

# notizie CASA

**PERIODICO DELL'UPPI-SINDACATO DI PICCOLI PROPRIETARI - nr. 2 - novembre 2020**

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

## **CORONAVIRUS - ATTO SECONDO**

Speravamo di essere già fuori dal tunnel ma, purtroppo, non è così. Poi abbiamo capito che, grazie al distanziamento sociale, più o meno rigoroso che sia, la pandemia si può, seppur con difficoltà, tenere sotto controllo. Infatti per sconfiggerla davvero ci vorrà un vaccino che, grazie al cielo ed anche ai ricercatori sanitari, sembra distribuibile durante l'anno nuovo.

### LA PROSSEMICA

La prossemica, in antropologia, è il modo di porsi della persona umana in prossimità di altri soggetti con i quali si intrattengono rapporti sociali. Ma oltre che difficile mantenere la distanza verso gli altri sarà anche un po' triste realizzarla perché dovremo ancora evitare certi comportamenti come le strette di mano e gli abbracci. Sicché talvolta anche un bacio sembrerà un atto imprudente da evitare ma, purtroppo dovremo fare ancora tanti sacrifici.

### LE COSE CAMBIERANNO

Proviamo ad azzardare alcune novità conseguenti alla nuova prossemica ed al "dopo pandemia". Il concetto di "densità demografica" diventerà, in tanti settori, un dato da soppesare con gravità. Cambieranno le modalità con cui le persone viaggiano e pure si cercherà di influire, in modo riduttivo, sulle cause che obbligano a viaggiare insieme. Turismo, commercio, lavoro, sport dovranno subire opportuni adattamenti pressoché definitivi. L'urbanistica progetterà gli spazi in cui si vive e si lavora con un'altra attenzione. Sicuramente la telematica amplierà ulteriormente il suo attuale campo d'azione ed in questo le persone più giovani saranno favorite. Ma la società è fatta anche di persone meno giovani. L'agricoltura, probabilmente, sarà rivalutata e con essa anche quella a chilometro zero. Noteremo effetti anche nella metodologia di stima dei beni immobiliari, in relazione alla loro destinazione d'uso, quando questa sarà di tipo flessibile.

### L'AMMINISTRAZIONE DELLA COSA PUBBLICA

Ci auguriamo che tanti governanti, e non solo quelli del nostro paese, imparino a concepire che le ricchezze di uno Stato non devono semplicemente essere "SPESE" ma piuttosto "INVESTITE", correttamente nei settori più cruciali, come per esempio la sanità, la ricerca scientifica, la tutela del territorio, le energie rinnovabili e quant'altro utile in modo certo per la società. Perché alcuni nemici dell'uomo, talvolta, non sono facilmente individuabili e contro di loro i caccia bombardieri (F35), i carri armati ed i missili, tutti costosissimi per lo Stato che li compera, rappresentano sicuramente soldi sprecati.

Il presidente provinciale **Dr. Franco FENOGLIO**

## ISCRIZIONI

c/c postale 11921178 - UPPI Savona

c/c Credem IBAN IT12Y0303210600010000206685

€ 70,00 rinnovo - € 80,00 prima iscrizione

**ORARIO PER GLI ASSOCIATI**

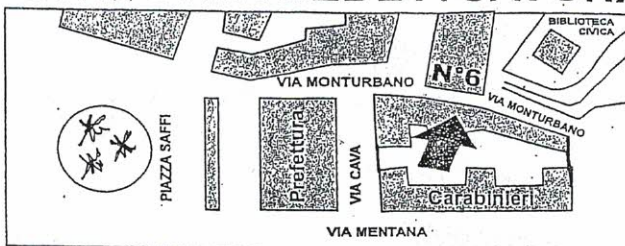
**SEMPRE SU APPUNTAMENTO**

MARTEDI - MERCOLEDI' dalle 15,30 alle 18,30

GIOVEDI' - VENERDI' dalle 9,30 alle 12,30

TEL. 019 854992

## LA NOSTRA SEDE A SAVONA



AMPIO PARCHEGGIO A MT. 200 (EX AREE ITALGAS, VIA PIAVE)

mail: [uppisavona@gmail.com](mailto:uppisavona@gmail.com)

[www.uppisavona.it](http://www.uppisavona.it)

## NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE

### Approfondimenti in sede

1 - AFFITTI BREVI - sono quelli di tipo abitativo inferiori a 30 giorni di durata. La legge di stabilità 2021 prevede che se il numero di appartamenti destinati all'affitto breve è superiore a quattro, in capo allo stesso proprietario, si tratta di attività imprenditoriale esercitata ai sensi dell'art. 2082 del Codice civile.

