Anno XX - N. 4 - Dicembre 2016

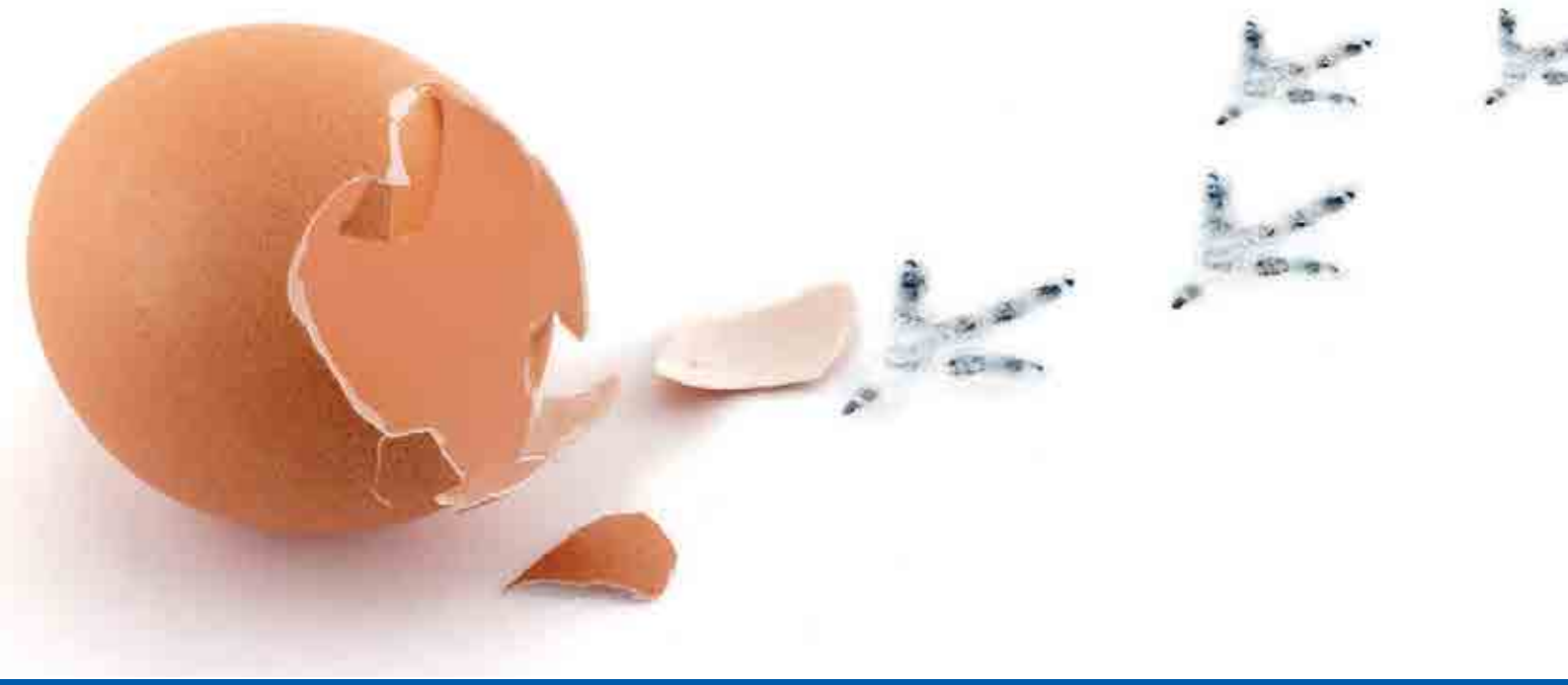
DISTRIBUZIONE GRATUITA - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - 45% - ART. 2 - COMMA 20/B - D.L. 662/96 - FILIALE DI BOLOGNA

ABITARE INFORMATI

A TUTTI GLI ASSOCIATI
BUONE FESTE
ED UN FELICE 2017

HOUSE ORGAN
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
AREA METROPOLITANA BOLOGNESE

VOGLIA DI AUTONOMIA?



CON ECO TERMO LOGIC PUOI RENDERE AUTONOMO L'IMPIANTO CENTRALIZZATO OTTIMIZZANDO IL CLIMA DEL TUO APPARTAMENTO, RISPARMIANDO FINO AL 30%.

Con il DL 102/2014 è stata recepita la direttiva europea sul risparmio energetico che prevede la dotazione in ogni condominio di un sistema di regolazione e ripartizione dei costi energetici (riscaldamento e acqua calda).
Una piccola rivoluzione, che promuove l'uso razionale dell'energia, da realizzare entro il 31 dicembre 2016.
Con l'installazione del cronotermostato potrai finalmente regolare la temperatura della tua casa come se fosse un impianto autonomo.
Novità anche per la spesa dell'acqua calda che dovrà essere ripartita in ragione dei reali consumi e dei reali costi di produzione.

Eco Termo Logic, azienda leader con oltre cinquant'anni d'esperienza nel settore, con il proprio ufficio tecnico e un'organizzazione di esperti installatori, è in grado di progettare, installare e gestire qualsiasi sistema condominiale di ripartizione dei costi. I dati e i prospetti potranno essere consultati sul sito internet sul quale ogni amministratore codominiale e ogni utente potrà accedere con proprie credenziali per controllare i consumi, la spesa attuale e quella delle stagioni precedenti, scaricando i riparti e tutte le informazioni inerenti al proprio sistema. I nostri uffici sono a disposizione per il necessario supporto, per la redazione di progetti e preventivi, e per illustrare all'assemblea del condominio tutti gli aspetti tecnici, funzionali ed economici.

Per informazioni:
Eco Termo Logic
Via Tolmino, 54 - 40134 Bologna
Tel. 051.78.11.96-051.56.35.35 - Fax 051.56.07.14
www.ecotermologic.it - e-mail: info@ecotermologic.it

ECO TERMO LOGIC

IDRONOVA

CERMET SISTEMA DI GESTIONE CERTIFICATO

ACCREDIA

REG. N. 2587
9001:2008

RIFACIMENTO BAGNI chiavi in mano

Impianti di
CLIMATIZZAZIONE e **RISCALDAMENTO**
civili ed industriali

Sostituzione **CALDAIE**
di qualsiasi tipo e potenza

IMPIANTI IDRICI civili ed industriali

Realizzazione
CENTRALI TERMICHE condominiali

IMPIANTI DI CONTABILIZZAZIONE

CENTRO ASSISTENZA TECNICA AUTORIZZATA

baltur

IDRONOVA - Via Larga, 15/6C - Bologna - **Tel. 051 533992**
www.idronova-bo.it

Abitare Informati. House Organ
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Area Metropolitana Bolognese

n. **4** Trimestrale - **DICEMBRE 2016** - Anno XX
Direttore Responsabile: **Claudio Contini**
Direttore Editoriale: **Claudio Contini**
Progetto grafico:
Arcobaleno Pubblicità - Bologna
Stampa:
MIG - Moderna Industrie Grafiche Srl
Ufficio Pubblicità:
Arcobaleno Pubblicità
Bologna - Tel. 051320424

Registrato al Tribunale di Bologna in data 12/12/1995. nr. 6510 Registro Stampa.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

I CONTATTI UPPI

Per ogni richiesta e informazione sui servizi forniti dall'UPPI, per appuntamenti e ogni altra comunicazione:

Area Metropolitana Bolognese
Via Testoni, 1/B
40123 Bologna
Tel. **051 232790**
051 222258
Fax 051 279340
info@uppi-bologna.it
www.uppi-bologna.it

ORARI D'APERTURA:
dal lunedì al venerdì
ore 9-12 • 14-18

SOMMARIO

Sogno di Natale **6**

Editoriale **8**

L'U.P.P.I al SAIE 2016 **14**

I° Forum Nazionale delle Associazioni storiche della proprietà immobiliare e dell'amministrazione condominiale **15**

In arrivo una bastonata per i proprietari di casa **18**

Disegno di legge di Stabilità 2017 **20**

Locazioni turistiche tramite i siti internet **26**

Per rilanciare il mercato **28**

Manovra di bilancio 2017: approvato il decreto legge **30**

Sono detraibili gli oneri per adeguamenti antisismici **33**

TUTTI I SERVIZI UPPI **37**

SPECIALE: CONVENZIONI UPPI **40-41**

L'abolizione di Equitalia e la "rottamazione"delle cartelle esattoriali **48**

Animali di famiglia nella coppia che scoppia **50**

Diritto di prelazione del conduttore **52**

Se l'inquilino non va via non si può cambiare la serratura **54**

È possibile pagare gli ultimi canoni di locazione con la caparra? **57**

Quesiti On line **58**

Diagnosi e certificazioni energetiche **62**

Rumori in condominio: ecco come cambierà la normativa **64**

Quando Bologna navigava sull'acqua: il canale Reno **66**

Quattro mesi di Teatro **76**

LE RUBRICHE

Agenda dei fornitori per la casa **4**

INVESTCASA: annunci immobiliari **10**

Gli orientamenti dei giudici **34**

Affidati all'UPPI: novità nei servizi
17-25-29-49-52-56-77-79

Condominio: Domande e Risposte **12**

Hugo Pratt e Corto Maltese: 50 anni di viaggi nel mito **80**

Anna Maria Arienti

Studio Amministrazioni di Beni Immobili e Condominiali
Consulenze - Progettazioni - Servizi Integrati

Lo Staff dello Studio, con pluriennale esperienza nel campo di gestione amministrativa, offre professionalità, competenza, correttezza, riservatezza ed un servizio di qualità in grado di soddisfare al meglio ogni richiesta del cliente per quanto riguarda l'amministrazione immobiliare e condominiale.

I NOSTRI SERVIZI

Amministrazione di beni immobili - condominiali

Consulenza e progettazione tecnica

Consulenza Assicurativa in ogni settore di rischio

Consulenze Legali con primari studi sia in materia Civilistica che Amministrativa

L'operato dello studio è coperto da primaria polizza assicurativa per la responsabilità civile nel caso di azioni che potessero essere lesive economicamente al Condominio con massimale di € 3.000.000,00

Ditte manutentrici di massima serietà e capacità, che operano come team per ogni Condominio garantendo la perfetta esecuzione degli interventi

La capacità, la tempestività di intervento per ogni situazione che lo richieda sono unitamente alla trasparenza della gestione e ad una precisa rendicontazione le migliori credenziali dello Studio

Gestione ed assistenza su spese condominiali e relative ripartizioni tra proprietario ed inquilino

Stesura regolamenti condominiali e Tabelle millesimali

I NOSTRI PARTNERS

NONSOLOIDRAULICA di Salzano Sandro

C.D.A. Insurance Broker s.r.l.

ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

CLIMART ZETA l'arte del clima

CLATERNA Consulting S.r.l.

Quick Multiservice S.r.l.

Studio Tecnico geom. Marco Gozzoli

Via Barberia, 22-22/2° - Bologna - Tel. 051 228727 - 051 267631 • Fax 051 225392
aarienti@interfree.it - amministrazioniarienti@pec.it
www.amministrazioniarienti.it

Agenda dei fornitori per la casa

AGENZIE DI PULIZIE

DIABLO SERVICE
Bologna e provincia
Tel. 051 6218509 - 340 2911651
335 7799126 - 329 4283531
www.diablopulizie.it
www.diablopuliziebologna.it

ASCENSORI MONTASCALE

MARIBO-SIMA ascensori
Via del Triumvirato, 15/2 - Bologna
Tel. 051 381938 - Fax 051381942
www.maribosimaascensori.it
maribosima@libero.it

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

ANNA MARIA ARIENTI
Via Barberia, 22 - Bologna
Tel. 051 228727 - 051 267631
Fax 051 225392
www.amministrazioniarienti.it
aarienti@interfree.it

RAG. FIORINI ELISA & C.
Via Luca della Robbia, 1/D - Bologna
Tel./Fax 051 6369913
studio.fiorinielisa@libero.it
studio.fiorinifedericosnc@gmail.com

STUDIO MONTI
Via A.Costa, 149/A - Bologna
Tel. 051 434785
335 6755808 - 349 4160812
www.studioamministrativomonti.it

STUDIO PAGANELLI
Via Caravaggio, 36
Casalecchio di Reno (Bo)
Tel. 051 4399088
Fax 051 4390661
www.paganellisnc.com

ANTIFURTI Casa • Ufficio

SECURSYSTEM
Bologna
Tel. 051 0419130 - 800 944714
info@secursystemsrl.it

AUTOSPURGHI

VENTURI AUTOSPURGHI
Via Zanini, 2-4
Anzola dell'Emilia (Bo)
Tel. 051 731110 - 800 010815
www.paginegialle.it/venturi-06

ELETTRODOMESTICI Vendita e assistenza

C.A.T.R.E. s.r.l.
Via Mondo, 66 - Bologna
Tel. 051 505863 - 051 505082
www.catreelettrodomestici.com

GIARDINIERI

ZAMBON MAURIZIO
Via San Donato, 54 - Budrio (Bo)
Tel. 338 9607978

IMPIANTI IDROTERMOSANITARI

IDRONOVA
Via Larga, 15/6C - Bologna
Tel. 051 533992
www.idronova-bo.it

TERMOIDRAULICA CRISTOFORI
Via Panigale, 24/E-F - Bologna
Tel. 051 435145
www.termoidraulicacristofori.it

IMPIANTI TERMICI

ECO TERMO LOGIC
Via Tolmino, 54 - Bologna
Tel. 051 781196 - 051 563535
www.ecotermologic.it
info@ecotermologic.it

HERA ENERGIE
Via Tolmino, 54 - Bologna
Tel. 051 560633
www.heraenergie.it

IMPRESE EDILI

CIACCIO CASA
Via della Filanda, 2 - Bologna
Tel. 051 6151301 - 051 6178281
339 4988426
www.ciacciocasa.it

PORTE E FINESTRE

CASTELLARI
Via A. Zanolini, 29 - Bologna
Tel. 348 7551851 - 335 243332
www.castellari-porte-finestre.it

PRONTO INTERVENTO

VENTURI AUTOSPURGHI
Via Zanini, 2-4 Anzola dell'Emilia (Bo)
Tel. 051 731110 - 800 010815
www.paginegialle.it/venturi-06

RISTRUTTURAZIONI

CIACCIO CASA
Via della Filanda, 2 - Bologna
Tel. 051 6151301 - 051 6178281
339 4988426
www.ciacciocasa.it

VETRERIE

VETRERIA GIORGI
Via Nicolò Dall'Arca, 6 - Bologna
Tel. 051 356189
www.vetreriagiorgi.it

TERMOIDRAULICA

IDRONOVA
Via Larga, 15/6C - Bologna
Tel. 051 533992
www.idronova-bo.it

TERMOIDRAULICA CRISTOFORI
Via Panigale, 24/E-F - Bologna
Tel. 051 435145
www.termoidraulicacristofori.it

UP PI
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Sede Provinciale di Bologna
Via Testoni, 1/B - 40123 Bologna
Tel. **051 232790 - 051 222258**
Fax 051 279340

NUMERI UTILI

Polizia di Stato	113
Vigili del fuoco	115
Guardia di finanza	117
Soccorso sanitario	118
Corpo forestale	1515
Telefono Azzurro	19696
Comune di Bologna	051.219.31.11

NUMERI DI EMERGENZA A BOLOGNA

Numero unico emergenze	112
Guardia Medica	051.3131
Pronto Intervento Hera Gas	803.713.666
Pronto Intervento Hera Acqua	803.713.900
Segnalazione Guasti Enel	803.500
Polizia Municipale Centrale Radio Operativa	051.266626

L'Agenda dei fornitori per la casa:

le aziende ed i tecnici selezionati da Abitare Informati

Sogno

Sentivo da un pezzo sul capo inchinato tra le braccia come l'impressione d'una mano lieve, in atto tra di carezza e di protezione. Ma l'anima mia era lontana, errante pei luoghi veduti fin dalla fanciullezza, dei quali mi spirava ancor dentro il sentimento, non tanto però che bastasse al bisogno che provavo di rivivere, fors'anche per un minuto, la vita come immaginavo si dovesse in quel punto svolgere in essi. Era festa dovunque: in ogni chiesa, in ogni casa: intorno al ceppo, lassù; innanzi a un Presepe, laggiù; noti volti tra ignoti riuniti in lieta cena; eran canti sacri, suoni di zampogne, gridi di fanciulli esultanti, contese di giocatori... E le vie delle città grandi e piccole, dei villaggi, dei borghi alpestri o marini, eran deserte nella rigida notte. E mi pareva di andar frettoloso per quelle vie, da questa casa a quella, per godere della raccolta festa degli altri; mi trattenevo un poco in ognuna, poi auguravo:

- Buon Natale - e sparivo...

Ero già entrato così, inavvertitamente, nel sonno e sognavo. E nel sogno, per quelle vie deserte, mi parve a un tratto d'incontrar Gesù errante in quella stessa notte, in cui il mondo per uso festeggia ancora il suo natale. Egli andava quasi furtivo, pallido, raccolto in sé, con una mano chiusa sul mento e gli occhi profondi e chiari intenti nel vuoto: pareva pieno d'un cordoglio intenso, in preda a una tristezza infinita.

Mi misi per la stessa via; ma a poco a poco l'immagine di lui m'attrasse così, da assorbirmi in sé; e allora mi parve di far con lui una persona sola. A un certo punto però ebbi sgomento della leggerezza con cui erravo per quelle vie, quasi sorvolando, e istintivamente m'arrestai. Subito allora Gesù si sdoppiò da me, e proseguì da solo anche più leggero di prima, quasi una piuma spinta da un soffio; ed io, rimasto per terra come una macchia nera, divenni la sua ombra e lo seguii.

Sparirono a un tratto le vie della città: Gesù, come un fantasma bianco splendente d'una luce interiore, sorvolava su un'alta siepe di rovi, che s'allungava dritta infinitamente, in mezzo a una nera, sterminata pianura. E dietro, su la siepe, egli si portava agevolmente me disteso per lungo quant'egli era alto, via via tra le spine che mi trapungevano tutto, pur senza darmi uno strappo.

Dall'irta siepe saltai alla fine per poco su la morbida sabbia d'una stretta spiaggia: innanzi era il mare; e, su le nere acque palpitanti, una via luminosa, che correva restringendosi fino a un punto nell'immenso arco dell'orizzonte. Si mise Gesù per quella via tracciata dal riflesso lunare, e io dietro a lui, come un barchetto nero tra i guizzi di luce su le acque gelide.

A un tratto, la luce interiore di Gesù si spense: traversavamo di nuovo le

di Natale

vie deserte d'una grande città. Egli adesso a quando a quando sostava a origliare alle porte delle case più umili, ove il Natale, non per sincera divozione, ma per manco di denari non dava pretesto a gozzoviglie.

- Non dormono... - mormorava Gesù, e sorprendendo alcune rauche parole d'odio e d'invidia pronunziate nell'interno, si stringeva in sé come per acuto spasimo, e mentre l'impronta delle unghie restavagli sul dorso delle pure mani intrecciate, gemeva: - Anche per costoro io son morto...

Andammo così, fermandoci di tanto in tanto, per un lungo tratto, finché Gesù innanzi a una chiesa, rivolto a me, ch'ero la sua ombra per terra, non mi disse:

- Alzati, e accoglimi in te. Voglio entrare in questa chiesa e vedere.

Era una chiesa magnifica, un'immensa basilica a tre navate, ricca di splendidi marmi e d'oro alla volta, piena d'una turba di fedeli intenti alla funzione, che si rappresentava su l'altar maggiore pomposamente parato, con gli officianti tra una nuvola d'incenso. Al caldo lume dei cento candelieri d'argento splendevano a ogni gesto le brusche d'oro delle pianete tra la spuma dei preziosi merletti del mensale.

- E per costoro - disse Gesù entro di me - sarei contento, se per la prima volta io nascessi veramente questa notte.

Uscimmo dalla chiesa, e Gesù, ritornato innanzi a me come prima posandomi una mano sul petto riprese:

- Cerco un'anima, in cui rivivere. Tu vedi ch'io son morto per questo mondo, che pure ha il coraggio di festeggiare ancora la notte della mia nascita. Non sarebbe forse troppo angusta per me l'anima tua, se non fosse ingombra di tante cose, che dovresti buttar via. Otterresti da me cento volte quel che perderai, seguendomi e abbandonando quel che falsamente stimi necessario a te e ai tuoi: questa città, i tuoi sogni, i comodi con cui invano cerchi allettare il tuo stolto soffrire per il mondo... Cerco un'anima, in cui rivivere: potrebbe esser la tua come quella d'ogn'altro di buona volontà.

- La città, Gesù? - io risposi sgomento.

- E la casa e i miei cari e i miei sogni?

- Otterresti da me cento volte quel che perderai – ripeté Egli levando la mano dal mio petto e guardandomi fisso con quegli occhi profondi e chiari.

- Ah! io non posso, Gesù... - feci, dopo un momento di perplessità, vergognoso e avvilito, lasciandomi cader le braccia sulla persona.

Come se la mano, di cui sentivo in principio del sogno l'impressione sul mio capo inchinato, m'avesse dato una forte spinta contro il duro legno del tavolino, mi destai in quella di balzo, stropicciandomi la fronte indolenzita. E qui, è qui, Gesù, il mio tormento! Qui, senza requie e senza posa, debbo da mane a sera rompermi la testa.

Luigi Pirandello

La proprietà immobiliare richiede certezze

Sulla situazione istituzionale del nostro Paese gravano, oramai da tempo, rilevanti incertezze; e se una situazione di incertezza è preoccupante in sé, lo è ancor di più in una fase in cui la recessione economica e il disagio sociale continuano a permanere acuti e l'intera Europa è impegnata in un difficile sforzo volto a coniugare l'obiettivo del risanamento con quello del rilancio della crescita e dell'occupazione.

Abbiamo due grandi emergenze interconnesse:

• la sfera istituzionale richiede azioni urgenti per riforme in grado di assicurare stabilità e ravvivare quei principi di civismo e di etica che rappresentano il collante indispensabile di ogni società e il presupposto del suo successo in tutti gli ambiti di attività;

• la sfera economica e sociale richiede riforme in grado di coniugare il risanamento dei conti pubblici con il rilancio della crescita economica.

Occorre un Governo autorevole che sappia operare efficacemente su entrambi i fronti, nella consapevolezza che dare risposte alla prima emergenza è in qualche modo anche precondizione per affrontare la seconda.

Occorre un Governo capace di farsi interprete delle esigenze dei cittadini, che ascolti le istanze di chi vive quotidianamente a contatto con la realtà:

• Va rafforzato il sistema delle infrastrutture;

• Va riformata la Giustizia, sia quella Civile che quella Penale, in quanto le lungaggini giudiziarie che ci caratterizzano, tengono lontani gli investimenti esteri e immobilizzano cittadini ed imprese;

• Va rafforzata l' azione su istruzione, innovazione e ricerca, anche migliorando le relazioni tra imprese, università e sistema della ricerca pubblica;

• Vanno potenziate, senza esclusione di colpi, le misure per stimolare il mercato del lavoro;

• Va garantita la sicurezza dei cittadini, introducendo, cosa oramai sparita, la certezza della pena. È inconcepibile che i delinquenti, una volta incarcerati, vengano, invocando (e chi lo dimostra?) buone condotte, vedano ridurre drasticamente le pene;

• Liberalizzare e semplificare: questo significa introdurre maggiore concorrenza e maggiori possibilità, soprattutto per i giovani, di decollare professionalmente, di mettersi in gioco, di emergere. Il mercato ingessato da vincoli, autorizzazioni e balzelli, è sempre stato sinonimo di malaffare.

• Va rilanciato il mercato immobiliare attraverso una consistente riduzione del carico fiscale, iniquo e strisciante. Siamo riusciti a bloccare la riforma del Catasto e che non si tenti di reintrodurla! L' abolizione delle imposte sulla c.d. "prima casa", da noi ottenuta dopo strenue proteste, non è sufficiente. Gli immobili sfitti devono essere esentati da qualsiasi imposta, così come lo devono essere quegli immobili occupati da inquilini "morosi". La cedolare secca, da noi richiesta, ed ottenuta, per ora, sugli immobili abitativi, dovrebbe essere estesa anche agli immobili commerciali. Occorre estendere le agevolazioni fiscali anche ai contratti di locazione "concordati" stipulati nei Comuni non ad alta tensione abitativa, posto che in quei Comuni le difficoltà a locare hanno contorni insormontabili.

La nostra Associazione vuole essere veicolo di promozione delle istanze dei propri iscritti e si pone, da sempre, quale interlocutore autorevole nei confronti delle pubbliche Istituzioni, affinché la proprietà immobiliare possa essere salvaguardata.

Chiediamo a tutti i nostri Associati di rinnovare la propria iscrizione anche per l' anno 2017, per sostenere la preziosa azione che da oltre 50 anni diffondiamo a tutela della piccola proprietà immobiliare.

Claudio Contini
Segretario Generale UPPI Bologna

GESTIONE ITALIANA

DIABLO service

AGENZIA DI PULIZIE

SPECIALIZZATI IN PULIZIE DI
CONDOMINI • UFFICI • APPARTAMENTI

Da 10 anni garantiamo
SERIETÀ • QUALITÀ • PROFESSIONALITÀ
SERVIZI ACCURATI

GRATIS
PREVENTIVO CON SOPRALLUOGO

PREZZI SUPER CONVENIENTI

7 GIORNI SU 7
340.29.11.651

Tel. 051 6218509 - 340 2911651 - 335 7799126 - 329 4283531
diablo-88@hotmail.it - diablopulizie.it - diablopuliziebologna.it

VENDITE

SAN MAMOLO V. MARTUCCI: adiacente parco VILLA GHIGI vendesi appart. buono stato ben tenuto mq. 88 p. rialzato. Posizione silenziosissima e privilegiata. Ingr., cucinetta, saletta pranzo, balcone, 2 ampie camere, bagno, 2 ripostigli, cantina. APE G. Area verde e parcheggio condominiale. Ideale per vivere serenamente beneficiando della vicinanza al Parco di Villa Ghigi. **€ 230.000**

BRENTO MONZUNO CONFINANTE CON PIANORO: vendesi casa indipendente recentemente e qualitativamente ben ristrutturata disposta su tre livelli da mq. 150 cad. con due unità indipendenti. Giardino di mq. 1500 + terreno circostante boschivo di mq. 2.700. Un bel laghetto completa la proprietà, rendendola un vero paradiso. Volendo arredi su misura. APE D. Comoda viabilità **€ 420.000**

S. GIOVANNI PERS. – V. CADUTI AMOLA: in buon condominio immerso in aree verdi, vendesi app.to mq. 120 molto buono. 1° p. no asc. Salone, cucinino, balcone, disimp., 3 camere, 2 bagni, cantina ciclab. Garage al p. terra. Termoautonomo. Doppi vetri, la posizione è comoda ai servizi (Centro commerciale e mezzi pubblici che arrivano anche alla Stazione di Bologna). APE G. **€ 178.000**

MOLINELLA V. PROV. CIRC.: in posizione vicina al centro e alla Stazione Ferroviaria, vendesi app.to indipendente terra/cielo ristrutturato completamente + legnaia + giardino mq. 90 utile anche per parcheggiare 2 auto. Piano t.: cucina abitabile, soggiorno, bagno, piccola corte privata; 1° piano: camera matrimoniale. Termoautonomo. APE G. Disponibile entro 5 mesi. **€ 105.000**

ANZOLA VIA CALANCHI: in posizione comoda ai servizi in buonissimo condominio con asc. e area verde vendesi all'ultimo 6° piano esclusivo app.to panoramico mq. 98 + garage. Buonissimo stato. Termoautonomo. Ingresso, cucina, ampia sala, disimp., 2 camere matr., 2 bagni. Cantina. Affittato uso foresteria. Cl. En. G. **€ 170.000**

ELBA A 2 KM DA PORTO AZZURRO CAPODARCO: in residence riservato ove non transitano autovetture, parco privato esclusivo, piscine, spiaggia privata, accessi custoditi. Trilocale con terrazzo vista mare accessoriato di ogni confort, ampio garage, p. auto riservato. Arredo completo. 1° ultimo piano. Termoautonomo. Cl. En. G. Abitabile in ogni stagione. Per le più belle vacanze. **€ 210.000**

CAMUGNANO: vendesi in centro paese, comodo a tutti i servizi, app.to mq 190. 1° piano intero, piano frazionabile. Ben tenuto. Ingr., sala pranzo, cucina abit., ampio salone, studio, 4 camere, 2 bagni, 2 balconi. Cantina. Molto panoramico. Possibilità di garage doppio. Riscaldamento con contacalorie (caldaia recente). APE G. L'immobile ha la regolarità urbanistica e catastale. **€ 98.000** (tratt.)

