponibile presso il nostro sindacato, contiene sostanzialmente :

- 1 - tabella degli elementi qualitativi degli immobili e relativi punteggi
- 2 - modalità di valutazione delle superfici degli alloggi e delle pertinenze.
- 3 - coefficienti maggiorativi del canone in relazione alla maggior durata, alla condizione di ammobiliato ed altre caratteristiche
- 4 - modalità applicative per i contratti studenteschi e transitori (lavoro/trasferta)
- 5 - tabella ripartizione degli oneri accessori che gravano sul conduttore o sul proprietario
- 6 - testo dei contratti (abitativo, studentesco, transitorio) che è uguale in tutta Italia
- 7 - cartografia del territorio comunale, divisa in zone, (10 a Savona - 6 ad Albenga)
- 8 - tabella valorizzazione che precisa il valore, massimo e minimo, del canone di locazione, rapportato al metro quadro, suddiviso su tre livelli di valore crescente (A,B,C)
- 9 - clausole particolari da includere nei contratti
- 10 - scheda per calcolo canone utilizzabile dal sindacato per la verifica di conformità
- 11 - fac simile di attestazione di rispondenza che servirà all'associazione sindacale, per i contratti stipulati autonomamente senza intervento di un'associazione nel momento in cui si fornirà, o meno, il cosiddetto "timbro di validità".

Poi, presumibilmente ancora entro la fine del 2018, i medesimi sindacati firmatari di questo accordo, stipuleranno altro analogo accordo per i comuni della provincia di Savona aventi più di 10.000 abitanti, specialmente per i contratti di tipo transitorio (utilizzabili soprattutto dai lavoratori trasferisti).

Dr. Franco FENOGLIO

approfondimenti e consigli nelle pagine seguenti →

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 essere consegnato, in sede, previo appuntamento telefonico. Vedi a pag. 2 i numeri di telefono e gli orari.

ISCRIZIONI

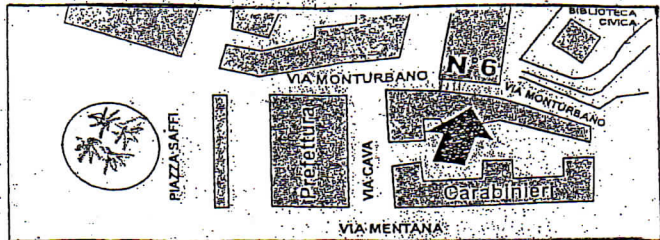
c/c postale 11921178 - UPPI Savona
QUOTE DI ISCRIZIONE - valide 12 mesi:
€ 70,00 rinnovo - € 80,00 prima iscrizione

**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

L'ACCORDO PIU' NEL DETTAGLIO

1 - tabella elementi qualitativi - gli elementi ovvero le caratteristiche qualitative degli immobili, (nel precedente accordo erano 17), crescono di 6, per valutare gli immobili più correttamente. Per esempio: conta la presenza di un impianto ad energia rinnovabile fotovoltaico, solare termico ecc., un impianto a pompa di calore, la presenza di un ascensore costruito ai sensi della legge 13/89 (senza barriere architettoniche), la presenza di sedile montascale, una buona certificazione energetica. Ha un certo peso anche un intervento di restauro/ristrutturazione con pratica urbanistica, oppure che si tratti di un alloggio di recente costruzione. A seconda del possesso degli elementi qualitativi l'alloggio si colloca nella fascia A, B o C. Il valore a mq. cresce dalla piu' povera (A) alla piu' ricca (C). Il principio è che solo l'immobile dotato di buone qualità produce un canone maggiore.

2 - coefficienti maggiorativi del canone - la durata del contratto può anche essere 4+2, 5+2, 6+2 ed ogni anno in più, rispetto la durata minima, rappresenta una maggiorazione del 2,5%. Inoltre a seconda della percentuale di arredamento il canone può essere aumentato sino al 30%.

3 - tabella ripartizione spese condominiali - è un elemento importante e va allegata al contratto, oppure conservata privatamente dalle parti e spiega quale spesa tocca all'inquilino e quale al proprietario. E' utile per regolare i rapporti e limitare il contenzioso. Per esempio il compenso dell'amministratore spetta al 65% al proprietario ed al 35% al conduttore. L'assicurazione condominiale al 90% al proprietario e al 10% al conduttore.

