



# notizie CASA

Periodico dell'UPPI di Savona - Sindacato dei piccoli proprietari - n°2 Dicembre 2022

Periodico dell'UPPI Savona - via Monturbano 6 tel. 019854992 - e mail: uppisavona@gmail.com - sito www.uppisavona.it - Pubblicazione indirizzata prevalentemente agli associati e non in vendita al pubblico. Direttore responsabile dr. Lorenzo Fenoglio, capo redattore dr. Franco Fenoglio, coredattrice Karin Bertuccio. Spedizione in abbonamento postale - autorizzazione del Tribunale di Savona nr. 432/97 del 14.03.1994. Legge privacy: questa pubblicazione rispetta il D.Lgs 196/03. Se non volete più riceverla, comunicatecelo. Part. IVA UPPI: 01776360099 Pec: uppisavona@pec.it

## LA LEGGE DI BILANCIO 2023

Il progetto di legge è alle Camere che voteranno entro fine anno, mentre, nel frattempo, si discutono i numerosissimi emendamenti. E' una manovra da 35 miliardi, ecco, per ora, una sintesi:

Si andrà in pensione a 62 anni, con 41 di contributi - Ci sarà un bonus energia, per le imprese energivore e una proroga a marzo per gli sconti su bollette gas-luce, avendo un Isee fino a 15.000 euro - La riduzione delle accise sui carburanti è confermata, ma solo al 50 % - Previsti sconti su cartelle fiscali sino a 1.000 euro ed altre facilitazioni per le cartelle superiori ad euro 3.000 - Si prevede una carta risparmio/spese gestita dai Comuni, per i redditi entro i 15.000 euro e poi un assegno per figli e congedi parentali - I bonus edilizi varranno ancora, ma con un possibile depotenziamento. - Si ripristina il bonus rottamazione TV, con Isee sotto i 20.000 euro - La soglia del denaro contante passerebbe a 5.000 euro, mentre il reddito cittadinanza è prorogato per il 2023, ma con ragionevoli restrizioni. - La flat tax (tassa piatta), al 15%, si estenderebbe ai lavoratori autonomi sino a 85.000 euro di reddito - Il bonus acquisto prima casa è prorogato, per le giovani coppie - Finalmente ci saranno esenzioni IMU per gli immobili abusivamente occupati - Tornano i vecchi voucher per certi lavori occasionali. - Nascerà un fondo per il made in Italy, un bonus per gli operatori del pronto soccorso, per i vigili del fuoco, per la raccolta differenziata. Saranno previsti al-

tri sussidi per le regioni terremotate, per l'edilizia giudiziaria/carceraria, per l'Ucraina e le piccole e medie imprese - Rinasce la società per la progettazione del ponte sullo stretto di Messina. Ed altro ancora. Tuttavia, mentre si va in stampa, le camere non hanno ancora approvato il testo definitivo, che potrà cambiare.

La manovra ci sembra carente, per es. riguardo la grave crisi energetica nazionale, perché vi si trova poco di adatto ad incrementare le fonti alternative a gas e petrolio. S'è persa per esempio l'occasione per favorire, di più, il fotovoltaico e l'eolico quando gli impianti sono installabili a livello domestico e per agevolare l'isolamento termico delle singole unità immobiliari, che sarebbe possibile, volendo, a prescindere dalle iniziative condominiali, talvolta fallimentari e troppo macchinose. E' mancata pure la proroga al 100% degli sconti sulle accise dei carburanti, causa del recente rincaro della benzina, il che, ahimè, alimenterà l'inflazione. Potrebbe anche figurare una norma al fine di spingere gli enti locali ad impegnarsi davvero, per la tutela dei territori storicamente fragili, a rischio frane e alluvioni, in tutta Italia, Liguria compresa. Speriamo comunque che, per fortuna, in parlamento, spuntino fuori gli emendamenti più opportuni, nell'interesse del paese e non dei partiti.

Dott. Franco Fenoglio  
presidente provinciale



### BUONO OMAGGIO PER UNA CONSULENZA VERBALE GRATUITA

L'UPPI di Savona per farsi conoscere dai piccoli proprietari offre a chi si presenterà ai suoi uffici con questo buono una consulenza verbale, gratuita, della durata massima di 30 minuti. Il buono, utilizzabile una sola volta, dovrà esser consegnato in sede, previo appuntamento telefonico.