2 - ASSEMBLEE DI CONDOMINIO - il decreto del 3 novembre sconsiglia di tenere riunioni di condominio, tuttavia non le proibisce categoricamente. Se tenute in presenza, oltre le già note precauzioni (mascherine ecc.) occorre uno spazio libero per ogni persona di circa mq. 7. In alternativa il decreto nr. 125/2020 prevede la possibilità di tenere assemblee in videoconferenza a patto che tutti i condomini le autorizzino. Al momento in cui questa pubblicazione va in stampa non esiste ancora una disposizione di legge che disponga diversamente. Non si esclude però che possa esistere nel futuro prossimo.

3 - MANCATA APPROVAZIONE DEI BILANCI ANNUALI DEI CONDOMINI - ai sensi dell'art. 63 disp. Att. del Codice Civile in difetto di approvazione del bilancio periodico l'amministratore non può emettere decreto ingiuntivo ove qualche condomino ometta di effettuare il versamento. Sconsigliamo tuttavia di scegliere di non pagare i contributi condominiali. In alternativa il condomino potrebbe versare almeno una cifra ridotta (per es. l'80% di quanto dovuto) indirizzando all'amministratore una raccomandata che spiega i validi motivi per cui non effettua il versamento per intero

4 - VERBALE DI RIDUZIONE CANONE DI LOCAZIONE - presso i nostri uffici è disponibile un fac simile di riduzione canone di locazione motivato dall'emergenza economica dovuta al coronavirus, utilizzabile quando il locatore vuole concedere una riduzione del canone mensile per un certo periodo. L'intenzione si può comunicare telematicamente all'Agenzia Entrate e non occorre versare nessuna imposta di registro né di bollo

5 - RISTORI PER SOGGETTI DANNEGGIATI DALL'EMERGENZA SANITARIA - saranno presto di nuovo disponibili i cosiddetti "ristori", per commercianti e lavoratori autonomi, con metodologia molto simile a quella del primo lockdown e secondo i codici delle attività ATECO. Non abbiamo notizie, mentre questa pubblicazione va in stampa, che il governo abbia decretato l'erogazione di sussidi o ristori ai conduttori che essendo in difficoltà economiche, non pagano più il canone di locazione dell'alloggio locato. Talvolta però si fanno carico di erogare piccoli sussidi la Caritas ed i governi regionali. La regione Liguria ha già disposto qualche iniziativa di questo genere. La pubblicità circa questo intervento di sussidio è però carente

**NOTA BENE:** la sede UPPI opera nel rispetto delle norme di protezione anti covid per nostra e vostra sicurezza e l'accesso è consentito tramite appuntamento telefonico

## IL CAF PER GLI ASSOCIATI e DICHIARAZIONE REDDITI



L'UPPI offre agli iscritti il CAF NAZIONALE TRIBUTARISTI 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

