

Notizie CASA

PERIODICO DELL'UPPI - SINDACATO DI PICCOLI PROPRIETARI – nr. 3 - novembre 2016

Periodico dell'UPPI di Savona – via Monturbano 6 tel. e fax 019854992 – e mail 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

LEGGE DI STABILITA' 2017

Sarà approvata entro dicembre, dopo il passaggio parlamentare e le osservazioni dell'U.E. Ecco i punti che più interessano i proprietari, salvo modifiche, oggi incognite, introdotte dal Parlamento:

BONUS PER LE RISTRUTTURAZIONI – già previsto al 50% è riconfermato come l'anno scorso.

BONUS PER L'ACQUISTO DI MOBILI ED ELETTRODOMESTICI – già previsto per il 50% può essere fatto valere solo in presenza di una ristrutturazione e non è indispensabile il bonifico bancario

BONUS PER LE GIOVANI COPPIE – nel 2017 le giovani coppie (uno dei due deve essere sotto i 35 anni), indipendentemente dagli interventi edilizi, potranno ancora fruire del "bonus mobili"

EDILIZIA PUBBLICA – sono progetti per la riqualificazione delle periferie che, in tutta Italia, sono 120

DISSESTO IDROGEOLOGICO – impegnerà 7 miliardi di euro spalmati su sette anni

ECOBONUS – riguarda la "prestazione energetica" invernale ed estiva. Varrà sino al 2021 con detrazione del 65% dei costi per ogni immobile. La percentuale sale al 70 se i lavori riguardano l'involucro (es. un cappotto) e arriva a 75 se il miglioramento energetico verrà certificato

SISMA BONUS – finalmente si comincia a pensare alla prevenzione dei disastri sismici. Varierà dal 50 all'85% della spesa, secondo le "CLASSI DI RISCHIO" recuperate tramite interventi edilizi. Il sisma bonus è, ovviamente, fruibile nelle zone sismiche ad alta pericolosità (n.1 e 2), ma anche nella zona 3 (a bassa pericolosità). Ricordiamo che, nel savonese, i comuni in zona sismica 3 sono addirittura 27.

COMMENTO

L'UPPI valuta positivamente certi provvedimenti, anche se alcuni sembrerebbero "mance elettorali" e antidolorifici, che alleviano il dolore senza curare la malattia. Ma la coperta resta corta e se da un lato spuntano le manette, dall'altro ci sono effetti negativi: l'occupazione in calo, i tagli a sanità, assistenza, trasporti ed altro. Sicché restano grandi le risorse perse fra sprechi, evasione, lavoro nero, stipendi stratosferici, corruzione e iniquità fiscale. Riguardo questa, i proprietari continuano a sopportare, con IMU e TASI, un prelievo tributario che è indipendente dalla capacità degli immobili di produrre reddito. Ecco quindi un primo elenco di nuove misure auspicabili: cedolare secca, anche sui redditi da locazione non abitativa per ossigenare il commercio, ripristino della deduzione forfettaria irpef per le spese di manutenzione (già ridotta al 5% dalla Fornero), un forte limite di legge per le aliquote IMU-TASI e provvedimenti per diffondere, in tutta Italia, i contratti concordati

Il presidente provinciale – dott. F. FENOGLIO



BUONO OMAGGIO

per consulenza gratuita

vedi in ultima pagina 

ISCRIZIONI

c.c. postale 11921178 SAVONA

Quote di iscrizione: (per 12 mesi)
€ 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. & Fax 019/854992

LA NOSTRA SEDE A SAVONA



AMPIO PARCHEGGIO A MT. 200 (EX AREE ITALGAS, VIA PIAVE)
mail: uppisavona@tiscali.it
www.uppisavona.it

NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE Approfondimenti in sede

1 – **IMPIANTI DI RISCALDAMENTO:** secondo il decreto nr.141/16 entro il 31 dicembre in tutti gli impianti di riscaldamento centralizzati dovranno esserci le valvole termostatiche ed i contabilizzatori di calore (vedi nostro precedente giornale). In difetto sanzioni che possono variare da euro 500 ad euro 2500. Al momento non sappiamo se ci sarà la richiesta proroga.

