



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 upplsavona@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

L'UPPI ED IL CONSIGLIO REGIONALE LIGURE

Il 31 maggio si è rinnovato il consiglio regionale ligure. Prima delle elezioni i presidenti UPPI di Genova, Savona, Imperia e La Spezia si sono riuniti ed hanno formato un documento unitario di "desiderata" ovvero di argomenti e problematiche riguardanti il settore casa-proprietà ed edilizia che si vorrebbe venissero valutate dalle forze politiche che guideranno la regione, nel prossimo futuro. Quel documento è stato spedito a tutti i candidati presidenti e messo a disposizione sui siti internet delle quattro province liguri. Alcuni candidati, fra cui quello effettivamente eletto (Giovanni Toti) ed anche quello arrivato secondo (Raffaella Paita) hanno preso contatto con noi (prima delle elezioni) manifestando il loro pensiero in merito alle nostre idee. Oggi, che il nuovo consiglio si è insediato assieme alla giunta, pare utile riassumere di seguito i 7 punti da noi evidenziati:

1 - si propone la costituzione di una commissione consultiva regionale dal titolo "Casa ed urbanistica" aperta ai rappresentanti dei sindacati dei proprietari ed anche agli amministratori di condominio, agenzie immobiliari, imprenditori edili ecc.

2 - aggiornamento della legge 22/2007 (risparmio energetico) rimediando, tra l'altro, ai dubbi interpretativi legati alla terminologia usata che è diversa da quella inserita nella L. 16/2008 riguardante l'urbanistica. Occorre poi riesaminare le problematiche di risparmio energetico relative ai vecchi edifici tra cui quelli ottocenteschi

3 - aggiornamento legge "casa vacanze" (nr. 2/2008) - troppo gravoso il regolamento applicativo che prescrive addirittura quali posate debbono esser presenti in cucina, col televisore a colori che diventa uno strumento indispensabile per cedere in locazione un alloggio

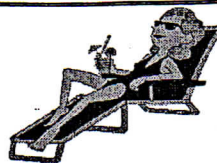
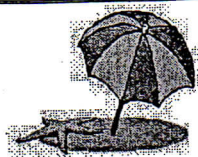
4 - legge urbanistica (16/2008) - la modifica di destinazione d'uso funzionale (senza opere e senza versamento di oneri) andrebbe ripristinata. Anche l'art. 43, comma 7 (accertamenti di conformità) può essere migliorato in relazione ai piani urbanistici a valenza regionale

5 - piano casa - va sfruttato appieno, anche per gli effetti occupazionali nell'edilizia, riformandolo e prorogandone la validità per un triennio. L'ampliamento ammesso (20%) andrebbe utilizzato trasferendolo anche su modesti interventi di tipo pertinenziale (box, magazzini agricoli ecc.)

6 - fiscalità sulla casa - i proprietari subiscono un prelievo fiscale ormai insopportabile

7 - spending review - occorre fissare limiti al compenso di funzionari, dirigenti e politici. Mai più episodi vergognosi come quelli degli illeciti rimborsi spese ai gruppi consiliari





CHIUSURA PER FERIE DAL 4 AGOSTO AL 4 SETTEMBRE COMPRESI

Durante tale periodo, esclusivamente gli associati e per motivi urgenti, potranno contattare il dr. Franco Fenoglio al nr. 3334698555 il mercoledì dalle 10 alle 11,30, oppure consultare altre sedi UPPI della Liguria o d'Italia che non siano chiuse per ferie.

COME DIFENDERSI DAL FISCO?

Dr. Lorenzo FENOGLIO - tributarista

Che fare quando si riceve un avviso di accertamento da parte dell'ente impositore?
Esistono cinque scelte:

- 1 - **definizione agevolata** - con questa soluzione detta anche "acquiescenza" si rinuncia al ricorso tributario ed è consigliabile solo se l'avviso è fondato e legittimo. Allora bisogna pagare entro 60 giorni, il vantaggio è che le sanzioni applicate vengono ridotte ad 1/3
 - 2 - **ravvedimento operoso** - previsto dall'art. 13 del d. lgs. Nr. 472/97 - il contribuente regolarizza le omissioni ed errori in cambio di sanzioni ridotte. Le violazioni possono essere meramente formali, formali o sostanziali. Va praticato entro dodici mesi ed occorre che l'ente impositore e controllore non si sia ancora accorto dell'omissione
 - 3 - **istanza di autotutela** - va indirizzata all'ente in carta semplice, si fa quando il contribuente è abbastanza certo di avere ragione, per cui si chiede all'ente di annullare o modificare l'atto. Attenzione l'istanza non sospende il tempo a disposizione per ricorrere in commissione. L'ente però può anche non rispondere; l'istanza si può presentare anche se si è già pagato
 - 4 - **istanza di accertamento con adesione** - ovvero il contribuente (d. lgs. 1906097 nr. 218) formula istanza di rideterminazione del tributo. La presentazione dell'istanza sospende per 90 giorni il ricorso in commissione tributaria. L'accertamento si conclude con l'accordo fra le parti e con il pagamento della cifra stabilita
 - 5 - **ricorso alla commissione tributaria** - contro l'avviso di accertamento, entro 60 giorni si può ricorrere in commissione. Occorre prima il pagamento del contributo unificato (DPR nr. 115/2002), art. 37 DL 98/2011 e legge nr. 111/2011). Le norme applicabili fanno riferimento al d. lgs. Del 31.12.92 nr. 546.
- Sul nostro sito (www.uppisavona.it) si trova un fac simile di ricorso contro l'applicazione dell'IMU corredato da molte informazioni. Vi consigliamo di andare a leggerlo.

ISCRIZIONI

c/c postale 11921178 - UPPI Savona

QUOTE DI ISCRIZIONE:

€ 65,00 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 - FAX 0194502401

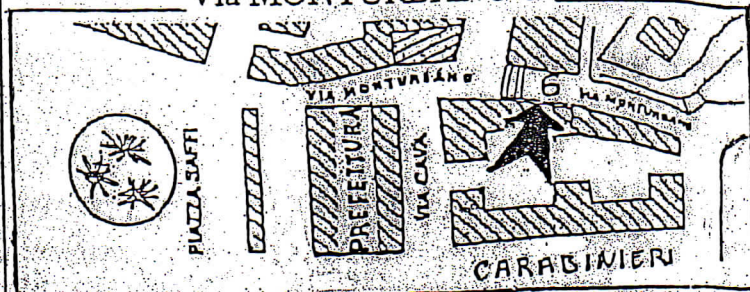
www.uppisavona.it - mail uppisavona@tiscali.it



se inserita la segreteria telefonica
LASCIARE UN MESSAGGIO

LA NOSTRA SEDE A SAVONA

Via MONTURBANO 6



AMPIO PARCHEGGIO A MT. 200 CEX AREE ITALGAS, VIA PIAVE



ATTENZIONE: STANTE LA CRISI LE QUOTE ASSOCIATIVE, PER I NUOVI ISCRITTI E PER IL RINNOVO SONO RIMASTE INVARIATE (80 EURO E 65 EURO). SI INVITA OGNI SINGOLO ASSOCIATO A RINNOVARE L'ISCRIZIONE ALMENO ENTRO UN MESE DALLA SCADENZA, OLTRE TALE TERMINE SI PERDE L'ANZIANITA' E LA QUOTA DIVENTA DI EURO 80,00 PARI AD UNA NUOVA ISCRIZIONE - C/C POSTALE NR. 11921178 INTESTATO A UPPI

NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE - dott. Lorenzo FENOGLIO

1 - **AGEVOLAZIONI PRIMA CASA IN SALVO:** quando la casa, acquistata con le agevolazioni, è stata venduta entro il quinquennio, per non perdere il beneficio, occorre ricomprare entro un anno. Oggi (risoluzione nr. 49/E dell'1.05.15) è anche possibile che il riacquisto avvenga a mezzo donazione

2 - **BOLLO AUTO - PRESCRIZIONE:** il pagamento del bollo auto si prescrive col decorso del terzo anno successivo a quello in cui doveva avvenire il pagamento

3 - **SALTA LA RIFORMA DEL CATASTO:** almeno così ha annunciato il premier Renzi. La riforma verrà sospesa almeno sino a quando non sarà varata la cosiddetta "LOCAL TAX". E' un successo per l'UPPI che da tempo si batteva contro l'ennesimo sistema per inasprire la tassazione sulla casa

4 - **POSTO AUTO CONDOMINIALE:** con sentenza di Cassazione nr. 26426/2014 diventa legittimo trasformare un posto auto privato in box chiudendo con pareti e tetto - vedere anche art. 841 C.C.