CAMUGNANO VIA DOCCIA: vendesi al piano terra appartamento da ristrutturare mq. 70. Termoautonomo. Ingresso, cucinotto, soggiorno, 2 camere di cui 1 singola, ripostiglio, bagno, cantina. Garage € 5.000. Classe energetica G. **€ 25.000**

RIOLA DI VERGATO: nei pressi della stazione FFSS vendesi appartamenti impianto elettrico certificato. Regolarità urbanistica e catastale. Classe energ. G. Piano seminterrato e piano secondo. Il più grande di mq. 81 (trilocale con cantina **€ 30.000**) il più piccolo di mq. 48 (bilocale con cantina) da **€ 22.500**

RIOLA DI VERGATO: nei pressi stazione ferrovia vendesi negozi con servizio. Liberi. Il più grande di mq. 46 a **€ 22.000** ed il più piccolo mq. 27 a **€ 18.000**

SALA BOLOGNESE V. CARLINE: con affaccio su strada maestra, in contesto residenziale con comodissima viabilità vendesi bella e indipendente casa di campagna con ampia corte e terreno di proprietà. APE G. L'immobile è disposto su 3 livelli da mq. 170 cad. più magazzino mq. 124. La posizione è comoda per raggiungere l'aeroporto in pochissimi minuti, dista 5 Km da San Giovanni in P. e 20 Km da Bologna. **€ 430.000**

MONTICELLI DI MESOLA (FERRARA): vicino alla riserva naturale del Bosco della Mesola vendesi in paese, vicino alla parrocchia, porzione di bifamiliare con sviluppo verticale di mq. 130 ed ampia corte esclusiva mq. 600. APE G. Regolarità urbanistica e catastale. Si trova a 22 chilometri dai Lidi Ferraresi, a 45 minuti da Chioggia. Paesaggi e Natura molto caratteristici. **€ 78.000**

SAN DONATO VIA ANDREINI: in buon condominio vendesi appartam. mq. 85 + garage mq. 11. Termoautonomo. 3° ultimo p. senza ascensore. Regolarità urbanistica e catastale. Impianto elettrico certificato. Ingresso, cucina abitab., ampio soggiorno con balcone, 2 camere matr., bagno. Cantina. Luminoso e tranqulllo. APE G. Giardino condominiale, parcheggio bici coperto. Cl en. E. **€ 159.000**

VENDITE COMMERCIALI

V.LE MASINI, FFSS, CENTRO ST.: in posizione privilegiata per le vie di comunicazione e per la vicinanza al centro si vendono in palazzo signorile con asc., 2 uffici recentemente ristrutturati, comunicanti (ma anche separati) con 2 posti auto coperti. 1° ufficio di mq. 105. 2° ufficio di mq. 70. Possibilità di cantina. APE G. Nelle immediate adiacenze è possibile affittare posti auto. **€ 420.000**

PESCAROLA VIA DI BERTALIA: in buonissimo contesto vendesi locale commerciale C/1 (negozio o altri usi comm.) disposto su 2 livelli. 4 entrate indip. Piano t. mq 95 open space con bagno, h 330. Piano interrato mq. 30 con bagno h 250 collegato ad ampia cantina e autorimessa mq. 10. Il locale è asciutto, impianto elettrico del 1998. Cl. Energ. G. Ampia area di park condominiale. **€ 130.000**

VIA TOSCANA MERCATO RIONALE DI SAN RUFFILLO: in posizione molto commerciale, ben visibile vendonsi 2 locali commerciali p. terra comunicanti fra loro. dotati di bagno con antibagno e di 2 vetrine. Il negozio (categoria catastale C/1) di mq. 40 dispone anche di un retro con finestra e di una vetrina. Il laboratorio di mq. 70 (categoria catastale C/3) è un open-space con vetrina e due finestre. Non è presente il riscaldamento. **€ 185.000**

VENDITE ATTIVITÀ COMMERCIALI

ERBORISTERIA BOLOGNA QUARTIERE COSTA/SARAGOZZA: cedesi ben avviata erboristeria in zona di grande passaggio. Il locale (in affitto) è in ottimo stato e di ampia metratura, dotato di vetrine, bagno, zona ufficio, magazzino sottostante. IDEALE PER IMPLEMENTAZIONE CON PARAFARMACIA. Trattative riservate

AFFITTI

PORTA S. DONATO VIA RANZANI: affittasi garage all'interrato. Dimensioni 2.29 x 5 altezza 2,10. Porta basculante. Cancello accesso automatico, comoda rampa, acqua condominiale. Impianto luce. **€ 121** (compreso di iva)

MASSARENTI VIA VIZZANI a fine via: in posizione interna tranquilla affittasi buon app.to mq. 95 1° p. con asc. semiarredato. Ingr., cucinotto, salone, balcone, disimpegno, 2 camere matr., cantina. Riscaldamento con contacalori. APE G. Ampia area di parcheggio condominiale. Disponibile da inizio gennaio. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 830**

MONTERENZIO: fuori paese vicino a Quin-

zano in palazzina splendidamente ristrutturata affittasi porzione terra/cielo mq. 125 entrata indip.: piano t.: ingr. ampio disimp. con scale. 1° p. soggiorno con ang. cott, camera, bagno. 2° p. 2 camere, bagno. Ampio giardino cond. con 6 posti auto. Termoautonomo. Non arredato (possib. di arredo). APE C. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 450**

SAN LAZZARO - PONTICELLA: affittasi buon app.to semiarredato con mobili recenti moderni. 1° p. con asc. Molto silenzioso. Ingr., ampio soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno con box doccia, balcone. Cantina cicl. Riscaldamento con contacalorie. APE G. La ponticella è un ottimo quartiere in cui vivere, molto ben servito. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 550**

SAFFI V. MARZABOTTO – OSP. MAGGIORE: in buon condominio affittasi al 5° ultimo p. buon appartamento mq. 70 con buon arredo completo. Termoautonomo. Area di parcheggio condominiale. Ingresso, soggiorno, cucinotto, 2 camere (una matrimoniale e una singola ampia climatizzata), bagno con vasca e box doccia, 2 balconi. porta blindata, doppi vetri. APE G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 640**

MASSARENTI VIA GHIBERTI: in posizione tranquilla affittasi app.to ristrutturato arredato completamente con mobili moderni e di qualità. 1° piano no ascensore. Ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, corridoio ben arredato, 2 camere matrimoniali, bagno comodo con box doccia e lavatrice. Ogni vano è climatizzato. Cantina ciclabile. Il riscaldamento con contacalorie. APE G. Disponibile da gennaio. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 750**

SAN DONATO P.TTA MUSI: in posizione tranquilla affittasi al 5° p. con asc. app.to semiarredato mq. 73 + cantina + garage e con terrazzo abit. panoramico. Ingresso, cucinotto, balcone, sala, 2 camere, bagno. cantina ciclab. garage. Le spese condominiali comprensive di riscaldamento sono mediamente euro 180 mensili. APE G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 570**

S. DONATO VIA ANDREINI: in buon condominio affittasi p. rialzato app.to mq 63 semiarredato arredato buono stato. Ingr., cucinotto, tinello, camera matr., ripostiglio, bagno, balcone. Cantina ciclabile. Porta blindata, i doppi vetri. Le spese condominiali di circa euro 78 mensili con riscaldamento. APE G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 520**

S. DONATO VIA GALEOTTI: affittasi buon bilocale semiarredato (manca l'arredo della camera) al piano rialzato composto di soggiorno angolo cottura, bagno con box doccia e finestra, camera matrimoniale. Porta blindata e doppi vetri. Ape F. Area condominiale di parcheggio. Contratto a canone concordato. Disponibile da inizio gennaio. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 530**

ZOLA PREDOSA INIZIO VIA DANTE: in palazzina di soli 3 piani, posizione silenziosa e tranquilla, affittasi appartamento ristrutturato al piano rialzato, non arredato. Si affaccia sulla bell'area verde condominiale. Ingresso, soggiorno con balcone, cucinotto, disimpegno, 3 camere, 2 bagni. Garage. Molto luminoso ed immerso nel verde. Doppi vetri, attacchi TV in ogni vano, termoautonomo. APE G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 650**

CORTICELLA CROCE COPERTA - V. PORTA: affittasi buon appartamento con arredi recenti mq. 78. 2° piano no ascensore, termoautonomo. Ingresso, cucinotto, tinello, 2 camere, bagno, 2 balconi. Infissi nuovi. Possibilità di mettere le porte nuove. APE D. Grande cantina ciclabile. nelle immediate adiacenze sono presenti asilo, scuola, esercizi commerciali, fermate bus. Disponibile da gennaio. Ritinteggiato e pulito. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 550**

AFFITTI COMMERCIALI

PESCAROLA VIA BERTALIA: in buonissimo contesto, affittasi locale commerciale C/1 (organizzato anche per centro estetico), disposto su 2 livelli. 4 entrate indipendenti. Piano terra mq 95 open space con bagno, Piano interrato mq. 30 h 250 cm con bagno, collegato ad ampia cantina e ad autorimessa mq. 10. Il locale è asciutto. Riscaldamento centralizzato. APE G. Ampia area di parcheggio cond. **€ 690**

SASSO MARCONI - PONTECCHIO: sulla Porrettana a 500 m dal Mausoleo Marconi affittasi la piano terra di piccola palazzina residenziale, buonissimo negozio con retro, bagnetto, ripostiglio. Vetrina con serranda a maglie. Termoautonomo. APE D. Due entrate. Area di parcheggio. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 200**

CENTRO CASTIGLIONE VIA RIALTO: al piano 1° no ascensore, affittasi ufficio mq. 210 reception, 6 uffici (1 con soffitto affrescato e caminetto, 1 con soffitto con stucchi), saletta attesa, ampio disimpegno, 2 bagni, vano ripostiglio + ripostiglio su soppalco, ampia cantina. Infissi nuovi, ritinteggiato. Impianto termoautonomo nuovo. APE G. **€ 1.300**

LA VOSTRA CASA E IL VOSTRO PATRIMONIO IMMOBILILARE SI PROTEGGONO ANCHE CONCLUDENDO VENDITE SERENE E LOCAZIONI SICURE

Utilizzate i nostri servizi con la Protezione che l'Associazione UPPI Vi mette a disposizione:

Investcasa è il braccio operativo di UPPI da oltre 16 anni...

CERTEZZE E NON SORPRESE NEGATIVE

Per la **VENDITA**, **"mettiamo in sicurezza" il Venditore** che non sempre è consapevole delle Garanzie che deve fornire. Gestire bene e preventivamente tutti gli imprevisti dà certezza che il venditore **non avrà nessuna sorpresa**. Compenso ridotto per gli iscritti UPPI: **1%** + iva sul prezzo di vendita con assistenza fino al Rogito.

Per la **LOCAZIONE** al Proprietario dell'immobile servono **due certezze: che il conduttore paghi regolarmente canone e spese condominiali e che rispetti il Bene Immobile**. Curiamo inderogabilmente che il futuro conduttore documenti **ampie garanzie** (proprie o di persone Garanti o con fidejussioni Bancarie) per onorare gli impegni contrattuali e che le stesse siano rilevanti anche per eventuali danni. Compenso ridotto per iscritti UPPI: **mezza mensilità** di canone + iva per reperire un conduttore con le sopra indicate modalità.

Il miglior sigillo di qualità che possiamo offrirVi è che molti iscritti si rivolgono più volte alla nostra agenzia immobiliare raccomandandoci di "ripetere la precedente esperienza positiva".
Siamo molto visibili sul Mercato con il portale **www.immobiliare.it** (ed altri 12 portali), le riviste distribuite nei dispenser, il sito di UPPI, la rivista di UPPI ed il nostro sito personale **www.investcasa.net**.
Consultatelo ora!

Ogni nostro servizio (valutazioni, consulenza e assistenza per compravendite di immobili non del nostro Portafoglio ecc.) viene praticato agli iscritti con compenso ridotto.

Rivolgetevi alla sede Provinciale UPPI di Bologna in Via Testoni, 1/B Tel. **051 232790** oppure telefonate al n° **051 306383** o inviate una mail all'indirizzo **info@investcasa.net** per avere informazioni.

Investcasa - Sogepi srl
Via P. Vizzani 72/F
Bologna
Tel. 051 306383
Fax 051 300107
info@investcasa.net
Società Partner di UPPI

Domande e Risposte

La parola all'esperto *a cura del Rag.* ***Fausto Monti***

ESCAVAZIONI NEL SOTTOSUOLO CONDOMINIALE

Un condomino ove abito, proprietario di un appartamento posto al piano terra, ha disposto all'interno di un suo locale sempre di Sua proprietà ed adibito a magazzino avente una altezza dal suolo di cm 200,00, uno scavo di cm. 50 giustificando tale lavoro come opera necessaria per eliminare l'umidità. Sarebbe gradito un suo pensiero in merito. In attesa saluti cordialmente

Fiori Marcello

In merito all'argomento da Lei esposto La Suprema Corte ha stabilito che, in tema di parti comuni di un immobile in condominio, il termine "edificio" riguarda l'intero manufatto, dalle fondamenta al tetto, inclusi quindi anche i vani scantinati compresi tra le fondamenta stesse, mentre la locuzione "suolo su cui sorge l'edificio" deve intendersi non come superficie a livello del piano di campagna, scavata per la posa delle fondamenta, ma come porzione di terreno su cui viene a insistere l 'intero fabbricato e più specificatamente la parte inferiore di esso, secondo un'accezione diversa da quella di cui all'art. 840 cod. civ. (il cui riferimento è invece alla sola superficie esposta all'aria). In altre parole il termine "suolo" su cui sorge l'edificio, con riferimento al quale l'art. 1117, n. l, cod. civ. stabilisce una presunzione di comunione, va inteso come area di terreno delimitata in senso orizzontale e verticale, sulla quale poggia il pavimento del pianterreno e insiste, sviluppandosi in altezza, la parte fuori terra dell'intero edificio. In particolare, in senso orizzontale (cioè come larghezza e lunghezza), è quello spazio occupato e circondato dalle fondamenta e dai muri perimetrali del caseggiato; in senso verticale (cioè come profondità), è quello immediatamente al di sotto di tale area superficiaria; di conseguenza i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna (che, a causa dello sbancamento e della costruzione del fabbricato, è venuta a mancare), bensì dell'area di terreno sita in profondità -sottostante cioè la superficie alla base del fabbricato-sulla quale posano le fondamenta dell'immobile. Alla luce di quanto sopra, risulta evidente che lo spazio sottostante al suolo su cui sorge l'edificio, posto tra i muri maestri, i pilastri o altre opere che integrano le fondazioni e fino a tale livello, rientra nel concetto di sottosuolo. Tale spazio, in virtù del combinato disposto dell'art. 1117 e dell'art. 840 cod. civ. e della fondamentale funzione di sostegno del caseggiato, deve considerarsi oggetto di proprietà comune. Pertanto ritengo che il condomino abbia commesso un abuso per cui sarebbe stato bene informare i condomini in una apposita assemblea. Sarebbe stato pure necessario che il condominio fosse stato relazionato da uno strutturista con assunzione di piena responsabilità. Spero di essere stato esauriente e porgo cordiali saluti.

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

CANNA FUMARIA A SERVIZIO DI ATTIVITÀ PRIVATA

Sono proprietario di un negozio in un condominio di 15 appartamenti. Recentemente detto negozio è stato affittato per l'attività "pasta fresca" per cui necessita la creazione di una canna fumaria esterna in aderenza alla facciata condominiale. L'amministratore mi ha comunicato che se non vi è il consenso unanime dei condomini non è possibile per due motivi: Il primo perché la facciata è condominiale ed il secondo perché verrebbe alterato l'aspetto architettonico del fabbricato. Sarebbe gradito un suo pensiero in merito. In attesa porgo cordiali saluti.

Sig. Giuliani Enzo

È molto triste che ancora vi siano amministratori che per esigenze difensive dei condomini in realtà difendano una tesi errata e convalidata da innumerevoli sentenze della Cassazione. Come prima cosa necessita un regolare progetto da presentare al comune.Onde evitare polemiche è bene che la canna fumaria sia posizionata a non meno di 75 cm da finestre o balconi e che detta canna abbia le misure normali di una canna esalazione. Se le condizioni sono queste Ella può mettere in opera la canna fumaria e nessuno potrà imporle la rimozione. Riassumendo: l'installazione da parte di un condomino di una canna fumaria in appoggio al muro perimetrale di un edificio condominiale, è ammessa in base all'uso della cosa comune che ogni condomino può fare e prevista dall'art. 1102 e come tale non richiede né di interpellare né il consenso degli altri condomini. Distinti saluti

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

Ulteriori chiarimenti
potranno essere richiesti agli
Uffici UPPI - Via Testoni, 1/B - Bologna

Studio
Monti S.r.l.
Centro Gestione Stabili
Amministrazione di condomini, super condomini e complessi residenziali
Assistenza legale. Manutenzione e progettazione
Servizi di consulenza
Via A. Costa, 149/A - Bologna - Tel. 051 434785 - 335 6755808 - 349 4160812
www.studioamministrativomonti.it - studio.amm.monti@libero.it

MAICO

PROBLEMI DI UDITO?

RISCONTRATE QUESTI SINTOMI?

- Necessità di farsi ripetere le frasi
- Esclusione dalle relazioni sociali
- Difficoltà nelle relazioni interpersonali, fino al rifiuto
- Fatica e stress
- Difficoltà a capire i bambini
- Errori di comprensione nella conversazione
- Necessità di alzare il volume del televisore

CON MAICO NON È UN PROBLEMA

RICHIEDI UNA VISITA GRATUITA ANCHE A DOMICILIO

Numero Verde Gratuito
800-213330
347 2693518

BOLOGNA
Piazza dei Martiri, 1/2
Tel. 051 249140/248718/240794

BOLOGNA
Via Mengoli, 34 (di fianco all'ASL)
Tel. 051 304656

BOLOGNA
Via Emilia Ponente, 16/2
Tel. 051 310523

BOLOGNA
San Lazzaro di Savena
Via Emilia, 251/D
Tel. 051 452619

ADRIA
Corso Mazzini, 78
Tel. 0425 908283

CARPI
Via Fassi, 52/56
Tel. 059 683335

CASTELFRANCO EMILIA
Corso Martiri, 124
Tel. 059 928950

CENTO
Corso Guercino, 35 (Corte del teatro)
Tel. 051 903550

CESENA
Via Finali, 6 (Palazzo Barriera)
Tel. 0547 21573

FAENZA
Via Oberdan, 38/A
(di fronte al parco)
Tel. 0546 621027

FERRARA
Piazza Castello, 6
Tel. 0532 202140

FORLÌ
Via Regnoli, 101
Tel. 0543 35984

MODENA
V.le Menotti, 15-17-19
(angolo L.go Garibaldi)
Tel. 059 239152

MODENA
Via Giardini, 11
Tel.059 245060

RAVENNA
Piazza Kennedy, 24
(Galleria Rasponi)
Tel. 0544 35366

REGGIO EMILIA
Viale Timavo, 87/D
Tel. 0522 453285

RIMINI
Via Gambalunga, 67
Tel. 0541 54295

ROVIGO
Corso del Popolo, 357
(angolo Via Toti)
Tel. 0425 27172

SASSUOLO
Viale Gramsci, 15/A
Tel. 0536 884860

www.maicocentriacustici.it

L'U.P.P.I. al SAIE 2016

Più di 8.000 visitatori, 60 espositori, tra aziende e realtà associative, disposti su una superficie di 2.500 mq, 50 convegni tematici sviluppati nell'arco di 4 giorni. Sono questi i numeri di **CondominioItalia Expo**, la manifestazione internazionale andata in scena dal 19 al 22 ottobre scorsi a Bologna Fiere, in concomitanza con il Saie 2016 e durante la quale l'UPPI è stata protagonista con un proprio stand all'interno del Padiglione 31 e con l'intervento dei propri dirigenti nazionali in numerosi dibattiti.

La presenza dei nostri consulenti e collaboratori durante i giorni di Fiera è stata molto apprezzata dai visitatori che spesso si intrattenevano con loro per porre quesiti e chiedere informazioni sul "pianeta casa".

Locazione, fisco, condominio: mille le domande a cui i nostri legali, i tecnici e i consulenti condominiali si sono impegnati a dare risposte il più possibile chiare ed esaustive.

Scambi di idee, lamentele sulla burocrazia imperante e sulla morsa fiscale sulla casa da sempre considerato bene rifugio e oggi tartassato in ogni angolo: l'UPPI si è mostrata, come sempre, vicina al proprietario immobiliare e disponibile ad aiutarlo in ogni incombenza.

La presenza dei dirigenti nazionali (il Presidente Nazionale Avv. Bruyère e il Presidente dell'UPPI International Avv. Nerio Marino) ha dato lustro ai convegni organizzati da Italia Casa che hanno sviluppato su vari fronti i temi della riforma del Condominio e della contabilizzazione del calore nei condomini.

Il successo della nostra presenza nei giorni del SAIE 2016 si è evidenziato anche con le numerose richieste di iscrizione alla nostra Associazione e l'attenzione dimostrataci ci sprona a continuare nella strada intrapresa.

La Redazione

I° FORUM NAZIONALE DELLE ASSOCIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE E DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.

Formazione, giudici di pace, contabilizzazione: proficuo dibattito a CondominioItalia Expo.

Formazione degli amministratori di condominio, cause condominiali assegnate ai giudici di pace, contabilizzazione del calore obbligatoria a partire dal 31 dicembre 2016.
Queste le tematiche protagoniste del *I Forum nazionale delle Associazioni Storiche della Proprietà Immobiliare e dell'Amministrazione Condominiale* andato in scena, con l'innovativo format del talk show, nel pomeriggio di venerdì 21 ottobre a BolognaFiere, nell'ambito di **CondominioItalia Expo**, la manifestazione internazionale organizzata da Il Condominio Editrice e dalle testate Italia Casa e Quotidiano del Condominio. Davanti a un foltissimo pubblico, il dibattito, in alcune fasi particolarmente acceso, ha visto confrontarsi il Presidente Nazionale dell'UPPI, Gabriele Bruyère (affiancato dal presidente di UPPI International, Nerio Marino); Giuseppe De Pasquale, presidente Anaip; Giuseppe Bica, presidente Anammi; Andrea Tolomelli, presidente Alac; Matteo Rezzonico, presidente Confappi; l'avvocato Massimo Libri, vicepresidente della Confederazione dei Giudici di Pace; e Hans Paul Griesser, presidente di Ancca. Una sorta di arena, che in prima battuta ha aperto virtualmente le porte al Sottosegretario alla Giustizia, Cosimo Maria Ferri, intervenuto in diretta Skype e messo sotto il fuoco di fila delle associazioni, alle quali - dopo aver comunque difeso il valore della Riforma del condominio - ha garantito la piena disponibilità ad aprire appositi tavoli di discussione, pur manifestando qualche scetticismo circa l'effettiva possibilità di trovare in tempi brevi soluzioni alternative, e soprattutto univoche, ai problemi sollevati. A partire, appunto, dalla formazione.

La formazione degli amministratori di condominio

Su quest'ultimo versante, tre sono

state le criticità espresse dagli intervenuti al dibattito: in primis, l'assenza di controlli sulla qualità e sulla validità dei corsi, moltiplicatisi dopo l'entrata in vigore della legge 220/2012 e del relativo Decreto, e sovente organizzati da realtà imprenditoriali terze, attratte dal nuovo business ma impreparate sulla figura professionale dell'amministratore di condominio e sulle competenze che essa è chiamata ad acquisire; in seconda battuta, la verifica sull'effettiva frequenza dei corsi di formazione (iniziale e periodica) da parte degli stessi amministratori, in quasi tutti i casi delegata ai soli condòmini; infine, la natura medesima della legge, che continua a garantire la pratica della professione anche ai cosiddetti "improvvisati" nella fattispecie in cui amministrino i condomini in cui abitano. Una situazione che, a detta di tutti i presidenti presenti, se da una parte non favorisce l'emancipazione dell'amministratore condominiale da quella cosiddetta condizione di "Dopolavorismo" che la ha storicamente, in buona parte, caratterizzata, e che si sperava la Riforma potesse sovvertire, dall'altra parte non offre alcuna tangibile tutela ai condòmini, generando ulteriore conflittualità.

I giudici di pace

E qui è stato inevitabile il collegamento con il secondo argomento caldo del Forum: quello relativo alla riforma della magistratura. Un fuoco polemico sul quale l'avvocato Massimo Libri ha cercato di gettare acqua spiegando sinteticamente agli ospiti e alla foltissima platea i contenuti della misura, e ponendo l'accento su un cambiamento, a suo dire, più formale che sostanziale, tanto che, "per buona parte a gestire le cause in materia condominiale saranno, alla fine, gli stessi giudici che le hanno affrontate fino ad ora, anzi, ulteriormente specializzati e formati". Affermazioni che, tuttavia, non hanno convinto i presidenti delle associazioni, seriamente preoccupati non solo che gli ex giudici di pace non abbiano sufficiente competenza per districarsi in una materia complessa e delicata quale quella condominiale, ma anche che ne scaturisca un'ondata di ricorsi tale da ingolfare ulteriormente un apparato giudiziario già attualmente inefficiente.

La contabilizzazione

E di certo non promette di rendere più fluida la situazione un'altra controversia che presto farà avvertire i propri effetti: l'entrata in vigore dell'obbligo di contabilizzazione in ambito condominiale a partire dal prossimo 31 dicembre. Una misura - ricordiamolo - introdotta dal Decreto 102/2014 di recepimento della Direttiva europea sull'efficienza e che ora, a due mesi dalla sua entrata in vigore, numerose associazioni chiedono di prorogare. Sul punto è stato particolarmente incisivo l'avvocato Bruyère, Presidente Nazionale dell'UPPI, che ha posto l'accento, oltre che sull'aspetto economico, sulle lacune del provvedimento legislativo. Una norma, in effetti, che presta il fianco a diversi errori di interpretazione e che non cesserà di far discutere, come si è già capito durante il Forum, con l'accalorato scambio di vedute tra il presidente Confappi, Silvio Rezzonico, e il presidente di Ancca, Hans Paul Griesser.