# RISPARMIO ENERGETICO D' INVERNO, COME REALIZZARLO?

Ecco alcuni consigli espressi nel modo più semplice:

1. utilizzare per quanto possibile combustibili meno costosi, per esempio legna da ardere, il nocciolino ed il cipato anziché il pellets, laddove c'è una caldaia policombustibile
2. utilizzare generatori di calore ad alto rendimento, che consumano meno. Per esempio condizionatori e pompe di calore, laddove le temperature esterne non scendono troppi gradi sotto lo zero
3. aumentare la capacità isolante delle mura domestiche, del tetto, degli infissi, e controsoffittare, se i soffitti sono alti, ovviamente quando si può farlo
4. ricorrere ad impianti che producono energie dal sole, es. i pannelli fotovoltaici, quelli solari per l'acqua calda, i piccoli impianti eolici domestici, se esiste un sufficiente flusso ventoso
5. non credere al "bombardamento" pubblicitario quando presenta, per es., stufette elettriche miracolose, dal minimo consumo. Perché, sostanzialmente, esistono solo due fenomeni fisici/elettrici che fanno calore – "l'effetto joule," cioè la resistenza elettrica che si arroventa e "l'irraggiamento a raggi infrarossi," che avviene, per es. con lampade speciali.
6. accorgimenti vari: razionalizzare l'uso degli elettrodomestici, usare l'auto in modo più intelligente senza accelerare in discesa, moderare la velocità, evitare zavorre inutili. Utilizzare in casa lampade a basso consumo senza filamento incandescente ed altro ancora.
7. interpretate bene il "certificato energetico" dell'immobile, andando a leggere quella parte dove si consigliano gli interventi migliorativi per il passaggio a classe energetica superiore. Meglio poi se si consulta un certificatore energetico che, dopo sopralluogo, anche solo a voce, ci potrà dare rapidamente preziosissimi consigli.

Dott. Franco FENOGLIO

## L'UNIONE FA LA FORZA

*Aiutaci ad aiutarti, rinnova l'iscrizione per l'anno in corso e parla di noi ai tuoi amici!*

### IL CAF PER GLI ASSOCIATI

*L'UPPI offre agli iscritti i servizi del CAF NAZIONALE TRIBUTARISTI gestito dal dr. rag. Lorenzo Fenoglio (tributarista certificato e qualificato).*

*I servizi resi sono quelli dei centri di assistenza fiscale: compilazione ed invio mod. 730 e redditi, calcolo IMU, rilascio Spid, denunce successioni, volture catastali, registrazione contratti di locazione e pagamento imposte in via telematica, richiesta Isee, ecc.*

*I costi sono quelli di mercato e, ove possibile, si prospettano sconti per gli associati*

### ISCRIZIONI 12 MESI

c.c. postale 11921178 - UPPI SAVONA

c.c. Credem IBAN IT12Y0303210600010000206685

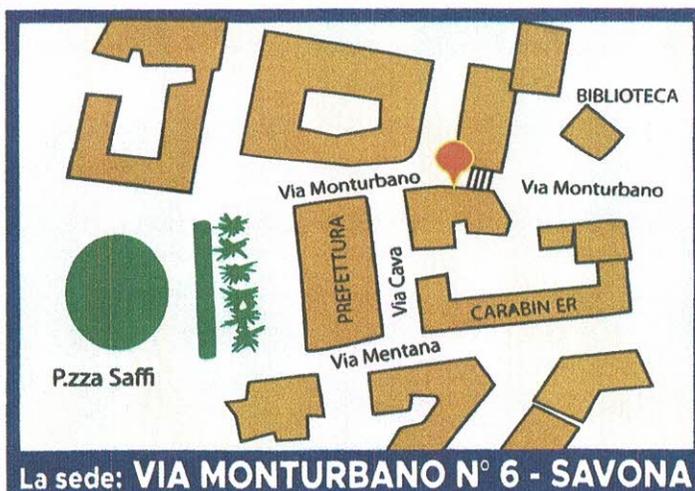
€ 70,00 Rinnovo - €80,00 Prima iscrizione

### ORARIO PER GLI ASSOCIATI SEMPRE SU APPUNTAMENTO

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

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

**TEL. 019/854992**



# FRANE ED ALLUVIONI NON SOLO A CASAMICCIOLA

Recentemente l'ennesimo disastro è capitato a Casamicciola, nell'isola di Ischia, ed ecco la solita caccia al capro espiatorio che, a turno, colpisce il sindaco, il condono edilizio o i palazzinari, a volte a torto, a volte a ragione.