5 - **ANCHE LE FAMIGLIE POSSONO "PORTARE I LIBRI IN TRIBUNALE":** in base al D.L. 22.12.2011 nr. 212 anche le famiglie, in crisi finanziaria, possono avere una protezione che assomiglia alle norme in materia di fallimento, già riservate alle aziende

6 - **REGOLAMENTO EDILIZIO DI SAVONA:** continua l'iter per l'approvazione del nuovo regolamento edilizio del comune di Savona attraverso l'esame delle commissioni consiliari

7 - **CONVEGNO A PIETRA LIGURE:** l'UPPI, l'ANACI e l'ASSOUTENTI hanno tenuto un convegno, in una pubblica sala messa a disposizione dal comune di Pietra Ligure, dal titolo "per la tutela della piccola proprietà immobiliare". Tra l'altro è emerso questo dato: dal 1992 al 2014, cominciando con l'ISI ed arrivando all'IMU, la tassazione sulla medesima casa campione è passata da euro 174 ad euro 1034. C'è stato quindi un aumento del 594%!!!

LEGGE PRIVACY: questa pubblicazione rispetta il d.lgs 196/03, se non volete più riceverla comunicatecelo

I CONSIGLI DEL LEGALE

sicurezza degli impianti negli immobili locati

L'art. 1575 del C.C. impone al proprietario di consegnare l'alloggio in buone condizioni di manutenzione e ciò valeva anche prima del DM 37/08 ed indipendentemente dall'esistenza di qualsiasi certificato di conformità dell'impianto. Va da sé che locare un alloggio con impianto elettrico o gas difettoso equivale a locare senza il requisito dell'agibilità oltre, ovviamente, le gravi responsabilità – anche penali – in caso di incidenti (si veda l'art. 1580 C.C.). Se poi capita che il conduttore, dopo aver stipulato un normale contratto locativo non può, per inidoneità dell'impianto ottenere dall'Enel (od altro ente) una maggior erogazione di potenza, ciò si può configurare come inadempimento contrattuale del proprietario. Peraltro non si può escludere che il conduttore, divenuto magari puntiglioso e scontento, sfornito di un documento che – stante l'attuale quadro legislativo – deve esistere, rilevi ai sensi dell'art. 1578 C.C. taluni difetti negli impianti dell'alloggio (reali o presunti). Poi, se il certificato deve esistere, si fa fatica a capire perché non debba esser consegnato, a richiesta, tanto più che la mancata consegna o la mancata citazione della sua esistenza nelle clausole contrattuali induce "la controparte" ad immaginarne l'inesistenza. Infine la dichiarazione di rispondenza consegnata al conduttore è certamente utile come mezzo probatorio del buono stato di manutenzione dell'immobile e protegge, almeno in parte, dal rischio di manomissioni degli impianti operate con la tecnica del "fai da te" dal conduttore. Pertanto procurarsi almeno le dichiarazioni di rispondenza e metterle a disposizione del conduttore, in copia, citando la circostanza nel contratto locativo, ci pare un comportamento molto previdente ed opportuno.

SERVIZI RESI AGLI ASSOCIATI

- ❖ *Valutazione dell'opportunità di scegliere la cedolare secca nei contratti di locazione*
- ❖ *Raccolta dati dichiarazione redditi, Imu, Tasi ecc. redatta, a richiesta, dal CAF che ha sede presso di noi*
- ❖ *Ricerca sentenze giuridiche in risposta a quesiti legali specifici*
- ❖ *Calcoli periodici Istat, disdetta, messe in mora*
- ❖ *Visure catastali e pagamento imposta registro on line*
- ❖ *Trasmissione telematica contratti di locazione all'Agenzia Entrate*
- ❖ *Contratti di locazione di ogni tipo, anche fuori regione, personalizzati alle esigenze del proprietari*
- ❖ *Assistenza per questioni condominiali, esame rendiconti, verbali, preventivi, lavori edilizi, rappresentanza in assemblea tramite nostro personale*
- ❖ *Assistenza tecnica per questioni urbanistiche (DIA-SCIA-CILA ecc.), catastali, tributarie (ricorsi compresi), assistenza legale*
- ❖ *Assistenza per certificazione impianti ed energetici*
- ❖ *Stesura contratti diversi, comodati, preliminari di vendita ed altro ancora*