Il confronto

Quali che ne saranno gli effetti e la possibilità di incidere concretamente sulle misure nell'occhio del ciclone, il Forum ha avuto il merito di aggregare in un unico contesto le principali associazioni del mondo condominiale e della proprietà immobiliare. Almeno quelle che, come rimarcato da Giovanni Caldarone - event manager di CondominioItalia Expo - nell'intervento di apertura del convegno "*Hanno raccolto costruttivamente l'invito a confrontarsi sul futuro della professione di amministratore condominiale e sulle sue svariate ripercussioni, sia sul comparto immobiliare, sia sulla vita quotidiana di milioni di condòmini in Italia*".
Realtà, quelle intervenute, che per la prima volta sono state chiamate a confrontarsi con la formula del talk show, il che ha contribuito a tenera altissima l'attenzione della platea e a generare un dibattito proficuo e incalzante: il primo passo sulla strada di un cambiamento che magari sarà soltanto parziale, magari non accontenterà tutti, ma di certo gioverà a molti: amministratori condominiali, proprietari di case e, non da ultimi, i condòmini.

Ufficio Stampa UPPI

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

SONO IN CORSO LE ISCRIZIONI PER L'ANNO 2017

PERCHÉ ISCRIVERSI?

Per poter usufruire delle consulenze dei migliori professionisti (avvocati, notai, commercialisti, ingegneri, geometri, ecc.)

Per poter ottenere tutti i servizi che l'UPPI offre: assistenza nella stipula di contratti di locazione, assistenza fiscale, adempimenti presso Enti Pubblici o Agenzia delle Entrate, ecc.

Per essere costantemente informati sulle ultime novità fiscali e legali riguardanti la nostra casa tramite la rivista trimestrale "Abitare Informati" che si invia gratuitamente a casa degli Associati.

SOTTOSCRIVI LA QUOTA ASSOCIATIVA PER L'ANNO 2017!!

Chiama per ogni informazione.

In arrivo una batosta per i proprietari di casa

Indispensabile la proroga per la contabilizzazione e la termoregolazione

In difesa di una proprietà immobiliare, che continua ad essere colpita in maniera decisamente non più tollerabile, le associazioni che la rappresentano, e particolarmente l'UPPI, non possono che continuare nella richiesta di una reale diminuzione della pressione fiscale, vero cappio al collo dei proprietari di casa, anche per evitare che altri nuovi balzelli mascherati da *l'Europa lo vuole o l'Europa ce lo impone* - balzelli voluti anche e soprattutto da lobby di imprenditori che hanno intravisto nella installazione delle valvole termostatiche e nella contabilizzazione del calore un notevole business – colpiscano indiscriminatamente coloro che sono (viene proprio da dire "sfortunatamente) proprietari di una casa. L'UPPI ha pertanto voluto, e concordato con altre associazioni della proprietà immobiliare e con l'Anaci, la manifestazione che si è tenuta a Roma il 27 Ottobre scorso, alla presenza del Sen. Maurizio Gasparri, Vice Presidente del Senato, e dell'On. Stefano Fassina perché è un dovere imprescindibile per le organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative della proprietà immobiliare la difesa contro un provvedimento che non può essere ottemperato entro il termine del 31 Dicembre 2016 da tutti i proprietari di casa, quale è quello previsto dal Dlgs 141/2016 correttivo del Dlgs 102/2014. Vero è che la Direttiva 2012/27/UE stabilisce un quadro comune di misure per la promozione della efficienza energetica nell'Unione Europea al fine di garantire il conseguimento dell'obiettivo 20-20-20 entro il 2020 (ridurre del 20C% le emissioni di gas serra ed il fabbisogno di energia primaria, soddisfare il 20C% dei consumi energetici con fonti rinnovabili), ma non si comprende cosa abbia a che vedere con la promozione della efficienza energetica la installazione entro il 31/12/2016 di contatori individuali per la misurazione del consumo di calore o raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare a ciascun radiatore solo se tecnicamente possibile ed efficiente in termini di costi (art. 9 comma 5 lettera b).

Peraltro la questione non è così semplicistica posto che la nostra legislazione in materia di condominio è assai complessa e che appare quindi necessario potere coniugare le disposizioni sul condominio con l'aspetto tecnico per l'applicazione di questa direttiva. Necessario quindi, volenti o nolenti, ed imprescindibile un rinvio del termine indicato nel 31/12/2016 non solo per potere permettere una corretta assunzione delle delibere condominiali, ma anche una corretta compenetrazione tra la normativa *de qua* ed i regolamenti di condominio non essendo pacifico, così come da qualcuno assunto, che la normativa italiana sarebbe "imperativa" proprio alla luce del fatto che essa non si applica a tutti i cittadini: non si applica infatti agli impianti autonomi, o laddove ci siano "impedimenti di natura tecnica".

È il caso, ad esempio, di case riscaldate da pannelli radianti o da termoconvettori. Il punto *dolens* è che in un momento di difficoltà economiche quale l'attuale, secondo una simulazione del Sole 24 Ore, per un appartamento di 80 mq dotato di 6 caloriferi servono 1.055 euro di spesa per installare le valvole termostatiche (in media si tratta di un'operazione che costa 120 euro a calorifero), oltre i costi per ade-

guare le pompe di circolazione dell'impianto condominiale da portata fissa a variabile. Si può usufruire della detrazione fiscale del 65% - in dieci anni - solo se assieme ai contabilizzatori si cambia l'impianto di riscaldamento esistente con impianti dotati di caldaie a condensazione o con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia. In questi casi il limite di spesa detraibile (per ogni contribuente) è di 30.000 euro, ma sempre in dieci anni.
Se, invece, i contabilizzatori sono installati senza che sia sostituito, integralmente o parzialmente, l'impianto di riscaldamento, o qualora questo sia sostituito con uno che non presenta le caratteristiche tecniche richieste per accedere all'Ecobonus, le relative spese sono ammesse alla detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie, sempre in dieci anni.
Il rischio, più che concreto, è che i proprietari di casa si dovranno quindi sobbarcare di una spesa ingente, i cui risultati peraltro si sconteranno solamente tra circa 6 anni.
Ciò che sconcerta è il citato art. 9 della Direttiva Europea che fa riferimento specifico ai condominii e agli edifici polifunzionali e che, specificatamente il Titolo II del DLgs 102/2014 art. 1 comma 2 specifica che *la proposta di interventi riguarda gli edifici privati e pubblici*, ma per gli edifici pubblici il termine è il 2020 (art. 5) e non sono previste ovviamente sanzioni mentre nulla si sa sugli edifici polifunzionali dello stato che sono interessati dalla normativa come i condominii.
Infine le sanzioni, specifica l'art. 16 del predetto DLgs sono irrogate genericamente dalle Regioni (comma 14), o addirittura nei casi specificatamente previsti direttamente dal Ministero dello sviluppo economico, o dalla Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico senza alcuna specificità in merito. Non possiamo pertanto che portare avanti questa nuova battaglia verso un provvedimento che anche sotto il profilo della costituzionalità nutre dubbi e perplessità, e che non commina, come al solito, sanzioni per gli immobili dello Stato, quasi questo non fossero toccati dalla Direttiva Europea. Non senza tenere presente che proprio il Dlgs 102/2014 nelle disposizioni di cui all'art. 13 disponeva espressamente che l'ENEA in collaborazione con le associazioni di categoria, con le associazioni dei consumatori doveva predisporre un programma triennale di *informazione e formazione* finalizzato "a promuovere e facilitare l'uso efficiente dell'energia" e, tra l'altro *a stimolare comportamenti dei dipendenti pubblici a ridurre i consumi energetici della pubblica amministrazione, ad educare gli studenti delle scuole di ogni ordine e grado all'uso consapevole dell'energia, a sensibilizzare le famiglie in particolare quelle che vivono in condominii rispetto ai benefici delle diagnosi energetiche e rispetto ad un uso consapevole dell'energia, a favore la partecipazione delle Banche e degli istituti finanziari al finanziamento degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica, a sensibilizzare le imprese e i clienti domestici all'uso efficiente dell'energia, a promuovere programmi di formazione per la qualificazione dei soggetti che operano nell'ambito dei servizi energetici e degli installatori di elementi edilizi connessi all'energia*.
Non consta che tutto questo sia stato fatto, soprattutto l'educazione degli studenti e, per quanto ci interessa, la sensibilizzazione delle famiglie e la partecipazione delle Banche al finanziamento degli interventi. Questo significava un lavoro immane che prevedeva lo stanziamento di un 1 milione di euro per ciascuno degli anni 2015, 2016 e 2017.
Nessuna associazione di categoria dei proprietari e degli amministratori di condominio è stata interessata, e non si sa a chi e dove siano finiti i suddetti fondi stanziati nel provvedimento. Ma le sanzioni incombono sulla testa dei condomini e degli stabili in condominio, mentre, si ripete, non sono previste sanzioni per gli edifici pubblici. Assurdo. Né si vede come l'Europa potrebbe essere intransigente tanto da sanzionare comunque l'Italia, in caso di una proroga necessaria al fine di potere applicare in modo più tecnico e razionale la direttiva in riferimento alla nostra legislazione e alla particolare conformazione delle nostre case, laddove si chiede solo tempo per potere ottemperare e, ad esempio, compiere il lavoro di informazione necessario alle famiglie sia da parte delle associazioni dei proprietari che di quelle degli amministratori di condominio.
La legge di stabilità 2016 è già all'esame del Parlamento potrebbe contenere agevolmente un provvedimento di proroga dovuto alle carenze delle Stato in ordine al proprio provvedimento legislativo alle quali è lo Stato che deve supplire e non i proprietari di casa. Allora di concerto con le associazioni si può prevedere non solo di mantenere fede a quanto disposto dal provvedimento legislativo ma di potere esporre proposte focalizzate sulla necessità di supportare la direttiva europea con le problematiche italiane e rendere in tal modo realmente efficace e razionale la necessaria riduzione dei consumi energetici.
Nel caso la legge di stabilità 2016 si facesse carico di quanto sopra non si potrebbe che esprimere un generale apprezzamento per lo sforzo del Governo nel predisporre una manovra espansiva, che intenda sostenere la direttiva europea e il necessario miglioramento della efficienza energetica e del risparmio energetico che potrà avvenire nel rispetto del provvedimento legislativo emesso, ma con l'indispensabile ausilio delle associazioni di categoria dei proprietari e degli amministratori (come peraltro previsto nel provvedimento stesso) depositarie di conoscenze e istanze utili e essenziali per individuare misure efficaci per sensibilizzare ed educare i proprietari di casa, come previsto e voluto nel provvedimento legislativo, tenendo conto anche delle esigenze degli stessi proprietari di casa. L'UPPI le altre associazioni di categoria non chiedono la luna del pozzo, ma solo, come sempre, una tutela maggiore dei proprietari di casa anche nell'interesse del paese.

Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale UPPI

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Disegno di legge di Stabilità 2017

Le principali disposizioni fiscali

Il Parlamento, mentre scriviamo, sta esaminando, per la definitiva approvazione, la manovra finanziaria per l' anno 2017, articolata e ricca di novità. Di seguito, una sintesi dei più importanti interventi tributari

Bonus ristrutturazioni, risparmio energetico, riqualificazione antisismica, acquisto mobili

• Proroga al 31 dicembre 2017 del termine entro il quale sostenere le spese per gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** per poter beneficiare della detrazione d'imposta al 50% su un importo massimo di 96mila euro per unità immobiliare;
• Per gli interventi di **riqualificazione energetica**, proroga della detrazione nella misura potenziata al 65% fino al 31 dicembre 2017, in generale, e fino al 31 dicembre 2021, se le opere riguardano le parti comuni degli edifici condominiali. Per queste ultime, il bonus è innalzato al 70%, se hanno a oggetto l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, ovvero al 75%, se sono finalizzate a migliorarne la prestazione energetica invernale ed estiva, e si applica su un importo complessivo di spesa non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Queste detrazioni sono estese anche agli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti a edilizia residenziale pubblica;
• Introduzione di una detrazione d'imposta del 50%, fruibile in cinque rate annuali di pari importo, con riferimento alle spese sostenute per l'adozione di **misure antisismiche** su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3), per il periodo compreso tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021 e per un importo complessivo pari a 96.000 euro per unità immobiliare **per ciascun anno**. La detrazione è innalzata al 70%, ovvero all'80%, a seconda se gli interventi comportano il passaggio a una o due classi di rischio inferiori; se gli interventi riguardano le parti comuni di edifici condominiali, la detrazione spetta nella misura del 75%, ovvero dell'85%, in base all'entità del miglioramento della classe di rischio ed è calcolata su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio. Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi antisismici vengono incluse anche quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili;
• Proroga al 31 dicembre 2017 del "**bonus mobili**", ossia della detrazione del 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica elevata, finalizzati all'arredo della singola unità immobiliare, ovvero delle parti comuni di edifici residenziali oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2016.

Credito d'imposta per le strutture ricettive

Proroga e potenziamento del credito d'imposta a favore delle imprese alberghiere per interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche. L'agevolazione, incrementata nella misura del 65%, spetta pure per i periodi di imposta 2017 e 2018 ed è estesa agli agriturismo.

Super-ammortamenti per beni strumentali nuovi

Proroga sino al 31 dicembre 2017 (ovvero fino al 30 giugno 2018, a condizione che entro la precedente data l'ordine risulti accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura pari ad almeno il 20% del costo di acquisizione) dell'agevola-

zione riguardante gli investimenti in beni materiali strumentali nuovi (ammortamento maggiorato del 40%).
Inoltre, per i beni funzionali alla trasformazione tecnologica e/o digitale, la maggiorazione è riconosciuta nella misura del 150% ("iper ammortamento"), mentre per i beni immateriali strumentali funzionali alla trasformazione tecnologica spetta la maggiorazione ordinaria del 40%.

Credito d'imposta per le attività di ricerca e sviluppo

Modificata la disciplina del credito d'imposta in favore delle imprese che effettuano attività di ricerca e sviluppo. Si prevede che il credito d'imposta sia riconosciuto nella misura unica del 50% delle spese sostenute in eccedenza rispetto alla media degli investimenti in ricerca e sviluppo realizzati nei tre periodi d'imposta precedenti a quello in corso al 31 dicembre 2015, disponendone, contestualmente, la proroga di un anno (fino al periodo in corso al 31 dicembre 2020).
Ampliato l'ambito di applicazione del bonus, per favorire le attività di ricerca e sviluppo svolte da imprese che operano sul territorio nazionale in base a contratti di committenza con imprese residenti o localizzate in altri Stati membri dell'Unione europea, negli Stati aderenti all'accordo sullo Spazio economico europeo o in Stati inclusi nella *white list* (Dm 4 settembre 1996).
Prevista, poi, l'ammissibilità al credito d'imposta delle spese relative a tutto il personale impiegato in attività di ricerca e sviluppo, sia altamente qualificato sia tecnico.
Innalzato da 5 a 20 milioni di euro dell'importo massimo del beneficio annuale riconoscibile a ciascun destinatario.

Regime di cassa per i contribuenti in contabilità semplificata

Introduzione, per le imprese individuali e le società di persone in regime di contabilità semplificata, della determinazione del reddito e del valore della produzione netta secondo il criterio di cassa, in sostituzione del criterio della competenza.

Introduzione del gruppo Iva

A partire dal 1° gennaio 2018, è prevista la possibilità di esercitare l'opzione per la costituzione di un gruppo Iva da parte più soggetti (almeno due) esercenti imprese, arti o professioni, stabiliti nel territorio dello Stato per cui ricorrano determinati vincoli di carattere finanziario, economico e organizzativo.

Trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie

Potenziata la disciplina che prevede l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale proporzionali per gli immobili acquistati all'asta, sostituite da imposte fisse nella misura di

CIACCIO CASA®
RISTRUTTURAZIONI dal 1986
Progettiamo, Ristrutturiamo e Arrediamo la tua Casa

Le fasi della ristrutturazione:
- Contatto con il Cliente
- Sopralluogo accurato per capire la tipologia
- Presentazione del preventivo al Cliente, senza impegno
- Dimostrazione grafica del progetto in 3D
- Scelta e presentazione dei materiali, delle tinte, ecc.
- Direzione lavori
- Controllo qualità del montaggio degli arredi e della posa dei vari materiali

MATERIALI DIRETTAMENTE DALLA FABBRICA

ci puoi trovare in:
Via della Filanda 2 - uffici & show room interno
Tel. 051-6151301 Fax 051-6120424
Via della barca 21 - show room parquet
Tel. 051-6178281 Fax 051-6120592

PREVENTIVI E SOPRALLUOGHI GRATUITI 051.6178281

PROMOZIONI

Ristrutturazione CASA completa
in omaggio FINESTRE Veka Softline 75

Ristrutturazione BAGNO completa
in omaggio TERMOARREDO Irsap Novo

Ristrutturazione CUCINA completa
in omaggio DEPURATORE acqua Wateri

info@ciacciocasa.it - www.ciacciocasa.it

200 euro ciascuna. Si prevede, infatti, che il regime agevolato trovi applicazione agli acquisti effettuati fino al 30 giugno 2017, a condizione che gli immobili siano rivenduti entro cinque anni (non più due).

Deducibilità canoni di noleggio a lungo termine

Modifica della disciplina della deducibilità dei canoni di noleggio a lungo termine per gli autoveicoli utilizzati da agenti o rappresentanti di commercio, con innalzamento dei relativi limiti di deduzione.

Riduzione canone tv

Per il 2017, la misura del canone di abbonamento alla televisione per uso privato viene ridotta a 90 euro (nel 2016 è pari a 100 euro).

Blocco aumenti aliquote

Proroga di un anno (anche per il 2017) del blocco degli aumenti dei tributi e delle addizionali attribuiti alle regioni e agli enti locali con legge dello Stato.

Imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti

Per il triennio 2017-2019 viene prevista, a favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola, la non concorrenza dei redditi domicali e agrari alla formazione della base imponibile Irpef e delle relative addizionali.

Società di gestione dei fondi comuni d'investimento

Le società di gestione dei fondi comuni d'investimento vengono escluse dal novero dei soggetti cui si applica l'addizionale Ires del 3,5%. Viene inoltre ripristinata la deducibilità, ai fini Ires e Irap, nella misura del 96% del loro ammontare, degli interessi passivi sostenuti dalle predette società.

Agevolazioni per gli investimenti nelle *start-up* e nelle Pmi innovative

Stabilizzazione e rafforzamento, a partire dal 2017, della disciplina fiscale di favore prevista per i soggetti che investono in start-up innovative. In particolare, viene raddoppiato, portandolo a 1 milione di euro, il limite massimo di investimento su cui calcolare la detrazione d'imposta per i soggetti Irpef. Viene aumentato a tre anni il termine del mantenimento dell'investimento.
In luogo delle attuali differenti aliquote, viene fissata al 30% - sempre a decorrere dal 2017 - la misura dell'agevolazione tanto per la detrazione dall'imposta per i soggetti Irpef (in luogo dell'attuale 19%) quanto per la deduzione dal reddito per i soggetti Ires (in luogo dell'attuale 20%), indipendentemente dalla tipologia di start-up innovativa beneficiaria.
Viene modificata anche la disciplina agevolativa per i soggetti che investono in Pmi innovative. Più in particolare, viene eliminata la differenza di trattamento in relazione all'anzianità della Pmi e viene disposta, ai fini dell'autorizzazione comunitaria da richiedersi a cura del ministero dello Sviluppo economico, l'attuazione nel rispetto degli Orientamenti sugli aiuti di Stato destinati a promuovere gli investimenti per il finanziamento del rischio.

Perdite fiscali di imprese neo costituite partecipate da società quotate

Per stimolare e incentivare gli investimenti in start-up da parte di società quotate, si prevede la cessione delle perdite prodotte nei primi tre esercizi di attività di nuove aziende a favore di una società quotata, che detenga una partecipazione nell'impresa cessionaria pari almeno al 20 per cento.

Agevolazioni per investimenti a lungo termine

Allo scopo di incentivare determinate categorie di investimenti, viene previsto un regime di esenzione dei redditi di capitale e dei redditi diversi di natura finanziaria (con esclusione di quelli connessi alle negoziazione o alla detenzione di partecipazioni qualificate) derivanti da investimenti a lungo termine (durata almeno quinquennale) effettuati dai risparmiatori fiscalmente residenti in Italia, dagli enti di previdenza obbligatoria (casse previdenziali) e dalle forme di previdenza complementare.

Incentivi per rientro in Italia di ricercatori residenti all'estero

La disposizione intende rendere permanente la previsione agevolativa volta a favorire il rientro di docenti e ricercatori residenti all'estero. L'agevolazione è destinata a soggetti italiani e stranieri che abbiano svolto una

comprovata attività di ricerca all'estero e che decidano di trasferirsi in Italia, acquisendone la residenza fiscale e consiste nell'esclusione dalla formazione del reddito di lavoro autonomo o dipendente del 90% degli emolumenti derivanti dall'attività di ricerca o docenza svolta in Italia. L'incentivo si applica nel periodo d'imposta in cui il ricercatore o il docente diviene fiscalmente residente in Italia e nei tre successivi, a condizione che la residenza permanga qui.

Regime speciale per lavoratori impatriati

Viene rafforzata ed estesa ai lavoratori autonomi, a partire dal 2017, la disposizione fiscale di favore, a carattere temporaneo, per i lavoratori che rivestono una qualifica per la quale sia richiesta alta qualificazione o specializzazione o che rivestano ruoli direttivi e che, non essendo stati residenti in Italia nei cinque periodi di imposta precedenti, trasferiscono la residenza nel territorio dello Stato e si impegnano a rimanervi. Per tali soggetti, il reddito di lavoro dipendente prodotto in Italia concorre alla formazione del reddito complessivo limitatamente al 50% del suo ammontare.
Inoltre, per evitare discriminazioni e ampliare il novero dei beneficiari, l'accesso è esteso anche ai cittadini di Stati, diversi da quelli appartenenti all'Unione europea, con i quali sia in vigore una convenzione per evitare le doppie imposizioni in materia di imposte sul reddito ovvero un accordo sullo scambio di informazioni in materia fiscale.

Regime speciale per talune categorie di nuovi residenti

Per favorire gli investimenti in Italia da parte di soggetti non residenti, viene previsto, in alternativa alla disciplina ordinaria, un regime fiscale speciale applicabile a talune categorie di soggetti in base al quale, in deroga al principio della tassazione mondiale, le persone fisiche che trasferiscono la propria residenza in Italia possono optare, al ricorrere di specifiche condizioni, per l'assoggettamento a un'imposta sostitutiva dei redditi prodotti all'estero.

Premio di produttività e welfare aziendale

Viene modificato il regime di tassazione dei premi di risultato. In particolare, si prevede l'incremento da 2.000 a 3.000 euro – ovvero a 4.000 euro nel caso di coinvolgimento paritetico dei lavoratori nell'organizzazione del lavoro – dell'ammontare dei premi di risultato soggetti a imposta sostitutiva dell'Irpef e relative addizionali, nella misura del 10 per cento. Inoltre, è ampliata la platea dei destinatari del regime di tassazione agevolato mediante l'innalzamento da 50mila a 80mila euro della soglia massima di reddito di lavoro dipendente, di cui devono essere titolari i soggetti beneficiari nell'anno precedente

quello di percezione dei premi. Modifiche vengono apportate anche alla disciplina dell'opzione per il "welfare aziendale".

No tax area pensionati

No tax area più elevata per i pensionati under 75, ai quali vengono estese le stesse detrazioni oggi spettanti ai pensionati con almeno 75 anni di età.

Erogazioni liberali in favore degli Istituti tecnici superiori

Viene introdotta la possibilità di fruire di detrazioni d'imposta e di deduzioni dal reddito d'impresa per le erogazioni liberali effettuate a favore degli Istituti tecnici superiori di cui al Dpcm 25 gennaio 2008.

Norme antielusive e di contrasto all'evasione

• Nella disciplina della circolazione in regime sospensivo di prodotti sottoposti ad accisa, viene inserita una disposizione che prescrive l'obbligo di dotarsi di sistemi di tracciamento (posizione e misurazione delle quantità scaricate) per le autobotti e le bettoline impiegate per il trasporto su strada e marittimo di carburanti che non hanno ancora assolto l'accisa
• Vengono introdotte alcune modifiche alla disciplina dei depositi fiscali di prodotti energetici
• In previsione della futura istituzione di una lotteria nazionale collegata agli scontrini o alle ricevute fiscali rilasciati, si prevede che l'esercente deve inserire nello scontrino o nella ricevuta il codice fiscale del cliente, su richiesta di quest'ultimo espressa prima che l'operazione venga effettuata
• Si prevede l'introduzione, dal 1° gennaio 2018, di una lotteria nazionale, cui possono partecipare le persone fisiche che risiedono in Italia e che acquistano beni o servizi fuori dall'esercizio di attività di impresa, arte o professione. L'acquisto deve avvenire presso commercianti al minuto (o esercenti attività assimilate) che abbiano optato per la trasmissione telematica dei corrispettivi nonché presso qualsiasi soggetto passivo Iva, laddove l'acquisto sia documentato con fattura, i cui dati sono trasmessi telematicamente all'Agenzia delle Entrate.

Imposta sul reddito d'impresa

Introduzione dell'imposta sul reddito d'impresa (Iri) per gli imprenditori individuali e le società di persone commerciali (Snc e Sas) in contabilità ordinaria. Previa opzione, il reddito d'impresa di tali soggetti non concorrerà più, ai fini Irpef, alla formazione del reddito complessivo, ma sarà tassato con la medesima aliquota (24%) prevista ai fini Ires, mentre le somme che l'imprenditore (o i soci della società di persone) ritrae dall'impresa vengono tassate, ai fini Irpef, come reddito ordinario soggetto alla progressività propria del tributo. Al contempo, tali somme sono deducibili dal reddito d'impresa. La nuova disciplina, favorendo la patrimonializzazione delle imprese, si pone in continuità con l'Ace.

Rivalutazione di terreni, partecipazioni e beni d'impresa

Riapertura dei termini per rideterminare il valore dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria e delle partecipazioni in società non quotate posseduti dalle persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa, società semplici, società ed enti a esse equiparate, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale. Il 30 giugno 2017 rappresenta il nuovo termine entro il quale redigere e giurare la perizia di stima nonché versare l'imposta sostitutiva (dell'8%) o la prima rata, nel caso si opti per il pagamento rateale; il 1° gennaio 2017 è il nuovo termine di riferimento per il possesso dei terreni e delle partecipazioni oggetto della rideterminazione del valore.
Nuova opportunità di rivalutazione anche per i **beni d'impresa**, strumentali e non, esclusi quelli alla cui produzione o al cui scambio è destinata l'attività d'impresa. La rivalutazione riguarda i beni che risultano dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2015 e ancora presenti nel bilancio successivo. Il riconoscimento fiscale dei maggiori valori avviene mediante il versamento di una imposta sostitutiva pari al 16% sui beni ammortizzabili e al 12% sugli altri beni. È consentito affrancare il saldo di rivalutazione derivante dalla iscrizione dei maggiori valori mediante un'imposta sostitutiva del 10 per cento.