Nessuno però prende atto davvero che il clima è peggiorato ed esiste un fenomeno detto "bomba d'acqua" connesso all'esistenza del "rischio idrogeologico" e ad altre circostanze. Ma approfondiamo un po' la questione:

**IL RISCHIO IDROGEOLOGICO** – la Liguria, assieme a tante altre regioni, è soggetta al rischio idrogeologico, una normativa di sicurezza creata nel 1923 per regolare la gestione dei territori a rischio. Il corpo forestale ebbe l'onere di definire tali zone e lo fece entro il 1940. Per inciso, tale corpo, da alcuni anni, è stato assorbito dall'arma dei Carabinieri. Comunque in Italia, già da 80 anni, si sa - con precisione - quali sono i terreni a rischio idrogeologico e nessuno può dire: non lo sapevo.

**PIANI DI BACINO** – è una complicata e superata normativa riguardante i fiumi, le aree esondabili e la loro manutenzione

**LE BOMBE D'ACQUA** – si dice che attualmente piove di meno. Ma forse è più corretto dire che piove diversamente, ovvero la pioggia che cinquant'anni or sono scendeva distribuita in dodici mesi, oggi scende, tutta concentrata e quindi devastante, in due o tre occasioni, per un tempo più lungo, da cui il nuovo termine "bombe d'acqua"



Frana in via San Nazario a Savona.  
Così dal 2019.

**LO SLIP SOIL** – così il geologo chiama lo "scivolamento del suolo" che avviene, vedi anche Casamicciola, quando una massa di terreno detritico, contenente argilla (satura di liquido, a causa d'una bomba d'acqua) si fa fluida e scivola giù. Lo scivolamento c'è, spesso, in presenza di vegetazione a scarso sviluppo radicale. A Savona sono tutt'ora visibili più esempi di "SLIP SOIL" accaduti nel 2019, a Marmorassi, via S. Nazario, Priocco, via alla

Strà ed altri in tutta la provincia.

**NOTIZIA SCONCERTANTE** – nessun Comune del savonese ha in servizio un geologo, neanche il capoluogo.

**LE PREMESSE SOPRA DESCRITTE** possiamo chiamarle "la base tecnico-scientifica". **ECCO POI LE CONCLUSIONI:** la prima evidente è che "chi detiene le leve del potere" a tutti i livelli, per motivi diversi, fa poca prevenzione e si attiva quando il danno è esploso e diventato emergenza.

Altre conclusioni le lasciamo a chi ci legge, ricordando che, ahimè, il giorno delle elezioni (amministrative o politiche) troppi elettori, piuttosto che fare la fatica di andare a scegliere chi li governerà, preferiscono andare alla spiaggia.

Dott. Franco FENOGLIO  
(laureato in scienze geo topo cartografiche  
estimative territoriali edilizie)

## I BONUS EDILIZI: ATTENZIONE E PRUDENZA!

Non si fa in tempo ad aver capito la normativa vigente che già cambia. E' infatti prevedibile che in questa legge di bilancio si torni sull'argomento. Però si può dire che i bonus più importanti riguardo il rifacimento delle facciate, i lavori straordinari, il cappotto termico, la prevenzione antisismica, il risparmio energetico e, forse il bonus mobili, avranno giustamente valenza anche nel 2023. Però potrebbe valere un'aliquota di sconto fiscale con variazioni in negativo, cambiando pure le procedure (ad es. le attestazioni di conformità, la cedibilità del credito, gli sconti in fattura ecc.) Col senno di poi si può sicuramente dire che l'effetto negativo dei bonus edilizi, è stato l'aumento dei prezzi i quali sono molto più che raddoppiati e difficilmente caleranno, per l'inflazione, per l'incertezza della crisi dovuta alla guerra Russia – Ucraina e per altre ragioni.