4 - testo dei contratti - è quello allegato all'accordo e non può essere modificato a piacere. In caso contrario il contratto potrà non esser "certificato" da un'associazione sindacale

5 - tabella valorizzazione zone - indica, per le diverse zone, il valore al mq. del canone con limite minimo e massimo. La zona più cara resta, per lo piu' quella fronte mare, le meno care quelle più periferiche. I valori unitari al mq. sono, in generale, diminuiti di alcuni punti percentuali e la riduzione si avverte di piu' soprattutto per quelli che restano relegati nella fascia A (quella di minor valore) perchè meno dotati di caratteristiche positive e di confort

6 - clausole particolari - alcune clausole vanno necessariamente inserite al termine del contratto nella voce "altre clausole" per esempio: superficie, possesso elementi qualitativi, appartenenza a zona e sub zona, possesso del certificato energetico e delle dichiarazioni di rispondenza dell'impianto elettrico e gas e la dichiarazione resa dalle parti contraenti che tutti i dati utilizzati nel contratto sono certi e veritieri. Fra le altre clausole l'UPPI consiglia vivamente di inserire l'obbligo per il conduttore (salvo contratto transitorio/studentesco) di porre residenza nell'alloggio entro un termine (es. un mese). Infatti senza tale condizione le agevolazioni fiscali saranno gravemente a rischio e potranno esser negate dal Comune e dall'agenzia entrate, quando queste controlleranno.

7 - scheda per il calcolo del canone - è uno strumento che servirà soprattutto all'associazione sindacale che dovrà redigere la dichiarazione di rispondenza all'accordo e riassume e puntualizza tutti gli elementi che hanno contribuito alla determinazione del canone

8 – fac simile di attestazione di rispondenza – la novità di questo accordo, che dà esecuzione al decreto del 16.01.2017, è che il proprietario per conseguire le agevolazioni fiscali (IMU, IRPEF e CEDOLARE al 10% ed altre agevolazioni riservate ai conduttori) deve ottenere da un'associazione sindacale la dichiarazione che il contratto è redatto secondo le regole dell'accordo. L'UPPI, presente sul territorio locale da trent'anni, è senza dubbio una di queste associazioni autorizzata a rilasciare l'attestazione di rispondenza.

Attenzione però: chiunque può stipulare da solo, se è capace, un contratto 3+2, transitorio o studentesco. Però, chiedendo le agevolazioni fiscali all'agenzia entrate od al Comune, dovrà avere l'attestazione rilasciata da un'associazione sindacale che ha sottoscritto l'accordo. Questa operazione non è esente da problematiche e responsabilità e comporterà anche qualche costo, secondo i casi. Confermiamo comunque che il 3+2 è quasi sempre conveniente, rispetto il 4+4

LA RESPONSABILITA' DELLE ASSOCIAZIONI SINDACALI NELLE ATTESTAZIONI DI RISPONDEZZA ED ALTRE PROBLEMATICHE

Il decreto del 16.01.2017, introducendo l'attestato di rispondenza di un sindacato ha soprattutto facilitato il lavoro degli uffici tributari e delle agenzie entrate subissati da una quantità di contratti locatizi che, spesso, del 3+2 avevano appena il titolo. Così il ruolo dei sindacati dei proprietari è cambiato e fa pensare a quello di un CAF chiamato a verificare, in fase preliminare, una dichiarazione dei redditi.

E' però chiaro ed accertato che l'ultima parola in merito alla concessione delle agevolazioni spetta agli enti impositori (Comune e AdE) i quali, comunque, non possono rinunciare al loro dovere di controllo finale. Quindi all'atto di disporre l'attestazione di conformità il sindacato potrà solo dichiarare che il contratto è conforme, riguardo il contenuto economico e normativo, all'accordo territoriale, prendendo atto degli elementi che proprietario ed inquilino hanno utilizzato nel contratto. Attenzione però: le parti contraenti garantiscono, come da legge, contestualmente al contratto, la giustezza e veridicità dei dati e degli elementi utilizzati e che impegnano, in prima persona, la loro responsabilità, sia civile che penale. Ciò premesso la responsabilità residuale del sindacato attestatore risulta assai modesta poiché quest'ultimo potrà anche limitarsi a riscontrare solo la presenza dei dati necessari, assieme ad alcuni documenti allegati, senza approfondire ulteriormente. Infatti il funzionario sindacale, in procinto di fornire l'attestazione, difficilmente controllerà la superficie alloggio, se c'è davvero il riscaldamento autonomo, se i dati catastali sono giusti, se sono citati tutti i proprietari e/o gli usufruttuari, nonché altri innumerevoli ed importanti particolari. Anche perché, in tal caso, l'operazione diventerebbe troppo lunga, onerosa e troppo diversa dalle finalità "dichiarative" per cui è stata prevista. Insomma, attestare un contratto non vuol dire rifarlo da capo, inserendovi dentro le clausole migliori per consentire al proprietario dell'alloggio di tutelare al meglio i suoi interessi, ovviamente, nell'ambito delle vigenti leggi. A questo punto produciamo tre esempi, ipotetici, per far capire cosa può accadere nonostante la presenza della dichiarazione di rispondenza.