Assegnazione o cessione di beni ai soci ed estromissione dei beni dall'impresa individuale

Viene ampliato l'ambito temporale delle disposizioni per la fruizione dell'assegnazione o cessione agevolata di alcuni tipi di beni ai soci (ora possibile fino al 30 settembre 2017). Replica anche per l'estromissione agevolata dei beni dal patrimonio dell'imprenditore individuale; la chance riguarda i beni posseduti al 31 ottobre 2016, estromessi dal 1° gennaio al 31 maggio 2017.

Modifiche alla disciplina Iva sulle variazioni dell'imponibile o dell'imposta

Viene modificata la disciplina Iva concernente le variazioni dell'imponibile o dell'imposta. In particolare, si abroga la disposizione del comma 4 dell'articolo 26 Dpr 633/1972, per prevedere la possibilità di emettere nota di variazione, nelle ipotesi di assoggettamento a procedura concorsuale del cessionario/committente, soltanto al momento dell'appurata infruttuosità della procedura stessa.

Detrazione spese scolastiche

Viene modificata la disciplina della detrazione d'imposta del 19% relativa alle spese per la frequenza di scuole dell'infanzia e della scuola secondaria, prevedendone l'applicazione su un importo annuo non superiore a 640 euro per il 2016, a 750 euro per il 2017 e a 800 euro a decorrere dal 2018, per alunno o studente.

OLTRE 100 SEDI AL TUO SERVIZIO

L'iscrizione all'UPPI di Bologna dà diritto a ricevere gratuitamente consulenze presso le altre sedi provinciali dislocate sul territorio nazionale

Agrigento
Alessandria
Ancona
Aosta
Arezzo
Ascoli Piceno
Asti
Avellino
Avezzano e Marsica
Bari
Bassano del Grappa
Benevento
Bergamo
Bologna
Bolzano
Brescia
Brindisi
Cagliari
Campobasso
Caserta
Catania
Catanzaro
Chieti
Como
Cosenza
Cremona
Cuneo
Fermo
Ferrara
Firenze
Foligno
Frosinone
Genova
Gorizia
Grosseto
Imperia
L'Aquila
La Spezia
Latina
Lecce
Livorno
Lucca
Macerata
Mantova
Massa
Matera
Merano
Messina
Mestre
Milano
Modena
Napoli
Novara
Oristano
Padova
Palermo
Parma
Pavia
Perugia
Pesaro
Pescara
Pisa
Pistoia
Pordenone
Prato
Ravenna
Reggio Calabria
Reggio Emilia
Rieti
Rimini
Roma
Rossano
Salerno
Sassari
Savona
Siena
Siracusa
Taranto
Teramo
Torino
Trapani
Trento
Treviso
Trieste
Udine
Varese
Venezia
Vercelli
Verona
Vicenza

UPPI con te
Ovunque in Italia
una consulenza dedicata.
Sempre.

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Locazioni turistiche tramite i siti internet

Scattano i controlli della guardia di finanza

L' Agenzia delle Entrate sta monitorando gli affitti turistici tra privati, fenomeno in forte aumento, finalizzato alla concessione in locazione per brevi periodi, di camere o interi appartamenti: un giro d'affari che spesso sfugge alle maglie del fisco, svincolato da ogni normativa o regola e che trova riscontro soprattutto su internet. I finanzieri spiegano che chi vuole fiscalmente fare le cose correttamente deve emettere la ricevuta e denunciare l'introito nella dichiarazione dei redditi. Ma tra i tanti che dal punto di vista fiscale sono corretti, ve ne sono altrettanti che incassano l'affitto in nero.
Il rischio, oltre all'evasione fiscale, per le forze di polizia è anche quello del mancato controllo di chi soggiornerà in quel appartamento per uno o più giorni. In rispetto della legge antiterrorismo, infatti, chi si occupa di accoglienza ha l'obbligo di inviare all' autorità di Pubblica Sicurezza la lista dei suoi ospiti e i riferimenti dei documenti di identità. Ma da quanto consta, molti privati che affittano per pochi giorni o per poche settimane appartamenti o stanze, non ottemperano a questo adempimento esponendosi, così, a forti sanzioni.

Aspetti civilistici

Prima di affrontare la disciplina delle **locazioni turistiche** dal punto di vista fiscale, è opportuno fare qualche cenno alla normativa civilistica.
Il Codice del turismo annovera tra le attività di **locazione turistica**:
• **gli esercizi di affittacamere**, definiti come strutture ricettive composte da camere ubicate in più appartamenti, ammobiliati, nello stesso stabile, nei quali sono forniti alloggi ed eventualmente servizi complementari;
• **i bed and breakfast**, definiti come "strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare, purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi";
• **le unità abitative ammobiliate ad uso turistico**, definite come "strutture, case o appartamenti, arredati, e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero".

Trattamento fiscale

Dal punto di vista fiscale è possibile classificare il reddito da locazione se-

LOCAZIONI TURISTICHE

In Toscana nuove regole per Airbnb: chi affitta per 90 giorni all'anno sarà considerato albergatore!
I tempi si fanno più duri per chi affitta con Airbnb. La Regione Toscana ha varato il nuovo testo unico sul turismo. D'ora in poi chiunque locherà una camera o un appartamento dovrà informare il Comune di riferimento su quanti spazi mette a disposizione, per quanti posti letto e chi li utilizza. Pertanto, al pari degli alberghi, scatterà l'obbligo di comunicare le presenze turistiche anche per chi affitta tramite il noto portale, diffuso in tutto il mondo.
Altra novità: se l'affitto di una camera risulterà di durata superiore ai 90 giorni nell'arco di un anno, il proprietario sarà incasellato nella categoria dell'attività imprenditoriale, il ché comporterà l' obbligo di aprire una partita Iva e di assoggettare il reddito alle normali regole sul reddito d' impresa.

La Redazione

condo tre diverse tipologie:
• reddito fondiario;
• reddito diverso;
• reddito d'impresa.

Ma quali sono gli elementi caratteristici che fanno ricadere il reddito derivante da **locazioni turistiche** tra i **redditi fondiari** piuttosto che tra le altre tipologie? Un elemento fondamentale può essere rappresentato dalle **prestazioni di servizi accessori**, come ad esempio la consegna e la sostituzione della biancheria, o ancora il riordino dei locali dati in uso.

L'assenza di questi servizi infatti, classificati come aggiuntivi, consente di annoverare i proventi da **locazione turistica** come **redditi fondiari**.

Un ulteriore elemento di distinzione affinché i **redditi da locazione turistica** siano classificabili come **redditi di natura fondiaria**, riguarda il concetto di organizzazione e professionalità. Infatti la locazione deve essere svolta senza tali requisiti, che se fossero invece presenti, configurerebbero l'eventuale esistenza di una **attività d'impresa**, seppur di semplice gestione immobiliare e non di prestazione di servizi alberghieri.

Tuttavia, non essendo presente uno specifico parametro di legge, non è possibile assumere un determinato ammontare di reddito o di compensi come elemento cardine ai fini di verificare il requisito della professionalità.

Prendendo come riferimento il parere fornito dall'**amministrazione finanziaria**:

"*il concetto di professione abituale si concretizza nel momento in cui le unità abitative locate o a disposizione per la locazione siano superiori a 2 e siano accompagnate dai sopracitati servizi accessori più il requisito di professionalità ed organizzazione*".

In questo caso l'attività sarebbe produttiva di **redditi d'impresa**, art. 55 del TUIR, e in capo al contribuente sorgerebbe la soggettività ai fini **IVA**.

Sono classificabili invece nei **redditi diversi**, art.67 comma 1, lett. i del TUIR, tutte le attività di **locazione turistica** che abbiano massimo **2 appartamenti** e che offrano i servizi aggiuntivi alberghieri, ma che non abbiano i requisiti di professionalità e organizzazione e che non siano svolte in maniera abituale.

Le **locazioni turistiche** ricadenti nella categoria dei **redditi fondiari**, potranno essere assoggettate, ricorrendone i presupposti, al regime opzionale di tassazione della c.d. "**cedolare secca**" che prevede l'applicazione di un' imposta proporzionale sostitutiva di Irpef, delle addizionali regionale e comunale e delle imposte di registro e di bollo.

L'applicazione della cedolare secca comporta che i canoni tassati con l'imposta sostitutiva sono esclusi dal reddito complessivo e, di conseguenza, non rilevano ai fini della progressività delle **aliquote IRPEF**.

L'opzione per tale regime spetta esclusivamente al locatore titolare del **diritto di proprietà** o di altro **diritto reale di godimento sull'immobile**, per contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze locati per finalità abitative.

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED AMMINISTRATORI IMMOBILIARI
PAGANELLI

**Lo studio collabora con consulenti esterni
in grado di soddisfare ogni esigenza
in materia condominiale, legale, tecnica,
risparmio energetico, sicurezza.**

*Iscritti ANACI, socio 2039, certificazione di competenza TUV,
norma di riferimento UNI 10801:1998*

STUDIO PAGANELLI
Via Caravaggio, 36 - Casalecchio di Reno (Bo)
Tel. **051 439 90 88** - Fax 051 439 06 61
www.paganellisnc.com - info@paganellisnc.it

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Per rilanciare il mercato

L'U.P.P.I. chiede l'estensione dei "canoni concordati" e della "cedolare secca" alle locazioni commerciali

L'U.P.P.I. chiede da tempo l'estensione dei contratti c.d. "concordati" e l'introduzione del sistema impositivo opzionale della "cedolare secca", anche per le locazioni diverse da quelle abitative. Si permetterebbe in questo modo ai locatori di usufruire del regime fiscale della cedolare secca, qualora conveniente, alternativo a quello della tassazione progressiva Irpef, con un consistente risparmio impositivo. Inoltre gli imprenditori, tramite il "canale concordato", avrebbero accesso alle locazioni ad un costo inferiore a quello di mercato. Defiscalizzare e incentivare il mercato immobiliare per le imprese, significa far ripartire gli investimenti. Ecco la leva per ogni vera ripresa economica che si rispetti. Il mercato immobiliare è da sempre, nel nostro Paese, l'ingranaggio della macchina economica che mette in moto i consumi interni: oggi è gravemente lento e affaticato, ma un suo nuovo innesco può far ripartire l'intero sistema. Le imprese di costruzione lamentano ingenti quote di "invenduto"; puntare sull'incentivo all'affitto alle imprese come leva per la ripartenza degli investimenti e del commercio, può davvero fare da volano alla nostra economia.

Se alla fiducia nella ripresa condivisa da imprese e famiglie e ai timidi segnali positivi di crescita del PIL, si associa un incentivo credibile, stabile nel tempo e concreto (che impatta positivamente fin da subito sulle potenzialità di generare reddito per le imprese), un eventuale piccolo costo per l'Erario potrebbe in breve tempo essere riassorbito dal maggiore gettito che un'economia in crescita garantisce. La cedolare secca associata al canone concordato anche per le locazioni commerciali, potrebbe essere quell'incentivo. Credibile, perché chiaro, semplice da comprendere e già sperimentato in un settore analogo (quello residenziale). Stabile nel tempo, perché una misura che stimoli gli investimenti deve rassicurare chi ne beneficerà del fatto che non varierà di anno in anno. Concreto, perché un affitto più basso può determinare una capacità reddituale sostanzialmente diversa alle aziende che ne beneficiano. Questo intervento sarebbe importante anche per la nostra società, perché ogni bar che si apre al pubblico, ogni insegna che si illumina, ogni negozio che si inaugura, ogni serranda che si alza crea movimento nelle nostre città e nei nostri paesi. Stimolare il commercio e la piccola imprenditoria permette di creare coesione sociale. Permette di ridare vita ad un quartiere. Permette di far sentire meno soli i cittadini e più presidiata e viva una strada.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

GESTIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il servizio di gestione del contratto prevede:

Verifica giuridicoamministrativa del contratto e classificazione secondo il tipo di normativa.

Aggiornamento ISTAT del contratto e rinnovo annuale:
- calcolo dell'ISTAT alla scadenza contrattuale;
- calcolo della relativa imposta di registro;
- versamento dell'imposta tramite banca o posta;
- predisposizione della comunicazione al conduttore con evidenziato il canone aggiornato, richiesta di rimborso dell'imposta di registro di competenza del conduttore e trasmissione di copia del versamento; invio della stessa comunicazione tramite RACCOMANDATA A.R.;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Opzione e/o revoca cedolare secca
- esercizio dell'opzione per i contratti in corso
- comunicazioni all'Agenzia delle Entrate
- comunicazioni ai conduttori in relazione alle opzioni esercitate

Proroga del contratto di locazione
- predisposizione della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio telematico della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Invio delle comunicazioni di disdetta ai conduttori
(su espressa richiesta della proprietà)
tramite RACCOMANDATA A.R.

Risoluzione anticipata del contratto di locazione
- predisposizione della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio telematico della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Nuovo servizio di gestione globale del contratto di locazione
- incasso diretto dei canoni di locazione
- servizio pronto intervento per manutenzioni e riparazioni
- controllo solvibilità inquilino

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Manovra di bilancio 2017: approvato il decreto legge

Il Decreto-legge 193 del 2016, collegato alla manovra di bilancio per il 2017, è stato pubblicato nella Gazzetta ufficiale del 24 ottobre scorso. Nel provvedimento sono contenute numerose disposizioni di carattere fiscale di rilevante importanza.

Soppressione di Equitalia

A decorrere dal 1° luglio 2017, Equitalia, attuale agente delle riscossione, viene soppressa, con lo scioglimento di tutte le società facenti parte del gruppo. A partire dalla stessa data, l'attività di riscossione nazionale sarà riattribuita all'Agenzia delle Entrate e sarà svolta da un ente strumentale, denominato Agenzia delle entrate-Riscossione, che sarà sottoposto all'indirizzo e alla vigilanza del ministro dell'Economia e delle finanze. L'Agenzia delle entrate sarà chiamata a monitorare costantemente l'attività del nuovo ente pubblico economico, secondo principi di trasparenza e pubblicità. L'ente, dotato di autonomia organizzativa, patrimoniale, contabile e di gestione, assumerà la qualifica di agente della riscossione, con i relativi poteri.

Potenziamento della riscossione

A partire dal 1° gennaio 2017, l'Agenzia delle entrate, per l'esercizio delle funzioni relative alla riscossione nazionale, potrà utilizzare le banche dati e le informazioni cui già è autorizzata ad accedere. Gli stessi dati e le medesime informazioni potranno essere utilizzate da Agenzia delle entrate-Riscossione per l'esercizio dei propri compiti istituzionali.

Misure per il recupero dell'evasione

L'articolo 4 del decreto contiene diverse disposizioni finalizzate al recupero dell'evasione fiscale, soprattutto in materia di Iva.
In primo luogo, viene riscritta la norma relativa alla comunicazione delle operazioni rilevanti ai fini Iva (articolo 21 Dl 78/2010). In base alla nuova formulazione, i soggetti passivi trasmettono telematicamente all'Agenzia delle Entrate, entro l'ultimo giorno del secondo mese successivo a ogni trimestre, i dati di tutte le fatture emesse nel trimestre di riferimento e di quelle ricevute e registrate (comprese le bollette doganali), nonché i dati delle relative variazioni.
Viene inoltre introdotto un nuovo adempimento, prevedendo che i medesimi soggetti trasmettano, entro gli stessi termini e con le stesse modalità, una comunicazione dei dati contabili riepilogativi delle liquidazioni periodiche Iva (articolo 21-bis Dl 78/2010). Restano fermi gli ordinari termini di versamento dell'imposta dovuta in base alle liquidazioni periodiche effettuate
La comunicazione è presentata anche nell'ipotesi di liquidazione con eccedenza a credito. Sono esonerati dalla presentazione i soggetti passivi non obbligati alla presentazione della dichiarazione annuale Iva o all'effettua-

zione delle liquidazione periodiche, sempre che, nel corso dell'anno, non vengano meno le condizioni di esonero.
Con riferimento ai nuovi adempimenti, ai soggetti che hanno realizzato nell'anno precedente un volume di affari non superiore a 50mila euro, è riconosciuto un credito d'imposta pari a 100 euro per il relativo adeguamento tecnologico (articolo 21-*ter* Dl 78/2010). Si interviene anche sul regime sanzionatorio, prevedendo che:
• per l'omessa o errata trasmissione dei dati di ogni fattura, si applica la sanzione di 25 euro, con un massimo di 25mila euro (non si applica la disposizione relativa al concorso di violazioni e alla continuazione)
• per l'omessa, incompleta o infedele comunicazione delle liquidazioni periodiche Iva, si applica una sanzione da 5mila a 50mila euro.
Le disposizioni relative alle nuove comunicazioni trimestrali Iva si applicano dal 1° gennaio 2017. Dalla stessa data sono soppressi:
• gli elenchi Intrastat degli acquisti di beni e delle prestazioni di servizi ricevute

• le comunicazioni dei dati dei contratti stipulati dalle società di leasing.
Inoltre, a partire dall'anno d'imposta in corso al 31 dicembre 2017, è soppressa la comunicazione *black list*, mentre per la dichiarazione Iva, il termine di presentazione, a decorrere dal 2017, viene fissato tra il 1° febbraio e il 30 aprile (resta invariato il termine per la dichiarazione 2016, da presentare entro febbraio 2017).
Novità anche per quanto riguarda gli obblighi formali relativi all'estrazione delle merci dai depositi Iva, a decorrere dal 1° aprile 2017 (viene infatti riscritto il comma 6 dell'articolo 50-bis del Dl 331/1993).

Dichiarazione dei redditi integrativa a favore

Il decreto interviene anche sulla disciplina della dichiarazione integrativa, ampliando le ipotesi in cui è ammesso emendare la dichiarazione. Infatti, fatta salva l'applicazione delle sanzioni e la possibilità del ricorso al ravvedimento operoso, le dichiarazioni dei redditi, dell'Irap e dei sostituti d'imposta possono essere integrate per correggere errori od omissioni, "*compresi quelli che abbiano determinato l'indicazione di un maggiore o di un minore reddito o, comunque, di un maggiore o di un minore debito d'imposta ovvero di un maggiore o di un minore credito*".
Si interviene anche sulla disciplina dell'utilizzo in compensazione del credito emergente dalla dichiarazione integrativa a favore. In base alle nuove disposizioni, infatti, la compensazione è ammessa anche se la dichiarazione integrativa è stata presentata oltre il termine di presentazione della dichiarazione dell'anno successivo. In questo caso, però, il credito può essere utilizzato "*per eseguire il versamento di debiti maturati a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione integrativa*".
Modifiche analoghe sono introdotte anche per quanto concerne la dichiarazione Iva.
L'articolo in esame apporta una significativa modifica anche con riguardo agli effetti derivanti dalla presentazione di una dichiarazione integrativa sui termini di decadenza per l'accertamento. Si precisa, infatti, che la postergazione dei termini opera con riguardo "ai soli elementi" oggetto dell'integrazione.

"Rottamazione" delle cartelle Equitalia

Collegata alla soppressione di Equitalia, è la "rottamazione delle cartelle", ossia la definizione agevolata dei ruoli.
Relativamente ai carichi inclusi in ruoli, affidati agli agenti della riscossione negli anni dal 2000 al 2015, i debitori possono estinguere il debito senza corrispondere le sanzioni incluse in tali carichi e gli interessi di mora ovvero le sanzioni e le somme aggiuntive dovute sui contributi previdenziali.
Pertanto, in sede di definizione agevolata, il debitore dovrà versare le somme affidate all'agente della riscossione a titolo di capitale e interessi, le somme maturate a favore dell'agente della riscossione, a titolo di aggio e di rimborso delle spese per le procedure esecutive, nonché di rimborso delle spese di notifica della cartella di pagamento.
Il versamento agevolato potrà essere eseguito in un'unica soluzione o in quattro rate (sulle quali sono dovuti gli interessi nella misura stabilita dall'articolo 21, comma 1, Dpr 602/1973).
Per poter beneficiare della "rottamazione", il contribuente è tenuto a presentare, entro il 90° giorno successivo alla data di entrata in vigore del Dl 193, un'apposita dichiarazione all'agente della riscossione.
L'agente della riscossione comunicherà, entro 180 giorni, l'ammontare complessivo delle somme dovute per la definizione, nonché quello delle singole rate, e il giorno e il mese di scadenza di ciascuna di esse.
Il mancato, insufficiente o tardivo pagamento dell'unica rata o di una di esse determina la decadenza dalla de-

finizione agevolata.
Potranno beneficiare della "rottamazione" anche i debitori che hanno già pagato parzialmente, anche a seguito di provvedimenti di dilazione emessi da Equitalia, purché risultino adempiuti tutti i versamenti con scadenza dal 1° ottobre al 31 dicembre 2016.
Sono esclusi dalla definizione agevolata:
• le somme dovute a titolo di recupero di aiuti di Stato
• i crediti derivanti da pronunce di condanna della Corte dei conti
• le multe, le ammende e le sanzioni pecuniarie dovute a seguito di provvedimenti e sentenze penali di condanna
• le sanzioni amministrative per violazioni al Codice della strada.

Riapertura dei termini della procedura di collaborazione volontaria

Vengono riaperti i termini per la *voluntary disclosure*, vale a dire la procedura di collaborazione volontaria in base alla quale i contribuenti possono regolarizzare gli investimenti illecitamente detenuti all'estero e gli imponibili di fonte italiana, beneficiando di una riduzione delle sanzioni previste per le violazioni in materia di monitoraggio fiscale.
È possibile avvalersi della "*voluntary-bis*" sino al 31 luglio 2017, a condizione che il contribuente che presenta l'istanza non l'abbia già presentata in precedenza, anche per interposta persona. Si dovrà procedere al versamento di quanto dovuto (a titolo di imposte, ritenute, contributi, interessi e sanzioni) entro il 30 settembre 2017, senza possibilità di avvalersi della compensazione. Il versamento potrà avvenire in un'unica soluzione o in tre rate mensili di pari importo (la prima, comunque, entro il 30 settembre 2017).
Le violazioni sanabili sono quelle commesse fino al 30 settembre 2016.
Possono accedere alla nuova *voluntary* anche soggetti diversi da quelli tenuti agli obblighi di monitoraggio (persone fisiche, enti non commerciali e società semplici ed equiparate).

SETTORE FISCALE

RAG. ANDREA CASARINI
Presidente Provinciale
UPPI Bologna

Sono detraibili gli oneri per adeguamenti antisismici

I cedimenti strutturali causati dai terremoti, sono dovuti in gran parte dal peso che la struttura portante dell'edificio deve sopportare durante l'evento sismico. I carichi della struttura portante, infatti, passano da una situazione statica, a dinamica, improvvisa, ed è questo che ne favorisce il crollo. Per intenderci: con un evento sismico sussultorio il peso della copertura si moltiplica in base all'intensità dell'evento stesso ed i muri portanti dovranno supportare maggior peso in base all'intensità e durata dell'evento. Con un evento ondulatorio, il peso della copertura viene ripartito tra strutture portanti che possono cedere a seconda dell'intensità del sisma.

Come difendersi

Innanzi tutto, il primo intervento, nella generalità dei casi, sarebbe quello di legare le quattro pareti portanti, quindi costruire un cordolo in acciaio all'altezza del o dei solai, proprio per rendere l'edificio dinamico e capace di assorbire il sisma. Il secondo passo sarebbe quello di alleggerire il tetto e la copertura, realizzando, se necessaria, una struttura più leggera rispetto a quella precedente. Questi interventi già sarebbero sufficienti ad aumentare la sicurezza antisismica dell'intero edificio ed a proteggere le nostre proprietà. Vi immaginate, dopo un terremoto, tutte le case distrutte tranne la vostra? È una sorta di assicurazione contro i terremoti: prevenire è meglio che curare. In base al DM 14/1/2008, hanno l'obbligo di adeguamento le costruzioni con valore strategico ovvero tutti quegli edifici che ricoprono importanti funzioni di protezione civile in caso di terremoto (ospedali, caserme, municipi, scuole, centrali operative del 118, etc.).
Per i proprietari di immobili questo tipo di intervento è in molti casi facoltativo, mentre è reso obbligatorio in caso di ampliamento attraverso opere strutturalmente connesse, cambio di destinazione d'uso e variazioni strutturali di classe e sopraelevazione.

Sisma bonus fino all'85%: ecco importi e novità in corso di approvazione

Uno degli aspetti più rilevanti delle misure messe in atto dal Governo per agevolare le spese per il miglioramento della casa è il Sisma bonus, l'agevolazione prevista per le misure di adeguamento antisismico. La detrazione Irpef partirà dal 50% e potrà aumentare nel caso in cui l'edificio venga migliorato di due classi di rischio. Nello specifico, è previsto che lo sconto possa aumentare al 70% o all'80% per le case e dal 75% all'85% per i condomini e l'importo massimo per il quale si può richiedere il Sisma bonus è di 96.000 euro. Quindi riassumendo:
• Possibilità di detrazione anche alle seconde case e alle attività produttive;
• Estensione del diritto al bonus anche per chi si trova in zona sismica 3;
• Detrazione in 5 anni e non più 10;
• Possibilità di chiedere il bonus per interventi di classificazione e verifica sismica;
• Estensione dell'agevolazione ai condomini.
Lo sconto Irpef del Sisma Bonus riguarderà le spese sostenute per l'adeguamento di immobili situati in zone ad alta pericolosità sismica e durerà dal 2017 al 2021.

Rrubrica

Gli orientamenti dei giudici

Appuntamento con le norme

A cura dell' **avvocato ROSALIA DEL VECCHIO**
Delegazione UPPI di Castel Maggiore - Granarolo dell'Emilia - Argelato

Con questa rubrica l'UPPI fornisce ai lettori tempestive notizie sulle interpretazioni giurisprudenziali in materie che interessano la casa ed il territorio.

Condominio

Revisione delle tabelle millesimali
Quesito. Se le infiltrazioni dal sottosuolo rendono il locale inutilizzabile: si può chiedere la revisione delle tabelle millesimali?
La risposta della Cassazione (Sentenza n. 19797/2016). *No*.
I valori dei millesimi possono essere riveduti e modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, solo nei casi seguenti:
• quando risulta che sono conseguenza di un errore;
• quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. Se le condizioni mutate dell'immobile non incidono sulla sua consistenza reale e sulle caratteristiche obiettive rilevanti ai fini del calcolo del valore delle singole porzioni di piano, allora non sussistono i presupposti necessari per chiedere ed ottenere la revisione delle tabelle millesimali.