## ***COS' E' IL SUPERBONUS - 110% ?***

È un'agevolazione prevista dal decreto rilancio che permette una detrazione fiscale spalmabile su cinque anni (ovvero un risparmio sulle tasse) di addirittura il 110% per i proprietari di immobili (ed altri soggetti) quando realizzano determinati interventi in edilizia. Per esempio: cappotto termico, isolamento tetto, impianti fotovoltaici, impianti nuovi di riscaldamento centralizzati, apparecchi di ricarica veicoli elettrici. Probabilmente questo bonus, che al momento scadrà il 31.12.2021, verrà prorogato ulteriormente. Consta di interventi "trainanti" (come per es. il cappotto termico e "trainati" (come per es. la sostituzione di infissi e l'impianto fotovoltaico). Il bonus si può cedere ad una banca oppure alla ditta che esegue i lavori e questi soggetti trattengono una certa quota a loro vantaggio. Tale bonus è conveniente purchè il beneficiario (es. il proprietario dell'immobile) sia un soggetto che paga una consistente somma con l'Irpef, ovvero che sia davvero "capiente". Diversamente può cercare di cedere il credito. Le parcelle dei professionisti sono comprese nel super bonus. Nel caso però che l'amministratore chieda al condominio una percentuale della spesa totale, per il suo "disturbo" sembra, secondo alcuni pareri, che questa spesa non sia detraibile. Altro requisito necessario è che l'immobile posseduto non sia oggetto di abuso urbanistico, pertanto occorre fare attenzione se sono in corso pratiche di sanatoria o se esistono irregolarità edilizie. Per ottenere davvero il bonus occorrono ancora due cose: il visto di conformità e l'asseverazione tecnica. Il visto lo può rilasciare un CAF, un dottore commercialista, un ragioniere. L'asseverazione viene rilasciata da un professionista abilitato e deve garantire che gli interventi edilizi davvero sono congrui ed efficaci. Lo stesso tecnico dovrà anche certificare che, al termine dei lavori, il condominio avrà guadagnato almeno due classi energetiche. Sono previsti controlli da parte dell'ENEA e dell'Agenzia Entrate ed in caso di irregolarità l'AdE irroga sanzioni. Il tecnico asseverante deve pertanto esser dotato di un'assicurazione con massimale non inferiore ad euro 500.000.

## **AVVERTIMENTI SUL SUPERBONUS**

**ARTICOLO FIRMATO DAL DR. F. FENOGLIO – CERTIFICATORE ENERGETICO - REGIONE LIGURIA NR. 166**

Sul superbonus sono stati già scritti dei libri, però non tutto è stato chiarito. Pertanto è un argomento da affrontare con cura; peccato che, al momento, sia così difficile tenere regolarmente un'assemblea di condominio. La questione è talmente nuova che nessun tecnico può vantare una vera e propria esperienza sul tema. Talvolta, per un condominio, non esiste una sola soluzione, perché le opzioni possono essere varie secondo la struttura del fabbricato. Comunque forniamo alcuni utili consigli:

- 1 – non lasciatevi prendere dall'entusiasmo. Speriamo in tempi migliori per decidere in merito.
- 2 – intanto, volendo, si potrebbe chiedere ad un tecnico esperto una relazione preliminare di fattibilità che preveda, magari, un paio di opzioni. Ricordiamo che può anche essere l'occasione per sostituire generatori di calore condominiali vecchi, inefficienti ed inquinanti
- 3 – il professionista, per legge, dovrebbe fornire un preventivo di parcella, perché le tariffe sindacali non esistono più - vedi decreto Bersani – Tutti i lavori devono prima ricevere l' O K del Comune.
- 4 – meglio diffidare, talvolta, di un'impresa edile che vi offre il suo tecnico di fiducia; può essere più prudente scegliere un tecnico che non lavora sempre in tandem con la medesima ditta edile.
- 5 – la soluzione del cappotto termico è sicuramente più facile, in caso di facciata piana, senza finestre. Invece diventa molto difficile quando la facciata è di tipo barocco, con orpelli, rilievi, fregi ecc.
- 6 – se il condominio dispone di un terrazzo a lastrico solare, forse, si può realizzare un impianto fotovoltaico che, già di per sé, consente un certo progresso nelle classificazioni energetiche
- 7 – attenzione: se l'intervento del superbonus non è regolare per qualche motivo, c'è il rischio di rimetterci dei soldi. Attenzione anche all'esistenza di abusi edilizi, che sono d'ostacolo al superbonus.
- 8 – è conveniente stabilire prima con l'amministratore quanto chiede di compenso, per il suo disturbo, perché non esiste una legge che gli riconosca una percentuale fissa. Il compenso è determinato sempre, per legge, dall'assemblea di condominio
- 9 – al termine dei lavori potrebbe risultare che occorre un nuovo accatastamento comportante un reddito catastale più alto e quindi IMU più alta. Conviene trattarne col tecnico prescelto
- 10 – servirà comunque un buon contratto d'appalto chiarendo bene con la ditta tutti i particolari

### **CONSULENZA TECNICA TELEFONICA SUL SUPERBONUS**

Abbiamo concordato con uno studio tecnico di ingegneria di nota competenza in Savona (TEKNOFIELD srl) che i nostri associati possono ottenere consigli, di tipo breve e gratuitamente, tramite telefono, riguardanti il superbonus. Il numero telefonico (in orario d'ufficio) è il seguente:



**019 9246538 - 3476600058**



### 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