2 – **FIDEJUSSIONE NEI CONTRATTI LOCATIVI:** in caso di fidejussione, in contemporanea con cedolare secca, non si applica l'imposta di registro (che sarebbe il 2%), vedi legge 44/2012 art. 4.

3 – **LA DIA ED IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' DALL'1 GENNAIO 2017:** escono di scena con la riforma Madia, iniziata col decreto 126/2016 che ha ridisegnato la disciplina generale per certe attività edilizie e modificato il T.U. dell'edilizia. L'idea è quella di dare regole omogenee ed unico linguaggio in tutto il paese. Ritorneremo sull'argomento anche per i riflessi di competenza regionale.

4 – **NOVITA' NELLA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI LOCATIVI:** è diventato necessario che sia il proprietario a registrare il contratto di locazione all'agenzia entrate. Lo stesso proprietario dovrà poi consegnare copia registrata del contratto al conduttore e comunicare l'avvenuta locazione all'amministratore di condominio, il tutto entro 60 giorni dalla registrazione del contratto.

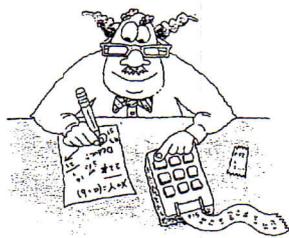
5 – **CONTRATTI DI LOCAZIONE 3+2:** ci sono novità in vista a livello legislativo nazionale. Consigliamo i nostri associati di mantenersi in contatto.

6 – **IL COMPENSO ALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:** – non è vero che all'amministratore tocca, addirittura per legge, una percentuale sull'importo dei lavori edilizi straordinari deliberati. Si veda l'art.1129 del c.c. Riconoscere una percentuale sui lavori condominiali è una facoltà che spetta all'assemblea. Certi amministratori infatti la chiedono solo per grossi lavori

7 – **COMUNICAZIONI ALL'UFFICIO TRIBUTI DI SAVONA** – con la stipula dei contratti 3+2, a Savona, era previsto che si dovesse indirizzare all'ufficio tributi un modulo per ottenere la riduzione tariffaria dell'IMU. Evidentemente tale modulo dovrà ancora essere modificato dal Comune poiché la riduzione non esiste più. Restate in contatto con noi

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

IL CAF PER GLI ASSOCIATI e DICHIARAZIONE REDDITI



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, si prospettano sconti per gli associati

PROFONDO ROSSO nei conti del Comune di Savona

Il nuovo assessore al bilancio ha denunciato, ad agosto, una grave situazione finanziaria con un deficit (oltre quattro milioni di euro) che necessiterà di un piano di rientro pluriennale e s'è capito che la nuova giunta avrebbe tagliato spese ed aumentato tasse. Quindi, nonostante la gravità dei fatti, abbiamo scelto di non uscire, sui giornali locali, gridando allo scandalo, appena saputo che l'IMU, sui contratti di locazione convenzionati, sarebbe passata al massimo storico del 10,6 per mille (contro 8,6) con effetto addirittura retroattivo (delibera Ottobre 2016). Abbiamo taciuto ritenendo la nuova giunta "innocente", rispetto agli attuali risultati, perché la città è stata governata, ininterrottamente dal 1998 al 2016, da altri partiti. Anzi ci è venuto in mente il Titanic, con l'orchestra che suonava allegramente mentre la nave affondava. Però restiamo coscienti che le tasse, troppo alte, versate dai proprietari savonesi, rappresentano, oggi, quasi l'80% degli introiti comunali. Quindi pare doveroso che il Sindaco, Ilaria Caprioglio, ripristini, al più presto, il funzionamento della "commissione consultiva permanente della casa" che, da quasi due anni, non viene più convocata. Perché si tratta di un prezioso strumento di dialogo e collaborazione con l'amministrazione, utile anche nei momenti difficili.