Pizzeria in condominio?
La Cassazione dice si.
Quesito. Se il regolamento condominiale vieta l'apertura di una pizzeria al piano terra, la si può aprire al primo piano?
La risposta della Cassazione (Sentenza n. 21307/2016). *Sì*.
Secondo la Corte per capire se tale attività sia consentita in condominio occorrerà fare riferimento al regolamento condominiale. Non solo. Tale regolamento dovrà essere interpretato cercando di ricostruire l'originaria volontà dei contraenti-condomini e quindi facendo riferimento al significato letterale delle espressioni e delle parole utilizzate nel contratto, alla luce però dell'intero contesto contrattuale. Bisogna quindi evitare interpretazioni estensive, soprattutto quando si fa riferimento all'individuazione di beni e a loro limitazioni circa le destinazioni d'uso. Se quindi nel regolamento sono inserite una serie di espresse limitazioni, allora saranno applicabili solo queste. Se il divieto di attività commerciale riguarda solo il piano terra, allora non potrà essere esteso per analogia anche ai piani superiori: consentita, quindi, l'attività di pizzeria.

Impugnazione di delibera
Quesito. È annullabile la delibera assunta se il condomino non ha potuto visionare adeguatamente la documentazione contabile? Il verbale di assemblea può essere contestato?

La risposta del Tribunale di Bologna (sentenza Dott.ssa Arceri 2122/2016). *Si, in entrambi i casi.*
Il Tribunale di Bologna con questa pronuncia ha ribadito quanto già espresso da consolidata giurisprudenza in materia.
"La violazione del diritto di ciascun condomino di esaminare a sua richiesta, secondo adeguate modalità di tempo e di luogo, la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale determina l'annullabilità della delibera successivamente approvata, riguardante la suddetta documentazione in quanto, la lesione del suddetto diritto all'informazione incide sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari (richiamo a Cass. 2003 n. 13350)." Ed ancora: "..il comportamento dell'amministratore che, a richiesta dei condomini, neghi a questi ultimi l'accesso alla documentazione contabile in sede di approvazione del consuntivo determina l'invalidità della delibera di approvazione data la violazione da parte della'mministratore dell'obbligo di rendiconto.." (Cass. 11940 del 2003).
Nel caso di specie i condomini presenti in assemblea avevano richiesto di visionare i documenti ed il Presidente dell'assemblea, in ciò avallato dall'amministratore, aveva intimato loro di "guardarli" ma di "non toccarli" accusando i richiedenti della possibilità che nel corso di tale attività i documenti venissero manomessi, e pretendendo che gli stessi potessero svolgere tale attività sotto sorveglianza, in tal modo assumendo un atteggiamento fortemente ostile e di fatto ostacolante. La prova di tale fatto è stata fornita in causa con la produzione di registrazione trascritta e con la testimonianza di altra condomina presente in assemblea che ha confermato le circostanze contestate all'amministratore. E, proprio al riguardo, si evdenzia che la sentenza in esame ha ribadito che il verbale di assemblea non ha alcun valore probatorio privilegiato e, quindi, come è accaduto nel caso in esame, può essere contestato, in merito ad autenticità e fedeltà, con ogni mezzo.

Locazione

Risoluzione anticipata del contratto di locazione
Quesito. Quali azioni spettano al proprietario se l'inquilino disturba la quiete ed il riposo degli altri condomini violando il regolamento condominiale?
La risposta del Tribunale di Monza (sentenza 07.09.2016 n. 2395). *Si alla risoluzione del contratto di locazione.*
Nel caso in esame il proprietario aveva svolto domanda di risoluzione anticipata del contratto di locazione a causa del ripetuto mancato rispetto del regolamento di condominio che prevedeva il divieto di adibire i locali ad uso abitazione ed a "..qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini…" con divieto "..dopo le ore 23 di suonare, cantare e di far funzionare apparecchi radio e grammofoni salvo il consenso dei condomini vicini".
Orbene, il Tribunale di Monza ha accolto la domanda del proprietario ed ha ordinato all'inquilino, che si era difeso assumendo come "esagerate" le contestazioni rivoltegli, il rilascio immediato dell'immobile libero da persone e cose.

Famiglia

Che cos'è la "materal preference"?
La *Maternal preference è il criterio secondo il quale i giudici ermellini nella scelta del genitore collocatario di figli in età scolare e prescolare danno preferenza alla madre salvo il caso in cui questa risulti palesemente sfornita di adeguate capacità genitoriali, educative e di accadimento*.
Il caso di cui alla sentenza di Cassazione n. 18087/2016.
Due coniugi con bambini molto piccoli si separano. In un primo momento le parti trovano un accordo per l'affidamento condiviso con egual tempo che i bambini avrebbero dovuto trascorrere sia presso la madre che presso il padre. La madre, durante la separazione, si trasferisce in un'altra città per motivi di lavoro. L'ex marito chiede, allora, che i bambini gli siano affidati in via esclusiva in quanto quella distanza gli avrebbe impedito di poterli vedere con la stessa frequenza.
La decisione della Corte. La Cassazione si è espressa condividendo e ribadendo i principi in forza dei quali stabilimento e trasferimento della propria residenza e sede lavorativa costituiscono oggetto di libera decisione dell'individuo, espressione di diritti fondamentali di rango costituzionale. Pertanto, il coniuge separato che intende trasferire la sua residenza lontano da quella dell'altro coniuge non perde per ciò l'idoneità ad avere in affidamento i figli minori o ad esserne collocatario.
Il giudice deve limitarsi a valutare se sia più funzionale all'interesse della prole il collocamento presso uno o l'altro genitore, anche se questo inciderà negativamente sulla quotidianità dei rapporti con l'altro. Il primario interesse, ribadisce la Corte, è sempre quello morale e materiale dei bambini, e vista la loro tenera età è stato ritenuto condivisibile il criterio della Maternal preference (preferenza materna), collocandoli presso la madre anche se, come nel caso in esame, il padre aveva eccellenti capacità genitoriali

SECURSYSTEM

PROTEGGI QUELLO CHE AMI

con soli **890,00 Euro**
IVA esclusa

IMPIANTI DI ALLARME
ABITAZIONI • NEGOZI • UFFICI

L'impianto completo comprende:
- *Centrale con telefono GSM gestibile dal cellulare e sirena integrata*
- *Radiocomando per inserire/disinserire l'allarme*
- *2 rilevatori di movimento*
- *Contatto porta d'ingresso*
- *Installazione*

Sopralluoghi
e preventivi gratuiti

Detrazione fiscale 50%
con IVA agevolata al 10% come da disposizioni di legge

SECURSYSTEM SRL
Bologna
info@secursystemsrl.it
www.secursystemsrl.it

Numero Verde
800-944714
servizio gratuito
☎ 051 0419130

** Le immagini si riferiscono ad apparecchi che potrebbero cambiare nell'estetica, ma non nella funzionalità*

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

INSERTO DA CONSERVARE

TUTTI I SERVIZI UPPI

All'interno trovate tutti i servizi che Uppi mette a disposizione degli associati e di tutti i proprietari immobiliari

Troverete persone preparate, competenti e affidabili per risolvere e per gestire.

TUTTE LE CONSULENZE

Avere sempre a disposizione un punto di vista autorevole su ogni aspetto della proprietà immobiliare ma non solo. Casa, lavoro, famiglia e previdenza: all'Uppi ogni aspetto della vita quotidiana trova spazio con consulenze appropriate.

Consulenze verbali gratuite
fiscali, legali, tecniche e condominiali

Consulenze tecniche
fornite da ingegneri, architetti, geometri, periti agrari. Visure e volture catastali.

Consulenza sulla nuda proprietà

Consulenze su mutui e assicurazioni

Consulenze in materia di diritto del lavoro
- Ritieni che i tuoi diritti siano calpestati?
- Hai bisogno di assistenza per capire se sia vero?

Consulenze in materia di diritto di famiglia

All'UPPI consigli, informazioni e assistenza per le relative pratiche
(nomina amministratore di sostegno, separazione personale, divorzio, pagamento assegni di mantenimento e altro ancora)

Consulenze in materia di risarcimento danni da responsabilità di strutture medico ospedaliere
- Colpe professionali
- Errati o inadeguati trattamenti terapeutici
- Risarcimenti dalle ASL, Case di Cura, Centri medici
- Rivalsa verso Assicurazioni

Intermediazioni per Vendite e Locazioni

La nostra Società INVESTCASA opera da decenni per i Piccoli Proprietari.
Provvigione 1% sulle vendite e mezza mensilità per ricerca inquilino.

Serietà, Rapidità, Competenza.

Chiedi un incontro informativo

Consulenze in materia di catasto

- Ricerche proprietà
- Planimetrie
- Visure
- Rettifiche errori

Consulenze in materia di successioni

- Dichiarazioni di successione anche in altre città
- Riunioni usufrutto
- Deposito fiduciario testamenti
- Consulenza sulla redazione di testamenti

Consulenze in materia di infortunistica stradale

- Danni materiali
- Danni morali
- Danni biologici
- Danni esistenziali
- Valutazioni medico legali

Calcolo canone concordato

Servizio "Prima casa"

è stato creato per coloro che si accingono a diventare proprietari immobiliari per la prima volta.
All'UPPI essi potranno trovare la giusta assistenza per evitare di compiere errori nel corso dell'acquisto.

Prima di aprire un bed & breakfast

All'UPPI si potranno ottenere le informazioni necessarie per intraprendere questa attività per chi possiede un immobile.

UNO SPORTELLO DEDICATO A VOI

Un vero aiuto operativo per risolvere ogni problema pratico: conciliazioni, cessazioni, proroghe, adeguamenti e altro ancora: oltre alla gestione del rapporto con colf e badanti.

Colf e badanti

Assunzioni e cessazioni di lavoro
Contabilità annuale (buste paga contributi TFR)

Chi assume una colf o una badante, sia italiana che straniera, deve provvedere a darne comunicazione al centro per l'impiego competente, iscrivendo il lavoratore domestico anche agli enti previdenziali (Inps e Inail).

Con i lavoratori extracomunitari il datore di lavoro è inoltre tenuto a stipulare il contratto di soggiorno e presentarlo presso lo sportello per l'immigrazione della Prefettura.

Il datore di lavoro che omette o anche solo ritarda queste comunicazioni obbligatorie va incontro alle sanzioni amministrative e civili previste.

Servizi di conciliazione

tecniche alternative di risoluzione delle controversie

Sportello vulnerabilità statica degli edifici

fornisce un monitoraggio degli immobili con eventuali interventi tecnici in caso di crepe sospette.

Amministrazioni immobiliari e condominiali

innovativo servizio di amministrazione immobiliare.

Ricerca inquilino
con verifica patrimoniale e reddituale.

Affida all'UPPI la gestione del tuo contratto di locazione

Il servizio di gestione contratto prevede: verifica giuridicoamministrativa del contratto e classificazione secondo il tipo di normativa.

Aggiornamento ISTAT del contratto

- calcolo dell'ISTAT alla scadenza contrattuale;
- calcolo della relativa imposta di registro;
- predisposizione del Mod. F24 per il pagamento dell'imposta;
- pagamento dell'imposta tramite banca o posta;
- calcolo convenienza cedolare secca

CONVEN
PER I SOCI

Approfittate delle tante opportunità di risparmio presso le aziende amiche di UPPI

Per usufruire dei vantaggi promozionali delle attività convenzionate
è necessario **esibire la tassera di socio UPPI** in corso di validità
nel momento in cui si richiede la merce,
la prestazione professionale o il servizio acquistato.

La promozione è estesa anche ai familiari dei soci UPPI.

Si prega di leggere attentamente le condizioni riportate in ogni singola promozione.

Queste convenzioni
per i soci UPPI sono valide
fino al 31 marzo 2017.

ECCO LE NUOVE
NZIONI ESCLUSIVE
UPPI E I LORO FAMILIARI

ASSICURAZIONI

SANTI ASSICURAZIONI s.r.l.

PORTA LA TUA POLIZZA AUTO...

...la confronteremo e sarai tu stesso a notare la differenza. In regalo un simpatico gadget.

Via Marzabotto, 30 - San Lazzaro di Savena (Bo)
Tel. 051 452030
info@santiassicurazioni.it

CALZATURE uomo donna bambino

ES CALZATURE

SCONTO 20%

Sconto non valido nei periodi promozionali e sulla merce già scontata.
CALZATURE ITALIANE ED EUROPEE

Via B. Marcello, 9/D - Bologna
Tel. 051 470884
www.escalzature.it - Es Calzature

CENTRI ACUSTICI

MAICO

SCONTO 20%

Sconto valido per gli associati UPPI e per i loro familiari

Piazza dei Martiri 1/2 - Bologna
Via Mengoli, 34 - Bologna
Via Emilia Ponente, 16/2 - Bologna
Via Emilia, 251/D - San Lazzaro di Savena (Bo)
Numero Verde 800213330 - Cell. 3472693518
www.maicocentriacustici.it

CENTRI DENTISTICI

CENTRI DENTISTICI PRIMO
IL TUO DENTISTA PER LA VITA

SCONTO 15%

SU TUTTI I TRATTAMENTI E PREZZO BLOCCATO DETARTRASI 35 €.
Sconto valido per i soci UPPI e loro familiari.

Viale Carlo Pepoli, 84 - Bologna
Via Mazzini, 105/C - Bologna
Via Matteotti, 2/E - Bologna
Numero Verde 800959564

ORTOPEDIA

Ortopedia Bellaria

SCONTO 20%

Lo sconto è applicato su qualsiasi articolo acquistato. Non valido su articoli già in sconto. Laboratorio specializzato in realizzazioni su misura di busti • tutori • plantari. Ausili a noleggio.
Consegna a domicilio. Convenzionato USL.

Via Bellaria, 22/F - Bologna
Tel. 051 0974351
www.ortopediabellaria.it

OTTICO

OTTICA Vidoni

SCONTO 25%

Valido sull'acquisto di montature, lenti oftalmiche, occhiali da vista, occhiali da sole, lenti a contatto, liquidi, stazioni barometriche.
Non valido se in corso ci sono altre iniziative promozionali.

Via Matteotti, 28/E - Bologna
Tel. 051 357057
vidoni@optofin.it - Ottica Vidoni

PARAFARMACIA

PARAFARMACIA MERAVILLE
glam&pharma
La Boutique del Parafarmaco

SCONTO 15%

Sconto non valido su prodotti già in promozione.
Rivenditore ufficiale merchandising BOLOGNA CALCIO.

Via Tito Carnacini, 65
c/o Centro Comm.le Meraville - Bologna
Tel. 051 6211901
www.risparmiainfarmacia.it

RISTORANTE - PIZZERIA

RISTORANTE-PIZZERIA
Il Randagio
dal 1981

SCONTO 20%

SUL CONTO TOTALE DEL TAVOLO.
Da utilizzare a pranzo e a cena tutti i giorni tranne il venerdì, il sabato sera, nel periodo delle festività natalizie e pasquali. Non utilizzabile e non cumulabile con altre iniziative promozionali.

Via Marco Emilio Lepido, 7/C - Bologna
Tel. 051 6415336
www.ristoranterandagio.it

RISTORANTE - PIZZERIA

RISTORANTE PIZZERIA
Napoleone

SCONTO 20%

SUL CONTO TOTALE DEL TAVOLO.
Da utilizzare a pranzo e a cena tutti i giorni tranne il sabato sera, nel periodo delle festività natalizie e pasquali. Non utilizzabile e cumulabile con altre iniziative promozionali.

Via Arno, 20 - Bologna
Tel. 051 461035
Napoleone da nello

CONVENZIONI UPPI 2016

- eventuale servizio di incasso locazione
- predisposizione della comunicazione al conduttore con evidenziato il canone aggiornato, richiesta di rimborso dell'imposta di registro di competenza del conduttore e trasmissione di copia del Mod. F24; invio della stessa comunicazione tramite RACCOMANDATA A.R.;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Opzione e/o revoca cedolare secca

- esercizio dell'opzione per i contratti in corso
- comunicazioni all'Agenzia delle Entrate
- comunicazioni ai conduttori in relazione alle opzioni esercitate

Proroga del contratto di locazione

- predisposizione della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio della comunicazione con il Mod. F24 pagato al competente Ufficio delle Entrate;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Invio delle comunicazioni di disdetta ai conduttori

(su espressa richiesta della proprietà) tramite RACCOMANDATA A.R.

Risoluzione anticipata del contratto di locazione

- predisposizione della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio della comunicazione con il Mod. F24 pagato al competente Ufficio delle Entrate.;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.

Tessera del condominio

È stata istituita la tessera che permette di iscrivere all'Associazione anche il Condominio.

Servizio di intermediazione per vendite e locazioni

I NOSTRI PARTNER PER VOI

Poter contare su servizi importanti e su aziende selezionate: un altro aiuto di UPPI agli associati.

Imprese edili ed artigiane selezionate

eseguono lavori di manutenzione, riparazione e ristrutturazione su immobili e relativi impianti a prezzi concorrenziali.

L'ASSISTENZA

Assistenza legale
i nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

Assistenza fiscale
i nostri commercialisti forniscono tutte le consulenze su tasse, imposte e agevolazioni fiscali, relative al settore immobiliare e curano i ricorsi in Commissione Tributaria.

Aggiornamento ISTAT e compilazione mod. F24
Essere sempre in linea con l'adeguamento del canone di locazione secondo i parametri ISTAT e non sbagliare più nella compilazione del modello di versamento.

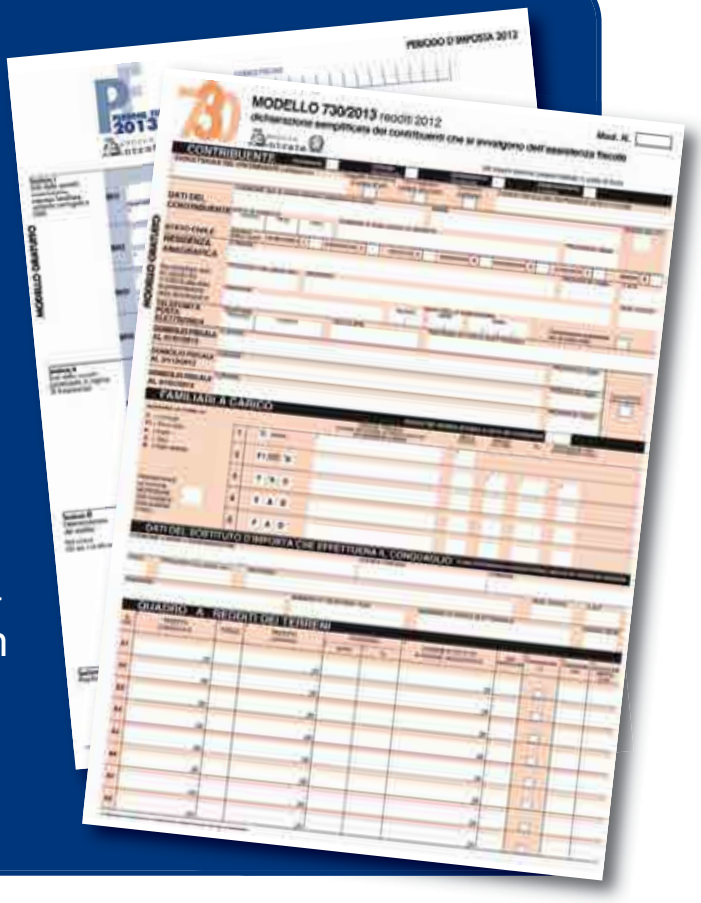
Dichiarazione dei redditi

Dichiarazione dei reditti

Modello730 e Modello Unico

Dichiarazioni e calcoli I.M.U.

UPPI fornisce assistenza completa nella presentazione e nella stesura della dichiarazione
dei redditi con l'esperienza di chi da quarant'anni aiuta le persone a non perdersi nel mare delle normative.



Osservatorio immobiliare
istituito per studiare l'evoluzione del mercato immobiliare (compravendite e locazioni) e per fornire sondaggi e statistiche.

Centro studi
è il laboratorio giuridico-fiscale, costituito appositamente per l'approfondimento delle problematiche riguardanti il settore immobiliare.

LE PRATICHE

Avere la certezza del miglior modo di agire per ogni tipo di pratica legata alla casa: da quelle per testamenti e successioni fino a quelle per le detrazioni di legge.

Dichiarazioni di successione

- Consulenza sulla redazione dei testamenti
- Deposito fiduciario testamenti
- Riunioni di usufrutto
- Pratiche successorie

Pratiche I.M.U.

La nuova imposta comunale I.M.U. colpisce i beni immobili.
Occorrerà procedere ad una attenta ricognizione degli immobili (terreni e fabbricati, anche rurali).

Rivolgiti a noi per non incorrere in sanzioni pecuniarie

Ti assisteremo provvedendo ai calcoli e a verificare la tua situazione catastale richiedendo visure e planimetrie per gli immobili in tutta Italia.

Pratiche detrazione IRPEF 50%

Consulenza sulle detrazioni per ristrutturazione: massimali, aliquota in corso.

Pratiche detrazione IRPEF 65%

Consulenza sulle detrazioni per risparmio energetico.

I CONTRATTI

Una vera e propria segreteria a disposizione per compilazione, stesura e registrazioni dei contratti e di tutte le certificazioni.

Contratti di locazione abitativa a canone libero o concordato

Contratti di locazione ad uso commerciale

Registrazione contratti presso l'Agenzia delle Entrate

Contratti di comodato

Certificazione energetica e sicurezza nei luoghi di lavoro

- Elaborazione di Analisi energetiche su edifici ed impianti;
- Elaborazione di Certificazioni energetiche e attestati di qualificazione energetica;
- Pratiche per l'ottenimento delle Tariffe incentivanti per impianti fotovoltaici ed impianti ad energia rinnovabile;
- Progettazione di impianti ad energia rinnovabile (fotovoltaico, ecc.)
- Consulenza in materia di Sicurezza nei luoghi di lavoro e tematiche collegate ed adeguamenti alla nuova normativa (Testo Unico della Sicurezza D. lgs. 9 aprile 2008, n. 81, elaborazione del documento di valutazione dei rischi, piani di emergenza, ecc.;)
- Consulenza in materia di Prevenzione Incendi

CON UPPI LIBERA LA TUA CASA DALLA MORSA

Avere una casa sembra essere un lusso e non più la necessità primaria di ogni individuo. UPPI agisce in concreto per evidenziare e fermare una tassazione ormai altissima.

La casa è un bene prezioso acquistato con i risparmi di una vita che sono stati fortemente tassati dalle imposte sui redditi.

Il proprietario ha la grossa responsabilità e incombenza di mantenere in efficienza l'immobile e per farlo occorrono risorse e capitali, ma le leggi italiane insieme alla pesante tassazione imposta sugli immobili rendono difficile, se non impossibile, questo compito.

Le tasse colpiscono la casa pesantemente e la legislazione italiana vigente non tutela il proprietario, ma lo punisce.

Il Governo italiano ha deciso di penalizzare ancora una volta i piccoli proprietari, ossatura sana dell' Italia, saccheggiando i sacrifici di una vita.

Il bene casa è in pericolo, le normative burocratico - legislative e fiscali che pesano su di essa (TA.RI, TA.SI, IRPEF, PASSI CARRAI, IVA, REGISTRO, IMU) costringono i proprietari a pagare anche dove non c'è reddito, ma solo perdita, lo Stato di Diritto non c'è più.

Organizziamoci per protestare al fine di ottenere una drastica riduzione dell'imposizione fiscale sulla casa e la possibilità di dedurre dal reddito tutte le spese sostenute per manutenzioni.

Difendiamoci dalla voracità del fisco.

twitter @UPPIBologna

www.uppi-bologna.it

SCARICA L'APP DELL'UPPI

Il sito internet dell'UPPI di Bologna è attivo con aggiornamenti costanti.
Potranno essere consultati: i servizi offerti dall'associazione,
le sue finalità ed altre notizie utili per i proprietari di immobili.
Per messaggi di posta elettronica: info@uppi-bologna.it

La nostra mailing list
Vuoi essere informato tempestivamente su tutte le novità riguardanti la proprietà immobiliare e le attività dell'Associazione?

Iscriviti alla mailing list dell'UPPI di Bologna.
Invia una mail ad abitare.informati@uppi-bologna.it con:
• i tuoi dati • il tuo numero di iscrizione all'Associazione • la tua autorizzazione all'invio

LE SEDI DELL'UPPI
PER LA PROVINCIA DI BOLOGNA

SEDE PROVINCIALE
Bologna, Via Testoni, 1/B
Tel. **051 23.27.90**
Fax 051 27.93.40
www.uppi-bologna.it
info@uppi-bologna.it
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00 - 12,00 e 14,00 - 18,00

DELEGAZIONI

BOLOGNA ZONA LEVANTE
Via Vizzani, 72/F
Tel. **051 99.13.415** - Fax 051 30.01.07
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00 - 13,00 e 14,00 - 16,00.
Dopo le ore 16,00 previo appuntamento
continistudio@tin.it

ANZOLA DELL'EMILIA
Via Emilia,118/B
Tel. e Fax **051 73.44.22**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 10,00 - 12,20 e 16,00 - 19,00
Previo appuntamento
avvocato.masina@libero.it

BAZZANO
Piazza Garibaldi, 26
Tel. e Fax **051 0828435**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00 - 12,00 e 15,00 - 17,00
maurizio.orpelli@gmail.com

CASALECCHIO DI RENO NORD
Via Caravaggio, 36
Tel. **051 43.99.088** - Fax 051 43.90.661
Previo appuntamento telefonico
paganelli@paganellisnc.it

CASALECCHIO DI RENO SUD
ZOLA PREDOSA - SASSO MARCONI
Via Guglielmo Marconi, 126 - Casalecchio di Reno
Tel **051 57.01.66** - Fax 051.61.30.076
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 10,00 - 12,00 e -15,00 - 18,00
Previo appuntamento
uppicasalecchio@gmail.com

CASTEL MAGGIORE - GRANAROLO DELL'EMILIA
ARGELATO
Piazza Amendola, 2
Tel. **051 63.20.872** - Fax 051 58.26.23
Martedì e giovedì dalle ore 15,30 - 19,00
Previo appuntamento
rosaliadelvecchio@libero.it

CASTEL SAN PIETRO TERME
Via Meucci, 25/A
Tel./Fax **051 0872310** - Cell. 348 2808202
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,20-12,00 e 15,00-18,00
Sabato su appuntamento
info@condominiosostenibile.it

IMOLA
Via Emilia, 1
Tel. e Fax **0542 28.885**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00-12,30 e 15,30-19,30
Sabato solo su appuntamento
avvmbeatriceberti@libero.it

PIANORO
Loc. Rastignano, Via Mattei, 9
Tel. **051 74.174.45** - Fax 051 74.17.446
Previo appuntamento
avv.giuseppe.petix@studiolegalepetix.it

PIEVE DI CENTO
Via Provinciale Cento, 8
Tel. **051 68.61.262**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,30 - 12,30 e 16,00 - 19,00
info@soluzione-casa.it

PORRETTA TERME
Via Mazzini, 177
Tel. e Fax **0534 21.227**
Previo appuntamento
studiovignali@email.it

SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Via Guardia Nazionale, 21
Tel. e Fax **051 82.39.96**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00 - 12,00 e 15,00 - 16,00
rag.casarini@libero.it

SAN LAZZARO DI SAVENA
Via Emilia, 219
Tel. **051 71.62.286** - Fax 051 05.44.959
Lunedì e mercoledì dalle ore 15,30 - 19,00
Previo appuntamento
info@studiolegalemarcoperrina.it

Siamo unici

L'UPPI è l'unica associazione sindacale
a carattere nazionale di proprietari immobiliari

Il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, con il protocollo n. 15/0014502 del 15/12/2004 ha riconosciuto l'UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari come *Associazione sindacale a carattere nazionale ai sensi della Legge 311/73.*

PARAFARMACIA MERAVILLE

glam&pharma

La Boutique del Parafarmaco

ATTIVITA' CONVENZIONATA UP PI VEDI PG 41

Dr. Michele Manfredi

DERMOCOSMESI
Labo (fillerina/crescina)
Chrissie, Avène, Lierac,
Nuxe, Vichy, Lichtena, Rougj

MISURAZIONE DELLA PRESSIONE GRATUITA e **novità**
Servizio holter pressorio
con refertazione telematica

NOLEGGIO MAGNETOTERAPIA

Merchandising ufficiale del Bologna Calcio

DERMOCOSMESI BIO
BSoul, L'Erbolario

TRATTAMENTO OSSIGENO DERMO INFUSIONE
esame GRATUITO
del capello e della pelle

ELETTROMEDICALI
anche a noleggio

TUTTO PER L'IGIENE DELLA PERSONA

Convenzionato LYONESS - WISION55

ALIMENTI PER LINEA E BENESSERE
Enerzona, Dukan

INTEGRATORI FITOTERAPICI
Dr. Giorgini, Named,
Alta natura, Erbamea,
Solgar, NaturalPoint,
Pharmalife,
XLS (controllo del
peso corporeo)

INTEGRATORI PER LO SPORT
Named sport - Enervit

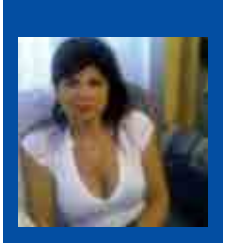
FORI AURICOLARI

Via Tito Carnacini, 65 - Bologna - Tel. 051 6211901 - Fax 051 0821973
c/o Centro Commerciale Meraville
info@risparmiainfarmacia.it • www.risparmiainfarmacia.it

SETTORE LEGALE

AVV. BEATRICE BERTI

Delegazione UPPI Imola



L'abolizione di Equitalia e la "rottamazione" delle cartelle esattoriali

Con l'approvazione della Legge di Stabilità 2017, e del successivo decreto legge collegato, già pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, l'abolizione di Equitalia è diventata realtà. In particolare, a partire dal 1 luglio 2017 le società del gruppo Equitalia non esisteranno più, saranno sciolte e cancellate dal registro delle imprese. L'attività di riscossione sarà pertanto svolta dal un nuovo ente strumentale, nominato "Agenzia delle Entrate-Riscossione", il cui statuto sarà messo a punto da Palazzo Chigi.entro il 30 aprile 2017.