- 1) un proprietario dichiara l'esistenza dei certificati degli impianti gas ed elettrico. Ma essendo uno di questi non valido un bel giorno il conduttore incorre in uno spiacevole incidente, con danno anche alla salute. Scattano in tal caso responsabilità penali e civili, in capo al proprietario, nonostante la presenza della dichiarazione di rispondenza.
- 2) può capitare che i dati catastali, forniti dal proprietario, risultino errati e l'agenzia entrate commini una sanzione (dal 120 al 240% dell'imposta di registro) che colpirà il proprietario, nonostante la dichiarazione di rispondenza.
- 3) il proprietario, nel testo contrattuale, non ha inserito la clausola che impegna il conduttore a fissare la residenza nell'alloggio e così facendo l'ufficio tributi comunale ha poi negato l'IMU ridotta, nonostante la dichiarazione di rispondenza. Così è stata erogata una pesante sanzione,

comprensiva di arretrati ed interessi, perché le agevolazioni fiscali, per legge, spettano solo per "la prima casa" dove il conduttore ha la residenza.

Attenzione quindi: il proprietario che porta un contratto già redatto a "vidimare" deve essere sicuro di avere un contratto completo e fatto bene in ogni parte, e deve anche essere cosciente che la responsabilità delle dichiarazioni rese è solo la sua. Oppure, se desidera ricevere un prodotto diverso il più possibile sicuro e conveniente, potrà conferire direttamente al sindacato proprietari di cui si fida, incarico di assisterlo nella redazione del contratto. A proposito: ricordiamo che l'UPPI opera a tutela dei proprietari, nel Savonese, da trent'anni ed è sicuramente una delle associazioni maggiormente rappresentative che hanno lavorato attivamente all'accordo, sino al giorno della sua firma.

CONSIGLI AGLI UTENTI per redigere i contratti

- 1 – non conviene alle parti contraenti modificare gli articoli contrattuali dal nr. 1 al nr. 15 perché, alterando il contenuto normativo, si rende difficile l'operazione di attestazione sindacale
- 2 – volendo precisare, o rettificare il contenuto di alcuni articoli, sarà bene aggiungere una o più clausole nella voce "altre clausole" dopo l'art. 15
- 3 – è vietato aggiungere clausole che contrastano con norme inderogabili del C.C., penale, del TUIR, delle legislazioni speciali in tema locatizio (L. 392/78 e 431/98) e di altre leggi speciali.
- 4 – le clausole aggiuntive ritenute (art. 1341 C.C.) presunte vessatorie vanno firmate una seconda volta
- 5 – prima di raccogliere le firme dei contraenti si raccomanda vivamente di prendere contatto con il sindacato attestatore per sottoporre il testo ad un controllo preventivo
- 6 – prima di registrare è necessario procurarsi l'attestazione onde evitare inutili complicazioni e spese
- 7 – redigere un contratto del tipo 3+2, col metodo del fai da te, è sconsigliabile, trattandosi di una materia ostica, ma può essere imprudente affidarsi a sedicenti esperti nati, solo oggi, sul territorio Savonese e privi della necessaria esperienza.
- 8 – gli allegati dei contratti vanno tutti utilizzati e compilati. Ma nell'accordo territoriale non sono esemplificati alcuni allegati previsti per legge, nel testo di contratto tipo. Anche perché le parti possono redigere in modo autonomo, questi allegati, come per esempio: a) verbale consegna immobile – b) verbale comprovante lo stato di ammobiliato. L'UPPI però, conscio che qualcuno potrebbe trovarsi in difficoltà, ha stilato un fac simile di questi due allegati e li rende disponibili.
- 9 – la nostra associazione consiglia caldamente gli utenti di incaricare l'associazione stessa di redigere il contratto, comprensivo dell'attestazione. L'UPPI infatti offre, assieme alla redazione contrattuale, anche altri interessanti servizi complementari, come la registrazione, con o senza cedolare secca ed è in grado di verificarne la convenienza.
- 10 – l'UPPI si sta dotando anche di partita IVA, pertanto, all'occorrenza, sarà possibile ricevere fattura relativa alla prestazione, sia di attestazione che di redazione contrattuale

L'UPPI mette a disposizione dei propri iscritti diversi servizi tra cui un CAF. Visitate il nostro sito www.uppisavona.it oppure telefonate per saperne di più'.