SAVONA: 16 DICEMBRE - L'IMU RETROATTIVA

Con delibera consigliare (vedi precedente articolo), per ripianare il deficit, l'IMU sui contratti di locazione 3+2 è passata dall'8,6 al 10,6 per mille con effetto retroattivo. Così il 16 dicembre 2016 i proprietari dovranno calcolare la differenza e versarla senza pagare interessi e sanzioni.

Tuttavia, per disposizione di legge nazionale, la base di calcolo per l'IMU, solo per i contratti concordati, è ridotta a decorrere dal 2016 del 25%. Pertanto chi ha la fortuna di avere un tale contratto, matematicamente parlando, è come se fosse gravato, anziché del 10,6 per mille, del 7,95.

Ecco l'esempio: per un alloggio medio, di reddito catastale 500, sortisce un'IMU al 10,6 per mille, di euro 890. Invece col 3+2 (sempre stessa aliquota) diventa di euro 668. Quindi per correre ai ripari ogni proprietario farà bene, se possibile e conveniente, a convertire i contratti del tipo 4+4 in altri del tipo 3+2 e comunque a tenersi ben stretti i contratti concordati stipulati.

I nostri uffici sono, ovviamente, a disposizione degli associati, CAF compreso.

DOVETE STIPULARE UN CONTRATTO LOCATIVO?

Ecco un elenco, molto elementare, di buoni consigli, per sbagliare di meno: Diffidate di quegli pseudo esperti i quali assicurano che stipulare un contratto è una cosa banale. Anzi tenete presente, sempre, che la legge italiana tutela molto di più il conduttore, ritenendolo la parte più debole. Un contratto è fatto meglio quando scende nei particolari e prevede le situazioni critiche, quindi, solitamente, occorrono quattro pagine scritte, mentre i moduli prestampati servono poco. Diversi tipi di contratto (come per esempio il transitorio ed il 3+2) comportano un canone di locazione precalcolato matematicamente. Quindi stabilire un canone a caso è a volte illecito ed il conduttore ha tempo ancora sei mesi, dopo che ha riconsegnato la chiave dell'alloggio, per chiedere la restituzione di quanto ha pagato in più, per qualsiasi motivo. Inutile quindi accollare al conduttore spese estranee.

Tutte le clausole **CONTRARIE ALLE VIGENTI LEGGI** sono nulle e quindi diffidate dei soggetti che propongono contratti strani (come per es. la foresteria). Sappiate che la durata dei contratti è prevista per legge e non si può ridurre a piacimento. Pretendere un canone in nero, è la cosa più dannosa che si possa fare. Prima di consegnare la chiave assicuratevi, sempre, che ci sia un buon contratto scritto, perché quello verbale non ha valore e il conduttore, in tal caso, non è tenuto a pagare l'affitto. Sappiate anche che le difficoltà non si riducono, se si affitta ammobiliato, perché, nel caso, il proprietario sarà tenuto anche alla manutenzione straordinaria di mobili ed elettrodomestici. Per locare un immobile, infine, ci vuole per legge, il certificato energetico e la dichiarazione di rispondenza degli impianti. Poi, c'è la parte fiscale.

SERVIZI RESI AGLI ASSOCIATI

- ❖ Valutazione per scegliere la cedolare secca nei contratti di locazione
- ❖ Raccolta dati dichiarazione redditi, Imu, Tasi, redatta, dal nostro CAF
- ❖ Ricerca sentenze giuridiche in risposta a quesiti legali specifici
- ❖ Calcoli periodici Istat, disdette, messe in mora, assistenza legale
- ❖ Visure catastali e pagamento imposta registro on line
- ❖ Trasmissione telematica contratti di locazione all'Agenzia Entrate
- ❖ Contratti di locazione di ogni tipo e personalizzati, anche fuori regione
- ❖ Assistenza per questioni condominiali, esame rendiconti, preventivi lavori edilizi
- ❖ Assistenza tecnica per questioni urbanistiche (DIA-SCIA-CILA ecc.), catastali
- ❖ Assistenza per certificazione impianti ed energetici
- ❖ Stesura contratti diversi, comodati, preliminari di vendita ed altro ancora

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.