Pur non conoscendo ad oggi quali saranno i poteri riconosciuti al nuovo agente della riscossione, quello che appare molto più interessante per il contribuente è conoscere la sorte delle cartelle esattoriali finora emesse. Orbene, le stesse, sempre in virtù del richiamato decreto, saranno "rottamate". Di fatto si dà la possibilità ai contribuenti morosi di sanare le proprie pendenze cancellando sanzioni e interessi di mora. La rottamazione vale per tutte le cartelle, non solo per quelle di Equitalia. Potranno cioè essere pagate senza interessi e sanzioni anche le iscrizioni a ruolo fatte dagli altri concessionari, da quelli siciliani a quelli degli enti territoriali che hanno scelto altre società.

Sono interessate dal provvedimento le cartelle iscritte a ruolo negli anni dal 2000 al 2015.

Anche chi ha in corso rateizzazioni potrà aderire ma non potrà recuperare quello che ha già versato. Inoltre, rispetto ai piani rateali in corso dovranno essere rispettati tutti i versamenti con scadenza dal 1° ottobre al 31 dicembre 2016. Il ricalcolo della nuova cartella "scontata" terrà conto di quanto è stato già versato come capitale e interessi legali, aggio e quote pagate a titolo di rimborso delle spese per possibili procedure esecutive e quelle di notifica della cartella di pagamento.

Sarà possibile usufruire dello sconto anche per l'Iva a patto però che l'imposta non riguardi il pagamento all'importazione. Non vale invece per le multe Ue (aiuti di Stato), le condanne della Corte dei conti e tutte le sanzioni dovute a provvedimenti penali di condanna. Oltre all'importo dovuto inizialmente resta da pagare l'aggio al concessionario della riscossione. Anche le multe stradali potranno essere rottamate, ma in questo caso verranno tolte solamente le sanzioni.

La rottamazione cancella sanzioni e interessi di mora, ma l'importo originario della tassa non pagata va versato per intero. Non saranno poi rimborsate le somme già versate a Equitalia, anche prima della definizione agevolata, come sanzioni, interessi di dilazione, interessi di mora, sanzioni e somme aggiuntive dovute sui contributi e premi previdenziali.

Entro 15 giorni dalla pubblicazione del decreto, Equitalia pubblicherà i moduli per aderire alla rottamazione. Il contribuente potrà aderire entro il 21 gennaio 2017, novanta giorni dalla pubblicazione del decreto. Al momento della richiesta potrà scegliere di pagare l'importo dividendolo in quattro rate.

Entro il 22 giugno 2017, il concessionario della riscossione dovrà comunicare a chi ha aderito l'importo complessivo dovuto e le singole rate, con la data di scadenza di ciascuna. Le prime due rate saranno pari ciascuna ad un terzo del dovuto, le ultime due ad un sesto.

Sulle rate saranno calcolati gli interessi ma è facoltà del contribuente pagare in un'unica soluzione. In ogni caso, le prime tre rate dovranno comunque essere versate entro il 15 dicembre 2017, la quarta entro il 15 marzo 2018. In caso di mancato pagamento o di pagamento parziale o ritardato di una sola rata, tornano a scattare sanzioni e interessi delle vecchie cartelle.

Il pagamento può avvenire tramite domiciliazione su conto corrente bancario, bollettini precompilati o direttamente presso gli sportelli del concessionario della riscossione.

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

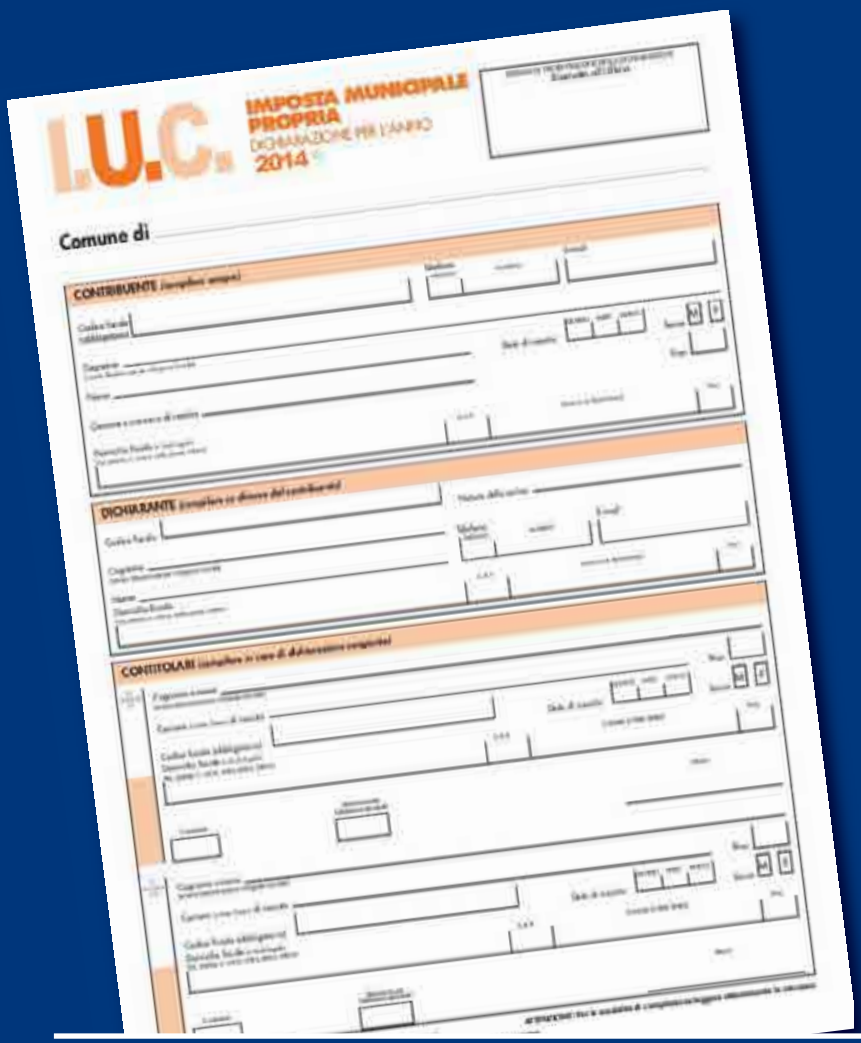
TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

I.U.C.

(imposta Unica Comunale)

La nuova imposta comunale colpisce i beni immobili. Rivolgiti a noi per non incorrere in sanzioni pecuniarie. Ti assisteremo provvedendo ai calcoli e a verificare la tua situazione catastale richiedendo visure e planimetrie per gli immobili in tutta Italia.



Chiama per fissare il tuo appuntamento.

SETTORE LEGALE
AVV. FRANCESCA URSOLEO
Consulente Legale
UPPI Bologna

Animali di famiglia nella coppia che scoppia

L'affidamento degli animali domestici in caso di separazione tra i coniugi

L'esigenza di disciplina di questo aspetto della separazione nasce dal fatto che in Italia quasi una famiglia su due vive con un animale domestico e sempre più nella vita quotidiana ci sono casi di separazione tra i coniugi nei quali cani, gatti e altri animali diventano oggetto del contendere in un quadro normativo attualmente carente.
La necessità di rivedere le nostre disposizioni di Legge in materia di animali nasce non solo dal sentire comune di larga parte dell'opinione pubblica, ma anche dall'esempio delle normative in vigore in altri Paesi.
Attualmente, vi è una proposta già formulata dal nostro Legislatore che prevede che, dopo il titolo XIV del libro primo del codice civile venga aggiunto un titolo XIV bis, "degli animali", in cui l'articolo 455 ter (affido degli animali familiari in caso di separazione dei coniugi) così recita: "in caso di separazione dei coniugi, proprietari di un animale familiare, il Tribunale, in mancanza di un accordo tra le parti, a prescindere dal regime di separazione o di comunione dei beni e a quanto risultante dai documenti anagrafici dell'animale, sentiti i coniugi, i conviventi, la prole e, se del caso, esperti del comportamento animale, attribuisce l'affido esclusivo o condiviso dall'animale alla parte in grado di garantirne il maggior benessere.
Il Tribunale è competente a decidere in merito all'affido di cui al presente comma anche in caso di cessazione di convivenza more uxorio".
Ad oggi, però, non essendo ancora entrato in vigore detto articolo di Legge, si sono consolidati alcuni orientamenti della Corte di Cassazione o di alcuni Tribunali di merito.
In passato, infatti, la Corte di Casszione ha ritenuto legittimo affidare il gatto al coniuge presso il quale era stata collocata la figlia minore, per via del legame affettivo che si era creato tra la bambina e l'animale.
Nel caso, invece, di separazione consensuale, vale a dire laddove i coniugi trovino un accordo su tutti gli aspetti personali e patrimoniali successivi allo scioglimento del legame, detto accordo può contenere clausole sul mantenimento dell'animale domestico e sul diritto di visita di uno dei due padroni.
Seppur, da un punto di vista legale, può apparire anomalo disciplinare allo stesso modo figli e animali domestici, non vi sono ostacoli ad omologare una intesta di questo tipo, e ciò è stato ribadito anche dal Tribunale di Como in una sentenza recente.
Ciò in quanto l'accordo non contrasta con nessuna norma di ordine pubblico, e interviene anzi in una questione meritevole di tutela perché risulta di particolare interesse per le parti e non si esaurisce nella sfera di natura economica, La sentenza dice anche, però, che quando gli ex sono in contrasto sulle modalità di collocamento del loro animale domestico il giudice non è tenuto ad assegnarlo ad uno dei due.
Del resto gli animali di affezione, anche secondo la convenzione di Strasburgo, sono oggetto di tutela pari agli esseri umani e non alle cose. Pertanto, l'accordo tra gli ex coniugi sull'affidamento del cane o del gatto va omo-

logato, anche se il Giudice consiglia alle coppie di regolare con impegni scritti a parte le sorti del loro animale. Per il futuro, infatti, secondo quanto consigliato da diverse sentenze, si consiglia di regolare i rapporti che riguardino l'affidamento dell'animale domestico attraverso appositi contratti (e dunque, in via stragiudiziale) e, dunque, con apposita scrittura privata.
Il tribunale ha sottolineato che, per quanto riguarda la suddivisione delle spese di mantenimento e di cura del cane, dette condizioni hanno sicuramente un contenuto economico come qualsiasi altra spesa relativa a beni o servizi di interesse familiare, mentre le questioni relative all'affetto per l'animale, pur non avendo un contenuto economico, attengono a questioni che per la coppia rivestono un particolare interesse e tale interesse non può dunque esaurirsi nella sola sfera patrimoniale.
Il Tribunale, dunque, in caso di accordo, deve solo limitarsi a verificare la sussistenza dei presupposti dell'omologazione come sopra richiamati e quindi la conformità con ordine pubblico e prescrizioni del nostro ordinamento.
In realtà, se in linea di massima in caso di contrasto il Giudice può decidere di non essere competente per l'affidamento dell'animale all'uno o all'altro coniuge, in un recente provvedimento nel corso di una separazione giudiziale tra i coniugi, il Presidente del Tribunale di Foggia affidava il cane al marito, indipendentemente dalla intestazione formale.
Ciò in quanto quasi sempre ai cani viene assegnato un micro chip con il nome del padrone, ma, non essendo il cane un bene mobile registrato, può aver sviluppato una relazione affettiva con l'altro coniuge. Inoltre, l'anagrafe canina non dispone di alcun controllo sulla veridicità di quanto affermato dal richiedente, in quanto solitamente ci si presenta dal veterinario autorizzato, si fa il microchip per il cane e questo determina l'immediata intestazione. Il senso di detto microchip è quello di poter risalire all'identità del padrone che, però, va inteso in senso ampio quando il cane convive all'interno di un nucleo famigliare.
Ecco perché, nel caso di specie, il Giudice ha privilegiato l'interesse materiale e affettivo dell'animale conteso, affidando lo stesso al coniuge che, secondo una sommaria istruttoria, era risultato essere quello che maggiormente assicurava il miglior sviluppo possibile dell'identità dell'animale, lasciando al coniuge risultato meno idoneo in tal senso la possibilità del cosiddetto diritto di visita per alcune ore determinate nel corso della giornata.
Il magistrato di cui sopra ha quindi affermato che "il giudice della separazione può ben disporre, in sede di provvedimenti interinali, che l'animale di affezione, già convivente con la coppia, sia affidato ad uno dei due coniugi con l'obbligo di averne cura, e statuire a favore dell'altro coniuge il diritto di prenderlo e tenerlo con sé per alcune ore del giorno".
In assenza di matrimonio, invece, dal punto di vista legale il detentore temporaneo dovrebbe essere obbligato alla restituzione immediata dell'animale al suo intestatario.
In caso di mancata restituzione, il Giudice potrebbe intimare di restituire il cane al proprietario nel momento in cui lo stesso abbia trovato una sistemazione adeguata. In tal caso, se l'intestatario ricorresse per le vie legali, l'altro dovrebbe organizzarsi per dimostrare che l'animale ha sviluppato una relazione affettiva con entrambi e che entrambi se ne sono presi cura in egual misura.
In ogni caso, e concludendo, in base alle statistiche fornite dall'AIDAA, associazione italiana a difesa di animali e ambiente, durante la separazione è proprio l'affidamento dell'animale uno dei motivi che porta i due coniugi a presentarsi davanti al Giudice.
Una recentissima sentenza del Tribunale di Cremona, in via al momento rivoluzionaria, ha deciso che i due ex coniugi potessero prendersi cura congiuntamente del loro cane anche quando il loro legame sentimentale finisce, e dividere al 50% le spese per il loro mantenimento è, questa, la prima sentenza che attribuisce all'animale domestico gli stessi diritti finora riservati solamente ai figli.
Si attende, dunque, che la lacuna legislativa in materia, vista la copiosa statistica, venga colmata quanto prima.

SETTORE LEGALE
AVV. ROSALIA DEL VECCHIO
Delegazione UPPI
Castel Maggiore – Granarolo dell'Emilia - Argelato

Diritto di prelazione del conduttore

Come comportarsi in caso di decesso del conduttore

Il locatore, in caso di decesso del conduttore con pluralità di eredi, come può validamente comunicare la sua intenzione di vendere l'immobile, nel rispetto delle norme sulla prelazione?

Questa la risposta della Cassazione (Sentenza n. 19630/2016).

È corretta la notifica dell'atto di interpello (contenente gli elementi essenziali della vendita) eseguita nel domicilio del conduttore deceduto (e cioè presso l'immobile locato) ed indirizzata agli eredi impersonalmente e collettivamente anche se ricevuta da uno solo di essi (in quanto convivente con il defunto). Infatti, non sussiste per il proprietario venditore alcun obbligo di notificare l'atto di interpello a ciascun erede in quanto non ricorre, nella fattispecie in esame, la diversa ipotesi di immobile locato a "più persone".

La Cassazione, infatti, nel richiamare l'art. 6 della legge 392/78 ha precisato che la **successione nel contratto di locazione** stipulato con il conduttore, poi deceduto, si attua a favore del "coniuge, gli eredi ed affini con lui abitualmente conviventi" e che il requisito della "abituale convivenza" nell'immobile locato istituisce un diretto collegamento tra il soggetto convivente ed il luogo in cui la convivenza si attua, dovendo tale luogo, pertanto, presumersi corrispondente a quello di "abituale dimora" del convivente. La situazione di convivenza deve inoltre essere accertata sussistere al momento del decesso e non successivamente. Non tutti gli eredi del conduttore subentrano, dunque, nel contratto di locazione dell'immobile, ma soltanto quelli che convivevano abitualmente con il "de cuius" venendo a dare risalto la norma , non alla semplice relazione di vicinanza familiare con il conduttore (già ricavabile dal rapporto di parentela ed affinità, ovvero di successione "jure hereditatis"), quanto piuttosto all'effettivo utilizzo abitativo dell'immobile da parte del successore, che non viene a cessare per effetto del decesso del conduttore intestatario del contratto.

Nel caso in esame, dunque, la Corte ha rigettato il ricorso degli eredi che, assumendo l'invalidità della "denuntiatio prelationis" e l'irritualità del procedimento notificatorio dell'atto di interpello, hanno contestato di non avere potuto esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto del compendio immobiliare ceduto a terzi con atto pubblico.

Vogliamo ricordare da ultimo quello che è il contenuto e le tempistiche che debbono essere rispettate ed indicate nella *denuntiatio prelationis* per consentire un legittimo esercizio del diritto di prelazione. Art.38. legge 392/1978 (diritto di prelazione)

Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione. Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli .

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare. Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse. Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore. L'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima.

Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del codice civile, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

Non è necessario il notaio
Tariffe agevolate
Consulenza sulla redazione dei testamenti
Deposito fiduciario testamenti
Riunioni di usufrutto
Pratiche successorie

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

AVV. ALESSANDRO GALLUCCI

www.condominioweb.com

Se l'inquilino non va via non si può cambiare la serratura

Al termine dei contratti di locazione, il conduttore deve riconsegnare la cosa al proprietario. Alla consegna ritardata può conseguire un'azione risarcitoria.

Il conduttore di un immobile destinato a civile abitazione può essere soggetto, nel caso di mancata riconsegna nei termini, ad un'azione di sfratto per finita locazione (art. 657 c.p.c.).

Il proprietario, per ottenere indietro quanto gli spetta (l'immobile), è tenuto ad agire in questo modo, non potendo farsi giustizia da sé, ad esempio impedendo al conduttore di accedere all'appartamento cambiando le serrature; diversamente rischierebbe una condanna per esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose, reato previsto e punito dall'art. 392 del codice penale

È questo, in sostanza, il principio ribadito dalla Corte di Cassazione penale con una sentenza resa in un caso avente ad oggetto uno "sfratto di fatto" commesso dal proprietario di un appartamento verso la sua ex convivente (Cass. pen. 13 settembre 2016 – 19 ottobre 2016 n. 44286).

Esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose: che cosa vuol dire?

Recita l'art. 392 del codice penale:

Chiunque, al fine di esercitare un preteso diritto, potendo ricorrere al giudice, si fa arbitrariamente ragione da sé medesimo, mediante violenza sulle cose, è punito, a querela della persona offesa, con la multa fino a cinquecentosedici euro.

Agli effetti della legge penale, si ha violenza sulle cose allorché la cosa viene danneggiata o trasformata, o ne è mutata la destinazione.

Si ha altresì, violenza sulle cose allorché un programma informatico viene alterato, modificato o cancellato in tutto o in parte ovvero viene impedito o turbato il funzionamento di un sistema informatico o telematico.

È uno dei principi cardine del nostro ordinamento: non ci si può fare giustizia da sé. Le ipotesi di autotutela nei rapporti tra privati sono poche e specificamente disciplinate dalla legge. Si pensi alla recisione delle radici che entrano nel fondo altrui, oppure alle sanzioni per inosservanza del regolamento condominiale.

Lo sfratto per finita locazione o per morosità non rientrano tra queste.

Come ha chiaramente specificato la Corte di Cassazione nella sentenza succitata: "risponde del reato di cui all'art. 392 cod. pen. Il proprietario di un immobile che, una volta scaduto il contratto di locazione, di fronte all'inottemperanza dell'obbligo di rilascio da parte del conduttore, anziché ricorrere al giudice con l'azione di sfratto, si fa ragione da sè, sostituendo la serratura della porta di accesso ed apponendovi un lucchetto (Sez. 6, n. 10066 del 18/01/2005, De Salvo, Rv. 230886; Sez. 6, n. 2888 del 26/11/1985, dep. 1986, Toscano, Rv. 172430)" (Cass. pen. 13 settembre 2016 – 19 ottobre 2016 n. 44286).

Passare dalla ragione al torto, quindi, non è così difficile. Chiaramente alla fine il conduttore dovrà andarsene, ma il comportamento del proprietario potrebbe ritorcerglisi contro.

REGALA ALLA TUA FAMIGLIA I SERRAMENTI DI

CASTELLARI

Esperti di porte e finestre
dal 1974

per avere PIU' SICUREZZA, CALORE E COMODITA'

VIENI in Via A. Zanolini, 29 a Bologna
Telefona al 348 7551851 oppure al 335 243332

www.castellari-porte-finestre.it

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Il vostro amministratore di condominio si dimostra negligente nell'espletamento della propria professione?
Risulta poco chiaro e trasparente nella gestione condominiale?
Vorreste revocarlo e non sapete come fare?

Rivolgetevi a noi! Da oggi potremo seguire l'amministrazione del Vostro condominio con professionalità e competenza!

Richiedi un incontro con i nostri esperti, anche per un preventivo!

REVISIONI CONTABILITÀ CONDOMINIALI

Presso l' Uppi potrai far eseguire la revisione della contabilità del Tuo condominio! Se ritieni che il Tuo amministratore condominiale non si comporti correttamente, potrai verificare i conti avvalendoti dei nostri esperti!

Chiama per ogni informazione.

AVV. GIUSEPPE DONATO NUZZO

www.condominioweb.com

È possibile pagare gli ultimi canoni di locazione con la caparra?

Non è raro ipotizzare da parte dell'inquilino al termine di un contratto di locazione – per spirare del termine naturale oppure per disdetta da parte del conduttore o del locatore – l'utilizzo del **deposito cauzionale** (comunemente noto anche come caparra) quale somma dalla quale scontare le ultime mensilità di canone.

È ammissibile una decisione simile? Se sì, a quali condizioni?

Partiamo dalla nozione di deposito cauzionale.

L'art. 11 della legge n. 392/78 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) specifica che "*il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno*".

A cosa serva tale deposito lo ha spiegato la giurisprudenza, la quale, ormai da anni, afferma che "*la funzione deposito cauzionale previsto dall'art. 11 della legge 27 luglio 1978 n. 392, è di garantire il locatore per l'adempimento di tutti gli obblighi, legali e convenzionali, gravanti sul conduttore, e quindi non soltanto di quello del pagamento del canone ma anche quello di risarcimento dei danni per l'omesso ripristino dei locali.*

L'obbligazione del locatore di restituirlo sorge al termine della locazione, non appena sia avvenuto il rilascio dell'immobile locato, di talchè, ove l'accipiens invece lo trattenga, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, dello stesso a copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati, il conduttore può esigerne la restituzione (Cass., 21.4.2010 n. 9442; Cass., 15.10.2002 n. 14655; Cass., 9.11.1989 n. 4725) (così, Trib. Salerno 11 febbraio 2015 n. 620).

Ogni anno, quindi, il proprietario detentore della somma versatagli dal conduttore a titolo di deposito cauzionale deve rendergli gli interessi legali ed **alla fine della locazione deve restituirla**.

Nel caso in cui questa risulti utile per la funzione che svolge, **egli non potrà appropriarsene interamente o in parte di propria iniziativa**, ma dovrà chiederne l'assegnazione ad un giudice qualora sorgano contrasti con il conduttore (l'assenso di quest'ultimo rende inutile l'azione giudiziale, cfr. in tal senso Cass. 15 ottobre 2002, n. 14655, e 21 aprile 2010, n. 9442).

Già da queste prime osservazioni se ne può dedurre che, stante la ragione del versamento di questa somma di denaro, difficilmente il proprietario assentirà alla sua trasformazione in somma trattenuta a titolo di canone di locazione.

È questa, quindi, la prima considerazione che dobbiamo fissare bene in mente: **il conduttore non ha diritto di trasformare autonomamente il deposito cauzionale**, o parte di esso, in canone di locazione.

Se poi, come sovente accade, è lo stesso contratto a stabilire la non trasformabilità, è evidente che la certezza legislativa fondati sui ragionamenti fin qui esposti divenga legge tra le parti. Unica eccezione: come per l'attribuzione al proprietario del deposito cauzionale senza passaggio giudiziale, anche in questo caso la somma di denaro a tale titolo detenuta dal locatore può essere trasformata in tutto o in parte in canone locatizio con **l'accordo tra le parti**.

SETTORE LEGALE

AVV. MARCO LANDUCCI

Delegazione UPPI

Casalecchio di Reno - Zola Predosa - Sasso Marconi

Quesiti On Line

Di seguito alcuni quesiti posti dai nostri associati tramite il nostro indirizzo di posta elettronica: info@uppi-bologna.it

Sono obbligato a consentire ad una società di telefonia di passare nel mio terreno con i suoi pali telefonici? A chi spetta sostenere le spese per lo spostamento o la rimozione di fili, cavi, impianti o pali di comunicazioni elettroniche presenti sulla nostra proprietà?

Per rispondere a questa domanda, che in molti ci pongono, occorre fare alcune premesse.

La materia è regolata dagli articoli 91 e 92 del d.lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche, d'ora in avanti C.c.e.), che ha raccolto la disciplina contenuta nel precedente Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e gli impianti elettrici (r.d. n. 1775 del 1933).