La nostra ampia esperienza, in tema di bonus, vissuta a

fianco dei nostri associati, ci ha insegnato che:

- le banche oggi, non si fidano e rifiutano di acquistare i crediti anche senza spiegare il perché.
- i proprietari, imprudenti, possono trovarsi in situazioni critiche per cui i lavori sono iniziati e le ditte pretendono, giustamente di essere pagate. Mentre le agevolazioni sono diventate un miraggio.
- i professionisti che hanno redatto gli "studi preliminari" sono la parte che ci ha un pò guadagnato, perché, comunque vada, hanno ricevuto l'incarico e dovranno esser pagati
- i proprietari spesso restano col cerino in mano, se scoprono di dover fare prima una sanatoria edilizia, altrimenti niente sconti fiscali. Consigliatevi anche con chi non è coinvolto ed è dalla vostra parte per vocazione, come l'UPPI.

visitate il nostro sito: [www.uppisavona.it](http://www.uppisavona.it)  
la nostra mail: [uppisavona@gmail.com](mailto:uppisavona@gmail.com)

# NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE

di Lorenzo Fenoglio e Karin Bertuccio

## **IMU CONIUGI CON RESIDENZE DIVERSE**

Una recente sentenza di Cassazione afferma che è illecito limitare lo sconto IMU solo ad una delle due residenze. Ma dobbiamo verificare se c'è la possibilità di chiedere un rimborso per i casi pregressi. Attenzione però: le residenze diverse devono avere giustificazione altrimenti è una SIMULAZIONE

## **INFLAZIONE IN ITALIA**

A novembre 2022 l'inflazione, secondo il dato Istat, è all'11,8%. Le cause sarebbero la rapida riapertura delle attività economiche ed il rincaro dei beni energetici. L'auspicio è che nel 2023 le cose migliorino

## **BONUS BATTERIE PER I PANNELLI SOLARI**

Le persone fisiche possono usufruire di un credito d'imposta per le spese di acquisto ed installazione di sistemi di accumulo dell'energia elettrica per impianti fotovoltaici. La domanda andrà presentata fra il 1° ed il 30 marzo 2023, come da circolare applicativa dell'agenzia entrate.

## **COMPRAVENDITA CON ABUSI EDILIZI**

L'art. 46 comma 1 del TUE prevede che gli atti di compravendita per edifici costruiti dopo il marzo 1985 sono nulli se non risulta dall'atto il numero del "permesso a costruire" o la sanatoria edilizia. Pertanto in caso di "difformità minori", dopo la costruzione iniziale, l'atto potrebbe anche essere valido, salvo conseguenze amministrative diverse e rimostranze da parte acquirente. Vedi anche circolare nr. 3138/94 del consiglio nazionale del notariato. E' in ogni caso necessario che l'acquirente sia informato se esistono piccole irregolarità onde scongiurare una responsabilità risarcitoria. E' comunque consigliabile e prudente provvedere, prima dell'atto, ad una sanatoria delle irregolarità urbanistiche, anche minori, per eliminare del tutto ogni rischio e preoccupazione

## **CONDOMINIO MINIMO E CONDOMINIO PICCOLO**

Il condominio minimo è quello composto da 2 sino a 4 proprietari, mentre il condominio piccolo da 4 a 8. Per entrambi non c'è l'obbligo di nominare, per legge, l'amministratore. A proposito c'è una sentenza di Cassazione del 2017. Consigliamo pertanto di coltivare, fra i condomini, in entrambi i casi, rapporti di dialogo per raggiungere, comunque, decisioni condivise e nel rispetto del Codice Civile dove parla di condominio. Infatti il condominio "esiste" se l'immobile non appartiene ad un unico soggetto. Quindi è falso che il condominio non esiste se non c'è l'amministratore. Infine immaginiamo che crolli un cornicione, chi ne risponderebbe ?

## **CONDOMINII COL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO SPENTO ALL'IMPROVISO**

A Savona, di recente, ci sono stati due o tre casi in cui il fornitore del gas ha chiuso l'erogazione senza preavviso, per cause di morosità.

## **PRONTO SOCCORSO SANITARIO**

L'UPPI è dalla parte dei comuni di Cairo ed Albenga, che lottano per un loro pronto soccorso. Altrimenti le alternative di Pietra e Savona sarebbero affollatissime e raggiungibili con fatale ritardo

## **SERVIZI AGLI ASSOCIATI**

*Come sempre: assistenza legale, tributaria, pratiche catastali, visure catastali, pagamenti on line di tributi (registro, IMU ecc.), contratti di locazione di tutti i tipi, assistenza per questioni urbanistiche, certificazioni varie, pareri e consigli su lavori edilizi, questioni condominiali ed altro ancora.*