Le norme riguardano gli impianti di reti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, e quelli ad uso privato quando, per motivi di pubblico interesse, siano dichiarati di pubblica utilità con apposito decreto del Ministero delle comunicazioni (art. 115 r.d. n. 1775/33).

Le norme prevedono, a carico del titolare del fondo, una serie di limitazioni al godimento del suo diritto di proprietà.

Da un lato, infatti, l'art. 91 del C.c.e. stabilisce che:

- **non è necessario il consenso del proprietario** per consentire il passaggio di fili o cavi senza appoggio al di sopra di proprietà private o dinnanzi ai lati degli edifici dove non ci siano finestre o aperture praticabili a prospetto;
- **il proprietario o il condomino non può opporsi all'appoggio di antenne**, sostegni, il passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto

occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o condomini;
• **il proprietario è tenuto a sopportare il passaggio** nell'immobile del personale dell'esercente, quando sia necessario per installare, riparare o effettuare interventi di mantenimento degli impianti di comunicazione elettronica.

In questi casi il titolare del fondo non ha diritto ad alcuna indennità, ma per non comprimere eccessivamente il suo diritto di proprietà, che è pieno ed assoluto, è previsto un obbligo anche per i gestori: gli impianti devono essere collocati in modo da non impedire il libero uso della cosa secondo la sua destinazione.

L'art. 92 C.c.e., stabilisce, invece, che al di fuori delle ipotesi sopra menzionate, il diritto dell'esercente al passaggio sul suolo, nel sottosuolo o sulle aree soprastanti la proprietà, quando vi sia appoggio di cavi, fili ed impianti connessi alle reti di comunicazione elettronica, è imposto dalla legge anche senza il consenso del proprietario (servitù coattiva, art. 1032 e 1056 c.c.).

Il proprietario, infatti, ha sempre la facoltà di definire i contenuti della servitù e la sua durata tramite un contratto (servitù che dovrà essere trascritta ai sensi dell'art. 2643 c.c.) o per testamento.

In caso di impianti di reti di comunicazione elettronica ad uso pubblico o ad uso privato dichiarati di pubblica utilità, tuttavia, la servitù non necessita dell'accordo del proprietario (si veda anche art. 119 e ss. r.d. 1775/33). Occorre ugualmente un atto costitutivo, rappresentato da un atto dell'autorità amministrativa, sia questo autorizzativo all'installazione dell'impianto o un decreto espropriativo (d.p.r. 327/01, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità). Se è in possesso del titolo autorizzativo (di natura volontaria, o coattiva), il gestore del servizio di comunicazione elettronica può esercitare sulle proprietà private le facoltà elencate all'art. 121 del r.d. n. 1775/33.

Anche l'art. 92 C.c.e., però, al comma 6 prevede un temperamento alla limitazione imposta al proprietario del fondo, e cioè: "la servitù deve essere costituita in modo da riuscire la più conveniente allo scopo e la meno pregiudizievole al fondo servente, avuto riguardo alle condizioni delle proprietà vicine".

Rimane ferma, inoltre, la possibilità per il proprietario "di fare sul suo fondo qualunque innovazione, ancorché' essa importi la rimozione od il diverso collocamento degli impianti, dei fili e dei cavi, nè per questi deve alcuna indennità, salvo che sia diversamente stabilito nella autorizzazione o nel provvedimento amministrativo che costituisce la servitù" (art. 92 comma 7 C.c.e.).

Questa disposizione va integrata con quanto stabilito dall'art. 122 del r.d. n. 1775/33, mantenuta in vigore dal Codice delle comunicazioni elettroniche. L'articolo ribadisce che, salvo le diverse pattuizioni che si siano stipulate all'atto della costituzione della servitù, il proprietario ha facoltà di eseguire sul suo fondo qualunque innovazione, costruzione o impianto, ancorché' essi obblighino l'esercente dell'elettrodotto a rimuovere o collocare diversamente le condutture e gli appoggi, senza che per ciò sia tenuto ad alcun indennizzo o rimborso a favore dell'esercente medesimo.

Il contenuto delle due norme sopra citate porta ad affermare che i costi per lo spostamento dei cavi o degli impianti di reti di comunicazioni elettroniche sono sempre a carico dell'esercente, a meno che il provvedimento amministrativo o la servitù volontaria non prevedano diversamente (ad esempio questi potrebbero prevedere l'inamovibilità dell'impianto, o la perpetuità della servitù).

Tale impostazione è confermata da alcune pronunce giurisprudenziali, che affermano: "la regola generale, posta dall'art. 122 del testo-unico n. 1775

del 1933, è che la servitù per la installazione di linee elettriche sia di carattere amovibile, e cioè comporti il diritto potestativo per il proprietario del fondo di ottenere, a carico dell'esercente dell'elettrodotto, lo spostamento della linea, purché' il proprietario stesso offra a tal scopo un altro luogo adatto all'esercizio della servitù" (T.A.R. Napoli - Campania, sent. n. 2763/04), nonché': "l'art. 122 comma 4 r.d. 11 dicembre 1933 n. 1775, che conferisce al proprietario del fondo gravato il diritto di ottenere lo spostamento dell'elettrodotto con obbligo per l'esercente di sopportarne le spese, si applica anche nell'ipotesi in cui la coattività della servitù, che ne costituisce il presupposto, derivi, anziché' da un atto impositivo, da un contratto cui il proprietario del fondo addivenga per evitare che l'imposizione della servitù di realizzi comunque imperativamente" (Tribunale Ivrea 18 settembre 2000 n. 300).
Nei fatti, accade che chi intende chiedere lo spostamento di un palo o di un cavo, rappresenti questa esigenza alla società telefonica, che per lo più risponde affermativamente presentando all'utente dei preventivi per importi elevati. Ebbene, considerato quanto prevede la legge, in questi casi è consigliabile rispondere al gestore diffidandolo ad adempiere, e nel caso adire le vie giudiziarie.
Sarebbe sempre utile quindi visionare con attenzione l'atto che disciplina la servitù , sia essa contrattuale o coattiva, determinante prima di valutare un'eventuale azione legale contro il gestore.
Il privato che voglia far valere le proprie ragioni contro il gestore (Telecom, Enel, ecc.) riguardo l'installazione di impianti senza autorizzazione o riguardo indebite richieste di pagamento dovrà rivolgersi al giudice ordinario (Giudice di Pace solo per quanto previsto dall'art. 7 cpc). Sul punto si è più volte espressa la Cassazione sezioni unite (sentenze 5679/1980, 207/1986, 4190/1990) e anche il TAR Campania (sentenza 2452/2004).
Se ci si oppone ad un provvedimento amministrativo (di servitù coattiva), invece, ci si deve rivolgere al TAR, come confermato dal Consiglio di Stato con sentenza 7262/2003.
Queste domande ci vengono poste ripetutamente e, pur se è vero che ogni caso va valutato a parte, diventa necessario chiarire alcuni punti comuni che spesso non vengono tenuti in considerazione. Purtroppo invece la materia è complessa e una risposta secca può rivelarsi insufficiente, se non dannosa.

E se parliamo di impianti elettrici?

Secondo l'articolo 1056 del codice civile, "Ogni proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle condutture elettriche, in conformità alle leggi in materia".

Le servitù di elettrodotto consentono di:
• collocare ed usare condutture sotterranee od appoggi per conduttori aerei e far passare conduttori elettrici su terreni privati e su vie e piazze pubbliche, impiantare cabine di trasformazione o di manovra necessarie all'esercizio delle condutture;
• infiggere supporti ed ancoraggi per conduttori aerei all'esterno dei muri o facciate delle case rivolte verso le vie o piazze pubbliche, a condizione che vi si acceda dall'esterno e che i lavori siano eseguiti con tutte le precauzioni necessarie sia per garantire la sicurezza e l'incolumità, sia per arrecare il minimo disturbo agli abitanti. Di tali servitù sono esenti le case, salvo le facciate verso le vie e piazze pubbliche, i cortili, i giardini, i frutteti e le aie delle case attinenti;
• tagliare rami degli alberi che si trovano in prossimità dei conduttori aerei e che quindi possano, con caduta, causare corti circuiti od arrecare inconvenienti al servizio o danni alle condutture;
• far accedere lungo il tracciato delle condutture il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti e a compiere i lavori necessari.

Per gli impianti idrici?

Ex art.1033 del codice civile
"Il proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle acque di ogni specie che si vogliono condurre da parte di chi ha, anche solo temporaneamente, il diritto di utilizzare per i bisogni della vita o per usi agrari o industriali."

Titoli necessari
Per gli interventi di cui sopra non è necessario il consenso del proprietario del fondo o dell'immobile. È però necessario vi sia un atto costitutivo che sancisca e precisi i vincoli, la servitù volontaria (quindi contrattuale, dettagliata col consenso del proprietario, se questo c'è) o coattiva, ottenuta tramite atto dell'autorità giudiziaria o amministrativa. In alcuni casi la legge prevede, a fronte della servitù, il pagamento di un indennizzo.
Nei casi dove non è invece necessario il consenso del proprietario (quelli per i quali la legge non prevede vincoli) il gestore del servizio (Enel, Telecom, il gestore idrico) che intende agire anche senza accordi, quindi senza poter sottoscrivere una servitù contrattuale/volontaria, deve munirsi di un'autorizzazione dell'autorità competente (amministrativa o giudiziaria) che imponga la servitù e determini l'indennità dovuta al proprietario.
In termini generali se il titolo c'è e il proprietario si rifiuta di agevolare l'accesso alla sua proprietà ai fini suddetti, il gestore del servizio che intende installare l'impianto può agire in giudizio per far rispettare la legge.
Il proprietario ha facoltà di opporsi alle servitù imposte con atti amministrativi, facendo ricorso al Tar ma tenendo ben presente i vincoli di legge. Altrimenti l'azione è inutile con conseguente condanna al pagamento delle spese di giudizio. Per agire contro il gestore, invece, è competente il giudice ordinario.
Il contenuto dell'atto che disciplina la servitù è determinante per capire quali siano i vincoli a cui è sottoposto il proprietario e, conseguentemente, le sue facoltà di azione rispetto ad essi. Conseguentemente:
Per gli interventi di manutenzione, conservazione o spostamento eseguiti su iniziativa del gestore il proprietario deve consentire accesso all'immobile/fondo, mettendosi d'accordo sui tempi e le modalità di esecuzione dei lavori. Al proprietario, a meno che la servitù non dica diversamente o a meno che non vengano eseguite opere che giovano al fondo servente, non va addebitata alcuna spesa. Da notare che in questi casi il gestore può munirsi di un provvedimento amministrativo che obbliga il proprietario a far eseguire determinati lavori (servitù coattiva), e che detta legge. Contro tale provvedimento stesso il proprietario è libero di opporsi giudizialmente (vedi più avanti).

Fonte ADUC, codice civile, del d.lgs. 259/03.

SETTORE TECNICO

ING. MASSIMO CORSINI

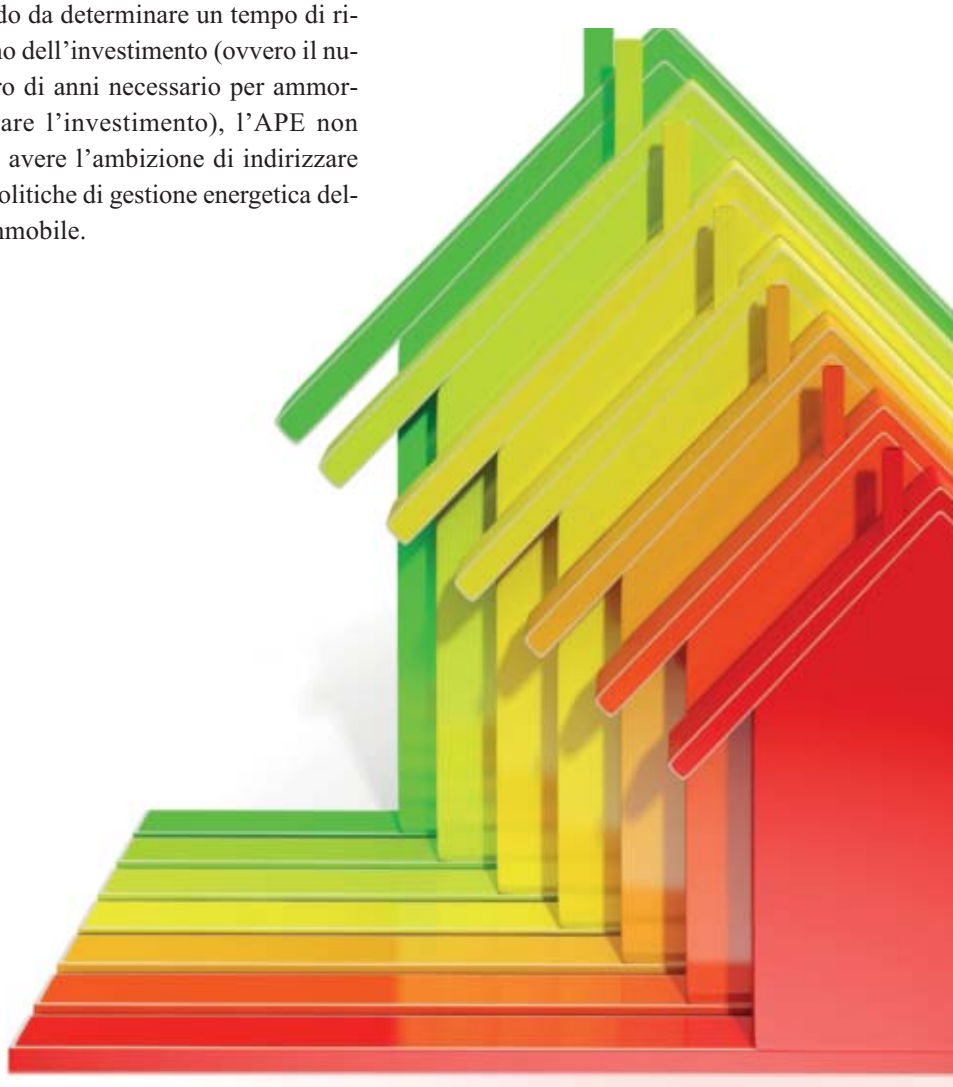
Diagnosi e certificazioni energetiche

Capita talvolta che si confondano due strumenti di analisi e rappresentazione delle caratteristiche energetiche di un edificio: la certificazione energetica e la diagnosi energetica.

La prima, il cui risultato è l'Attestato di Prestazione Energetica, fornisce le caratteristiche energetiche principali di un edificio, la prestazione e la classe, in condizioni standard ovvero prescindendo dall'uso reale che gli utilizzatori fanno di quell'oggetto edilizio. In altre parole una volta identificate le caratteristiche edilizie dell'involucro (pareti, solai, finestre, ponti termici) e quelle degli impianti energivori (riscaldamento, acqua calda, condizionamento ed, in certi casi, illuminazione, ascensori) la prestazione energetica è univocamente definita applicando un determinato algoritmo di calcolo, ritenendo che le condizioni di funzionamento del sistema edificio-impianti siano standard.

È evidentemente una semplificazione che ben si adatta alla finalità dell'APE che è quella di descrivere le caratteristiche intrinseche dell'immobile, per comunicarle all'acquirente e/o all'affittuario.

Anche se nell'attestato viene indicato uno o più interventi di miglioramento della prestazione energetica, comparando il beneficio con il costo in modo da determinare un tempo di ritorno dell'investimento (ovvero il numero di anni necessario per ammortizzare l'investimento), l'APE non può avere l'ambizione di indirizzare le politiche di gestione energetica dell'immobile.



Questo limite dell'APE dipende proprio dall'assunto con il quale viene costruito: nell'ipotesi di utilizzo standard dell'immobile è chiaro che sfugge lo studio approfondito di quel determinato oggetto che può fornire risultati anche molto diversi anche in presenza di edifici simili che per caratteristiche costruttive che dotazione impiantistica.

La diagnosi energetica è invece "una procedura sistematica volta a fornire un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di un'attività o impianto industriale o di servizi pubblici o privati, al fine di individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici e riferire in merito ai risultati" (D. Lgs. 115/2008).

La diagnosi energetica riporta quindi il consumo reale dell'edificio in condizioni di esercizio al fine di consentire un uso razionale e una gestione corretta dell'energia, consumo reale determinato dall'analisi dei costi consuntivi desumibili dalle bollette per le utenze energetiche.

Solo con questo taglio reale, sarà possibile individuare le performance reali dell'edificio, i suoi pregi e difetti ed a partire da essi pianificare un possibile strategia di gestione energetica. A diverse caratteristiche corrispondono utilizzi e finalità ben distinte per attestati energetici e diagnosi energetiche. Se la prima è obbligatoria tutte le volte che la proprietà o l'utilizzo dell'immobile passa di mano, come indispensabile carta d'identità energetica, la diagnosi in base all'attuale legislazione, la diagnosi è obbligatoria nei seguenti casi:

• **Edifici pubblici**: l'art. 13 del D. Lgs. 115/2008 prevede l'obbligo per gli edifici pubblici o ad uso pubblico, in caso di interventi di ristrutturazione degli impianti termici, compresa la sostituzione dei generatori o di ristrutturazioni edilizie che riguardino almeno il 15% della superficie esterna dell'involucro edilizio che racchiude il volume lordo riscaldato

• **Imprese**: l'art. 8 del D. Lgs. 102/2014 obbliga alla diagnosi energetica le grandi imprese (imprese con più di 250 persone, il cui fatturato annuo supera i 50 milioni di euro o il cui totale di bilancio annuo supera i 43 milioni di euro) e le imprese a forte consumo di energia (imprese che consumano almeno 2.4 GWh di energia elettrica o di diversa fonte e il cui rapporto tra costo effettivo dell'energia utilizzata e valore del fatturato non risulti inferiore al 3%)

• **Edifici residenziali**: l'art. 5.3 del D.M. 26/06/2015 (Requisiti Minimi) prevede che nel caso di ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore di 100 kW, ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato, deve essere realizzata una diagnosi energetica dell'edificio che metta a confronto diverse soluzioni progettuali, tra cui:

a) *Impianto centralizzato* dotato di caldaia a condensazione con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa

b)Impianto centralizzato dotato di *pompa di calore elettrica o a gas con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa*

c) Le *possibili integrazioni dei suddetti impianti con impianti solari termici*

d) *Impianto centralizzato* di cogenerazione

e) Stazione di *teleriscaldamento* collegata a una rete efficiente come definita al decreto legislativo n. 102 del 2014

f) Per gli edifici non residenziali, l'installazione di un sistema di gestione automatica degli edifici e degli impianti conforme al livello B della norma EN 15232.

• **Incentivi**: per usufruire di alcuni incentivi (es. Conto Termico – D.M. 16 febbraio 2016) è obbligatoria la realizzazione di una diagnosi energetica precedente all'intervento di efficientamento

• **Condomini con impianti centralizzati**: il D. Lgs. 102/2014 introduce l'obbligo della contabilizzazione di calore, rendendo cogente la norma UNI 10200 per la ripartizione delle spese e il calcolo dei millesimi di riscaldamento secondo il fabbisogno energetico di ciascuna unità immobiliare. Anche se nell'attuale versione della norma (UNI 10200:2015) non si ha un preciso richiamo alla diagnosi energetica, quest'ultima rappresenta l'unico strumento per garantire un'analisi accurata dei fabbisogni e una precisa ripartizione della spesa energetica.

Per quanto detto, al di là degli obblighi normativi, anche in assenza di obblighi specifici, la diagnosi energetica rappresenta un'opportunità per evidenziare difetti e cattive gestioni di un edificio, mostrando quali azioni occorre intraprendere per migliorare la prestazione energetica e ridurre così sensibilmente i consumi e la spesa energetica mentre l'APE ha l'utilità di sintetizzare in un utile documento informativo le caratteristiche principali dell'immobile, parametrandole in una scala di immediata comprensione.

SETTORE TECNICO
ANGELO PESCE
Consulente tecnico
www.condominioweb.com

Rumori in condominio: ecco come cambierà la normativa

In dirittura di arrivo le nuove regole che riguarderanno i requisiti acustici passivi degli edifici e l'inquinamento acustico

In arrivo tre decreti legislativi per il riordino della normativa in materia di inquinamento acustico e requisiti acustici passivi degli edifici. La normativa nazionale di riferimento in materia di inquinamento acustico-sonoro ed isolamento acustico degli edifici è rappresentata dalla **Legge 26 ottobre 1995, n. 447** ("Legge quadro sull'inquinamento acustico"), dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 ("Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"), che ne ha dato attuazione, e dalla normativa comunitaria di riferimento. La normativa è diretta a stabilire i limiti di rumorosità (valore-soglia) ammessi, il cui superamento è considerato generativo di un fenomeno di inquinamento acustico. L'Italia ha poi recepito la Legge Europea 2013-bis, attraverso la **Legge 161/2014** ("Disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea - Legge europea 2013-bis"), la quale prevede all'art. 19 la delega al Governo in materia di inquinamento acustico.

Al fine di assicurare la completa armonizzazione della normativa nazionale con le direttive 2002/49/CE, 2000/14/CE e 2006/123/CE e con il regolamento CE n. 765/2008, il Governo è dunque tenuto ad emanare uno o più decreti legislativi per il riordino dei provvedimenti normativi vigenti in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico prodotto dalle sorgenti sonore fisse e mobili. Finalmente sembrano in dirittura di arrivo queste nuove regole attraverso l'emanazione di tre distinti decreti legislativi che riguarderanno rispettivamente i requisiti acustici passivi degli edifici, l'inquinamento acustico per le infrastrutture e quello prodotto da macchine ed attrezzature destinate a funzionare all'aperto. Diamo una rapida occhiata.

Il **primo decreto** dovrebbe semplificare le attuali procedure autorizzative in materia di requisiti acustici passivi, definendone i contenuti e le modalità per la presentazione della relativa documentazione e per l'effettuazione dei relativi controlli:

- si definisce la **certificazione acustica degli edifici**: qualunque progetto assoggettato a DIA, SCIA o PdC dovrà accompagnarsi al certificato acustico di progetto (redatto da un tecnico abilitato in acustica ambientale) e, a conclusione dei lavori, dotarsi anche del certificato di conformità ai requisiti acustici passivi vigenti; scuole, ospedali, asili nido, parchi pubblici, dovranno integrare la certificazione acustica di progetto con una relazione di valutazione previsionale del regime acustico;
- tutti gli interventi di ristrutturazione o di recupero di un immobile esistente, dovranno garantire il **miglioramento delle prestazioni acustiche** e delle condizioni di benessere acustico interno dello stesso.

Il **secondo decreto**, come detto, riguarderà la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico prodotto da sorgenti sonore fisse e mobili. Il provvedimento punta ad un riordino della disciplina, ma anche a fissare nuove regole e tempistiche in materia di mappatura acustica e piani di azione e contenimento del rumore di grandi infrastrutture (aeroporti, nodi ferroviari e stradali), nonché di disciplinare l'inquinamento acustico prodotto da altre infrastrutture quali impianti di risalita, eliporti, impianti eolici, assi marittimi.

Il **terzo ed ultimo decreto**, infine, dovrebbe apportare modifiche al D.Lgs. 262/2002 "Attuazione della Direttiva 2000/14/CE concernente l'emissione acustica ambientale delle macchine ed attrezzature destinate a funzionare all'aperto", al fine di armonizzare la normativa nazionale a quella comunitaria ed al Regolamento CE che pone norme in materia di accreditamento e vigilanza del mercato per quanto riguarda la commercializzazione dei prodotti. Il D.Lgs. 262/2002 disciplina i valori di emissione acustica, le procedure di valutazione della conformità, la marcatura, la documentazione tecnica e la rilevazione dei dati sull'emissione sonora relativi alle macchine ed alle attrezzature destinate a funzionare all'aperto, al fine di tutelare sia la salute ed il benessere delle persone che l'ambiente in generale.

TERMOIDRAULICA
CRISTOFORI
Accendiamo i tuoi progetti!

Da 40 anni sempre al vostro servizio

edilizia • riscaldamento • caldaie • idraulica

Progettazione e istallazione di impianti termici, civili e industriali,
di riscaldamento, condizionamento e impianti di depurazione dell'acqua
sia per uso domestico che industriale, riparazioni e manutenzioni in genere,
sostituzione e installazione di valvole termostatiche e contabilizzazione di calorie

Assistenza tecnica multimarca

Soluzione chiavi in mano

Preventivi gratuiti
possibilità di pagamenti rateali a partire da 44,00 Euro al mese

VIESSMANN VITODENS 050

La piccola di casa Viessmann, silenziosa e con un ottimo
rapporto qualità/prezzo: massima efficienza e facilità di utilizzo

compresa installazione
1.450,00 Euro + IVA

La tua nuova caldaia a condensazione a meno di 50,00 Euro al mese.
Puoi usufruire delle detrazioni fino al 65%.

INSTALLATORI QUALIFICATI AUTORIZZATI

BAXI VIESSMANN remeha

Termoidraulica Cristofori s.r.l.
Via Panigale, 24/E-F - Bologna - Tel. 051 435145
info@termoidraulicacristofori.it • www.termoidraulicacristofori.it

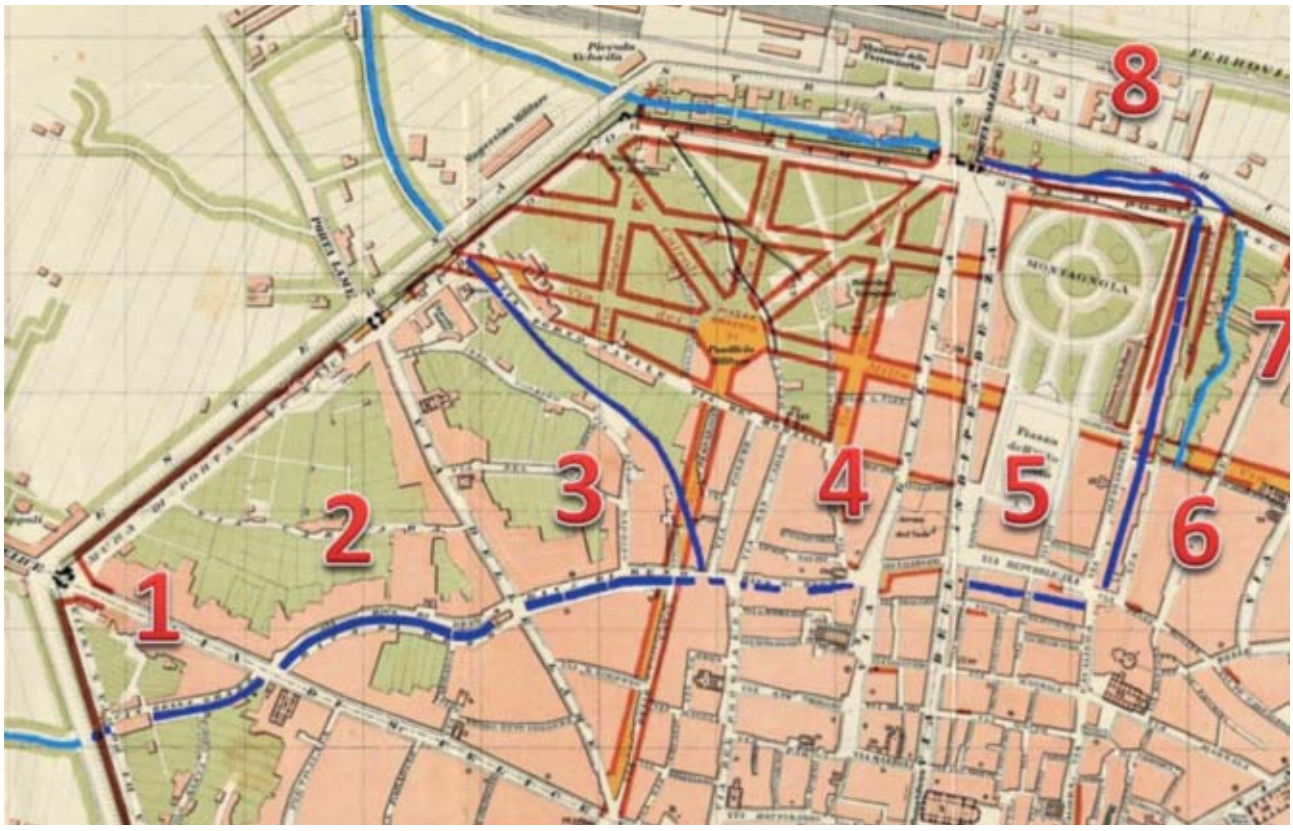
Quando Bologna navigava sull'acqua: il canale Reno

Fotoconfronti col passato

Marco Orsi - www.bolognachecambia.it - Bolognachecambia

Il Canale di Reno: le date

1191	Prima notizia della derivazione del fiume Reno da parte dei ‹‹Ramisani›› con costruzione della Chiusa a Casalecchio e del Canale lungo il Borgo del Pratello.
1208	Il Comune acquista l'acqua in eccedenza dai ‹‹Ramisani›› e costruisce un nuovo Canale con ingresso dalla Grada
1360	Definitiva sistemazione della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno
1955-57	Copertura del Canale di Reno, gravemente danneggiato dagli eventi bellici e ridotto a fogna a cielo aperto.



Il percorso del Canale di Reno nella cartina del 1890 evidenziato in settori da 1 a 8

PERCORSO 1 - La Grada

▲ *La ‹‹Grada››, porta d'ingresso del Canale di Reno in città, negli anni Venti*

◀ *Il nome ‹‹Grada›› si riferisce all'apertura nelle mura, protetta da due grate di ferro tuttora visibili, usate per fermare i rami e le frasche trasportate dalla corrente e per impedire introduzioni clandestine di merci e persone all'interno della città.*

PERCORSO 1 - Via della Grada

Superata la Grada, il Canale proseguiva lungo via della Grada fino a via San Felice che oltrepassava, scorrendo sotto il ponte della Carità. La riva sinistra era fornita di lavatoi pubblici.

◀ *Il lavatoio di via della Grada, verso via San Felice, negli anni Venti*

PERCORSO 1 - Via della Grada

▲ *I lavori di copertura del Canale di Reno, in via della Grada, nel 1955 ca. A sinistra l'edificio dei ‹‹Bagni di Reno›› costruito nel 1889*

PERCORSO 2 - Via Riva di Reno da via San Felice a via Lame

▲ *Oltre il ponte della Carità il Canale correva al centro della strada lungo via Riva di Reno. Al n°52 aveva sede l'ospedale Maggiore, aperto nel 1725.*

◀ *Via Riva di Reno, ripresa da via San Felice, negli anni Trenta*

PERCORSO 2 - Via Riva di Reno da via San Felice a via Lame

◀ *Via Riva di Reno nei primi anni Trenta: è visibile il tetto dell'Ospedale Maggiore, e sullo sfondo, S. Maria della Visitazione o del Ponte delle Lame*

PERCORSO 2 - Via Riva di Reno da via San Felice a via Lame

L'Ospedale Maggiore in via Riva di Reno. Fu distrutto dai bombardamenti aerei della Seconda Guerra Mondiale

PERCORSO 2 - Via Riva di Reno da via San Felice a via Lame

◀ *Via Riva di Reno, vista dalla chiesa della Visitazione, nel 1954. Al centro il ponte dell'Abbadia.*
Foto W. Breveglieri

PERCORSO 3 - Via Riva di Reno da via Lame a via Marconi

▲ *Superata la chiesa di Santa Maria della Visitazione o della Madonna del Ponte delle Lame, costruita dopo la peste del 1527, sul lato sinistro del Canale venne realizzata nel 1801, nella vecchia sede del convento di Santa Maria Nuova, la Manifattura Tabacchi.*

◀ *Santa Maria della Visitazione, o del Ponte delle Lame, nei primi anni del Novecento*

PERCORSO 3 - Via Riva di Reno da via Lame a via Marconi

◀ *La Manifattura Tabacchi, nel 1910. Fu ricavata nel dormitorio dell'ex convento di Santa Maria Nuova nel 1801. La facciata Liberty è del 1906*

PERCORSO 3 - Via Riva di Reno da via Lame a via Marconi

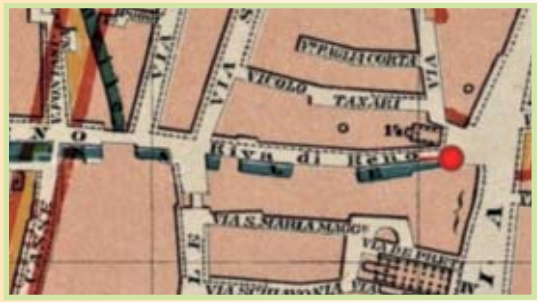
▲ *Il Canale di Reno, in via Riva di Reno in questa foto del 1955. Foto W. Breveglieri*

PERCORSO 4 - Via Riva di Reno da via Marconi a via Galliera

▲ *Fra via Marconi e palazzo Gnudi, l'alveo del Canale di Reno è in contropendenza rispetto alla direzione della corrente, particolarità che induce a pensare a un riutilizzo di un condotto romano usato, a suo tempo, per smaltire parte delle acqua fognarie cittadine nel Cavaticcio.*

◀ *Il Canale di Reno, ancora scoperto, nel tratto fra via Nazario Sauro e palazzo Gnudi nel 1955*

PERCORSO 4 - Via Riva di Reno da via Marconi a via Galliera



▲ *Il Canale di Reno, che scorre sotto al palazzo Gnudi in via Riva di Reno, nell'incisione del Bàsoli datata 1831*

PERCORSO 5 - Il Canale di Reno da via Indipendenza a via Oberdan

Scampato alle coperture degli anni Cinquanta, questo tratto di Canale fungeva da fossato difensivo della cerchia muraria detta del Mille.

▲ *Il Canale di Reno visto da via Piella. Sullo sfondo via Oberdan*

◀ *Il Canale di Reno visto dalla finestrella di via Piella*

PERCORSO 6 - Il Canale delle Moline

Superata via Oberdan, il Canale di Reno svolta a sinistra prendendo il nome di Canale delle Moline perché la notevole pendenza procurava la forza necessaria al funzionamento di numerosi mulini per grano distribuiti lungo il suo corso.

Il Canale delle Moline nel tratto compreso fra le via Capo di Lucca e Alessandrini nel 1910 e ai giorni nostri. Sullo sfondo via delle Moline

PERCORSO 7 - Il Canale delle Moline

Oltre via Irnerio il Canale delle Moline prosegue dietro gli edifici che si affacciano sul lato orientale di via del Pallone. In questo luogo aprì, nel 1854, il lanificio Manservisi, allora la fabbrica più grande di Bologna. Le sue acque, che scorrevano sotto il lanificio, venivano utilizzate per muovere attraverso le ruote idrauliche i telai. Oggi vi ha sede la Telecom.

◀ *Il Canale delle Moline nel tratto che costeggiava via Capo di Lucca e la Montagnola nel 1960, prima della sua copertura*

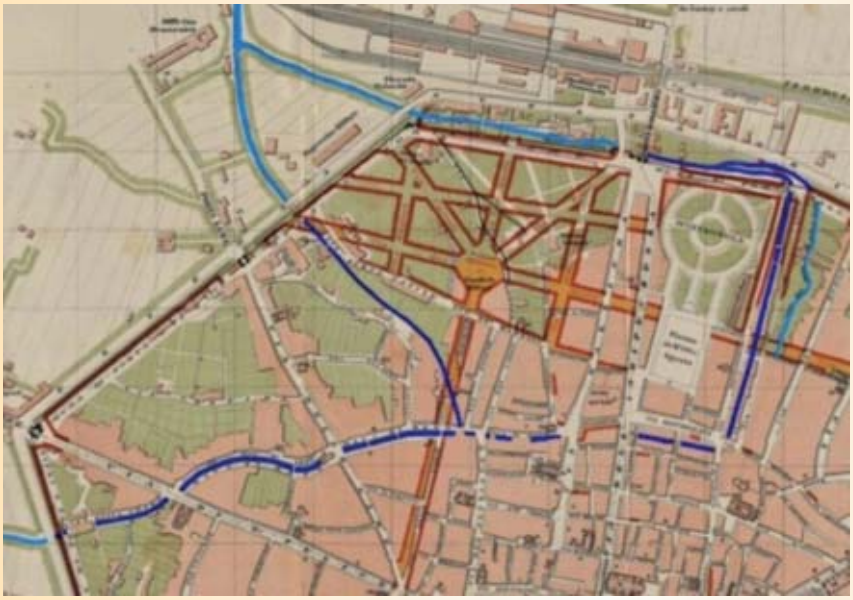
PERCORSO 8 - Il Canale delle Moline e il torrente Aposa fuori le mura

▲ *Il Canale delle Moline raggiunge il piazzale interno all'attuale autostazione (inaugurata nel 1967).*
Qui si unisce al torrente Aposa per deviare a Ovest ed immettersi successivamente nel Navile al Sostegno della Bova, nell'attuale via Bovi Campeggi.

◀ *Il Canale delle Moline a sinistra e il torrente Aposa a destra, scorrono affiancati in questa foto degli anni Cinquanta. Sullo sfondo porta Galliera e il palazzo della G.I.L. (1939-1955)*

PERCORSO 8 - Il Canale delle Moline e il torrente Aposa fuori le mura

▲ *Il punto di unione del Canale delle Moline e del torrente Aposa, prima della copertura del Canale, negli anni Cinquanta.*



◀ *Il Canale di Reno ieri*

Il Canale di Reno oggi ▶

Quattro mesi di Teatro

I prossimi appuntamenti in cartellone
per il Teatro EuropAuditorium ed il Teatro Il Celebrazioni

Mesi intensi per il **Teatro Il Celebrazioni** che apre il suo sipario **dal 13 al 15 dicembre** con ***PROVANDO…DOBBIAMO PARLARE*** che vedrà in scena **Fabrizio Bentivoglio, Michela Cescon, Isabella Ragonese e Sergio Rubini** nel riadattamento del fortunato film che narra le curiose dinamiche di coppie diverse messe a confronto e il **17 dicembre** con il gruppo **Catapult** che saprà mettere in piedi una vera e propria fantasticheria con ***MAGIC SHADOWS***: un elicottero, un castello e un fiore condurranno i bambini in un mondo fatato e riporteranno gli adulti al commosso stupore dell'infanzia. Il **19 dicembre** lo spirito del Natale sarà risvegliato con le note de ***LA NOTTE DEL GOSPEL*** del gruppo **DEXTER WALKER e Zion Movement**.
Dal 21 dicembre all'8 gennaio (con riposo previsto il 24 - 25 - 27 - 28 dicembre **e il 2 -3 - 4 gennaio) Vito e Claudia Penoni** saranno i protagonisti del nuovo spettacolo di **Francesco Freyrie e Andrea Zalone**, ***ADAMO E DEVA***, il quale con ironia affronterà sul palcoscenico il tema più scottante degli ultimi anni: la paura del diverso. **Dal 13 al 15 gennaio** sarà la volta di **Rocco Papaleo e Giovanni Esposito** che con ***BUENA ONDA*** condurranno il pubblico in un'avventura ai confini del mondo alla scoperta di mete esotiche. Il **20 gennaio The Beatbox** faranno rivivere i maggiori successi dei Beatles con una serata unica, ***REVOLUTION – THE BEATLES EXPERIENCE***, e il **21 e il 22 gennaio** il **Balletto di Mosca "La Classique"** metterà in scena due spettacoli intramontabili: ***LA BELLA ADDORMENTATA*** e ***CENERENTOLA***. Altro appuntamento con la danza internazionale è quello con il gruppo canadese **CIRQUE ÉLOIZE** che, **dal 24 al 26 gennaio**, metterà in scena ***CIRKOPOLIS*** con la rivoluzionaria energia di dieci artisti multidisciplinari. Tutt'altro genere ***ANGELICAMENTE ANARCHICI (Don Gallo e Fabrizio De Andrè)***, uno spettacolo che, in scena il **27 gennaio** con **Michele Riondino**, darà voce a **Don Andrea Gallo** raccontando il suo **quinto Vangelo**, quello secondo **Fabrizio De André**. Il **2 febbraio Ennio Marchetto** in ***CARTA CANTA*** darà vita a famosi cantanti e grandi personaggi italiani e

stranieri con i suoi costumi di carta e il **4 febbraio** la **Evolution Dance Theater** porterà in scena il suo suggestivo nuovo spettacolo ***NIGTH GARDEN***. **Dal 10 al 12 febbraio Lillo e Greg** saranno i protagonisti de ***IL MISTERO DELL'ASSASSINO MISTERIOSO***, il **17 febbraio Gioele Dix** reciterà in ***VORREI ESSERE FIGLIO DI UN UOMO FELICE*** e il **18 febbraio** l'esilarante **Anna Maria Barbera** sarà in scena con ***MA VOI… COME STAI?*** Il **23 febbraio Giorgio Comaschi e Alessandro Pilloni** in ***QUELLI CHE LA VITA L'E' BÈLA*** ci parleranno de *Il mondo di Beppe Viola e di altre persone difettose* e il **25 febbraio** il **Balletto di Roma** metterà in scena ***GIULIETTA E ROMEO*** coreografato da **Fabrizio Monteverde**. Anche il mese di marzo al Teatro Il Celebrazioni sarà ricco di sorprese: **dal 3 al 5 marzo Raoul Bova e Chiara Francini** saranno in scena con ***DUE*** diretti da **Luca Miniero**; **dal 10 al 12 marzo Paolo Cevoli** racconterà la Bibbia a modo suo in ***LA BIBBIA RACCONTATA NEL MODO DI PAOLO CEVOLI***; il **15 marzo Samuele Bersani** arriverà al Celebrazioni con il suo tour ***LA FORTUNA CHE ABBIAMO***; il **17 e il 18 marzo** la compagnia berlinese **Familie Flöz** ci porterà all'interno dell'incredibile ***TEATRO DELUSIO*** e il **19 marzo David Larible**, il clown più famoso del mondo, metterà in scena ***DESTINO DI CLOWN***. Il mese di marzo offre ancora emozioni con le **Sorelle Marinetti e Giorgio Fantoni** che il **23 marzo** saranno i protagonisti della commedia musicale ***RISATE SOTTO LE BOMBE***, con la **Parsons Dance** che il **24 e il 25 marzo** faranno sognare con il loro talento gli appassionati della danza e non solo, e con **Angelo Pintus** che il **30 e il 31 marzo** rifletterà con la giusta dose d'ironia sui cambiamenti che investono la vita di un quarantenne in ***ORMAI SONO UNA MILF***.

Teatro EuropAuditorium

TEATRO IL CELEBRAZIONI

CONVENZIONE UPPI

EUROPAUDITORIUM E IL CELEBRAZIONI

STAGIONE TEATRALE 2016/2017

Per la stagione 2016/2017 l'UPPI ha stipulato **convenzioni con il Teatro Europauditorium e il Teatro Il Celebrazioni** di Bologna che permetteranno a tutti gli associati UPPI di **ottenere sconti sull'acquisto di abbonamenti e biglietti**.

Il prezzo riservato è nelle tabelle prezzi del programma riportato con la dicitura "RIDOTTO".
Restano esclusi da questo vantaggio gli eventi che non riportano la dicitura RIDOTTO all'interno della tabella prezzi.

Gli sconti verranno applicati solo dietro presentazione della tessera UPPI alla biglietteria.

Per maggiori informazioni:
www.uppi-bologna.it
www.teatrocelebrazioni.it
www.teatroeuropa.it

(Le Direzioni si riservano la facoltà di apportare modifiche al calendario degli spettacoli per cause di forza maggiore, variare i prezzi dei biglietti e abolire le riduzioni in particolari occasioni)

Il **Teatro EuropAuditorium** continua a "fare scena" con grandi spettacoli. Il mese di dicembre è dedicato alla grande musica con tanti concerti. Il **13 dicembre l'Harlem Gospel Choir**, che ha cantato per il Presidente Obama, la famiglia Reale inglese, Nelson Mandela, Elton John, due Papi e all'International Broadcast Memorial per Michael Jackson, si esibirà in ***SINGS AN HOMAGE TO ADELE***. Il **17 e il 18 dicembre** in scena ***JERSEY BOYS. THE TRUE STORY OF FRANKIE VALLI & THE FOUR***

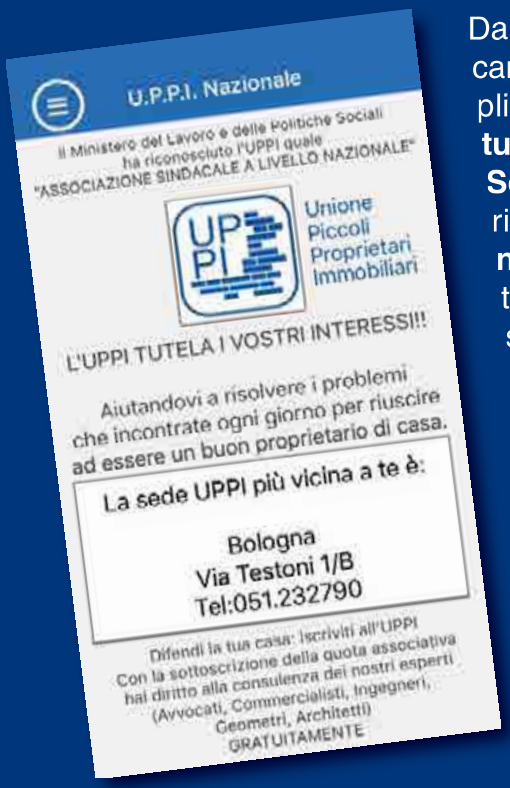
SEASONS, il pluripremiato musical campione di incassi a Broadway e nel West End di Londra. Ad essere raccontata sarà la vera storia dell'italo americano **Frankie Valli e dei Four Seasons** che, appena ventenni, scrissero delle canzoni, interpretate anche da celebrità della musica tra cui The Temptation, Diana Ross & The Supreme, i Muse, i Killers, Mina e Gloria Gaynor, dando origine a un sound unico e vendendo oltre 175 milioni di dischi in tutto il mondo. Il musical ha debuttato a Broadway nel 2005 ed ha vinto in questi 11 anni di repliche tra New York, Londra e Las Vegas ben 54 prestigiosi premi. Il **20 dicembre** sarà tempo di grande danza con ***LO SCHIACCIANOCI*** diretto dal Maestro **Amedeo Amodio**. Lo spettacolo gode dello scenografo e costumista **Emanuele Luzzati** e del lavoro, vario e complesso, di proiezioni e di video a base di "silhouettes" animate dell'**Asina sull'Isola**, un celebre teatro d'ombre. Le grandi proiezioni sui fondali e le più piccole immagini nel teleschermo arricchiscono l'impianto scenico e il mondo onirico infantile messo in scena. Il **21 dicembre** un evento unico sarà ***L'ARTE E L'INCONTRO*** tra **Ornella Vanoni e Paolo Fresu**. Continua così il dialogo tra Ornella Vanoni e il suo pubblico a cui si aggiunge Paolo Fresu; le tappe Italiane di questo appuntamento saranno solo due, una di queste è proprio quella bolognese. Il **30 e il 31 dicembre** si saluterà il vecchio anno e si accoglierà quello nuovo con **Virginia Raffaele** che in ***PERFORMANCE*** vestirà i panni delle sue maschere più popolari, come quella di **Ornella Vanoni, di Belen Rodriguez, del ministro Boschi e della criminologa Bruzzone**. Qua e là, tra i personaggi in scena, apparirà anche Virginia stessa che, interagendo con le sue creature, sarà come una sorta di narratore involontario che svelerà il suo essere o non essere. **Dal 6 all'8 gennaio** sul palcoscenico uno dei musical più famosi ***SISTER ACT***. Il testo e le liriche, tradotti da **Franco Travaglio**, coinvolgeranno il pubblico in una storia incalzante e divertente che, tra gangster e novizie, inseguimenti, colpi di scena, rosari e paillettes, stupirà con un finale davvero elettrizzante. Lo spettacolo vedrà in scena numerosi talenti tra cui la madrilena **Belia Martin**, il noto attore e conduttore televisivo **Pino Strabioli** e la special guest **Suor Cristina**. Un altro classico in scena il **14 e 15 gennaio**, ***UN AMERICANO A PARIGI***, un'opera sinfonica del compositore americano **George Gershwin**, frutto dell'esperienza che l'artista visse nella capitale francese alla fine della Prima guerra mondiale. Il musical, li-

beramente ispirato all'omonimo film di **Vincent Minnelli**, in questa nuova versione si riallaccia alla stesura originale, in parte rimaneggiata, con l'obiettivo di conferirgli tutte le caratteristiche e il sapore del musical d'oltreoceano. Il **28 e il 29 gennaio** un grande ritorno sarà quello del più grande quick change performer al mondo, **Arturo Brachetti**, con il suo nuovo spettacolo ***SOLO***. Il **4 e il 5 febbraio** sarà la volta de ***LA FEBBRE DEL SABATO SERA***; il musical, tratto da una delle pellicole più celebri ed importanti nella storia del cinema, è un omaggio alla disco music e al glam rock dominante degli anni '70. In scena uno spettacolare juke-box attraverso cui rivivere i successi disco in voga all'epoca tra cui le indimenticabili canzoni dei **Bee Gees**. Il **1° marzo** ritornerà la grande musica con **Vinicio Capossela** in ***OMBRA. CANZONI DELLA CUPA E ALTRI SPAVENTI***, concerto durante il quale presenterà la seconda parte del suo ultimo album. Al centro dello spettacolo, accanto alle Canzoni della Cupa, troveranno posto anche altri brani del repertorio di Vinicio Capossela, che a questo immaginario sono legati a doppio filo. **Dal 3 al 5 marzo Alessandro Siani e Christian De Sica** saranno solo due dei numerosi protagonisti de ***IL PRINCIPE ABUSIVO***, riadattamento teatrale del famoso film che porta lo stesso nome. Altro appuntamento di marzo (**13 marzo**) sarà quello con **Mario Biondi** in ***BEST OF SOUL TOUR*** che prende ispirazione dall'ultimo lavoro dell'artista che rende omaggio al genere musicale di cui l'artista catanese è unico rappresentante italiano nel mondo. Dopo il successo dell'ultimo album "Beyond", certificato oro, e i sei dischi di platino conquistati negli ultimi quattro anni, con "Best of soul" Mario Biondi si conferma artista unico nel panorama musicale italiano, godendo da anni di grande stima anche da parte di pubblico e critica internazionali.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SCARICA LA NUOVISSIMA APP DELL'UPPI GRATUITAMENTE SUL TUO SMARTPHONE O TABLET

Basterà accedere ai negozi virtuali tramite il proprio smartphone o tablet per diventare un buon proprietario di casa e per tutelare i propri interessi.



Da oggi potrete scaricare gratuitamente l'applicazione contenente **tutti i riferimenti delle Sedi UPPI d'Italia**, la rivista Nazionale e le **notizie flash** che vi terranno aggiornati sulle ultime novità del pianeta casa.

L'applicazione comunica automaticamente la Sede UPPI più vicina a cui l'associato potrà telefonare o scrivere direttamente.

Difendi la tua casa ed ASSOCIATI all'UPPI!!

Hugo Pratt e Corto Maltese

50 anni di viaggi nel mito

Palazzo Pepoli
Museo della Storia di Bologna

Dal 4 novembre 2016
al 19 marzo 2017

Nell'anno dell'anniversario dei 50 anni di **Corto Maltese, Genus Bononiae** ospita dal 4 novembre 2016 al 19 marzo 2017, a Palazzo Pepoli. Museo della Storia di Bologna, la grande mostra "**Hugo Pratt e Corto Maltese. Cinquant'anni di viaggi nel mito**".

Realizzata in collaborazione con **CMS.Cultura, con la curatela di Patrizia Zanotti** e col sostegno della **Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna**, l'esposizione presenta **oltre 400 opere che celebrano Hugo Pratt e il suo alter ego Corto Maltese**: vero e proprio mito letterario del Novecento, un antieroe, un moderno Ulisse in grado di farci viaggiare nei luoghi più affascinanti e di farci riscoprire alcuni dei principali episodi e protagonisti della storia del Novecento. Quel Corto, nato a La Valletta, Malta, nel 1887, da un marinaio inglese e da una zingara andalusa, alto un metro e ottantatré, con occhi color del miele e un'anella all'orecchio sinistro, marinaio romantico e un gentiluomo di fortuna che ha fatto sognare generazioni di lettori.

Come una mostra nella mostra, in una sala dedicata del museo, sono esposte tutte insieme per la terza volta da quando sono state create nel 1967, le 164 tavole originali di Una ballata del mare salato, il classico della letteratura disegnata in cui appare per la prima volta Corto.

Hugo Pratt, conoscitore di uomini e popoli, giramondo, attore, chitarrista, ma soprattutto disegnatore di una letteratura dell'immaginario senza confini, ci ha regalato alcune delle più belle pagine di intrecci tra finzione e storia del '900 in una visione da romantico avventuriero mai scontata. Nato su una spiaggia di Rimini nel 1927, girovago e giramondo ma del tutto veneziano, ha saputo coniugare e restituire al lettore-sognatore l'importanza del mare, il gioco degli specchi, il tema dell'immaginario e della realtà, le atmosfere tipiche della letteratura picaresca, le donne pericolose, l'arte astratta e il realismo fotografico.

In mostra si troverà non solo Corto Maltese ma anche Anna della Giungla (1959), Ernie Pike del 1961, La giustizia di Wathee del Sg.t Kirk del 1955, e ancora le incredibili tavole e acquerelli degli Scorpioni del Deserto che conducono il visitatore-viaggiatore nell'Etiopia del 1941-1942 dove a personaggi dell'immaginario si sovrappongono rimandi a personaggi storici. Il percorso espositivo guida il visitatore nei numerosi rimandi letterari che animano le storie di Pratt: da Jack London e la letteratura d'avventura americana a Joseph Conrad, dalla poetica di W. Yeats e A. Rimbaud alla poesia di J.l. Borges, in un dialogo serrato con i segni lasciati dai maestri del fumetto americano come Milton Caniff e Héctor Oesterheld.

Venturi
AUTOSPURGHI S.R.L.
FRANCO VENTURI

PRONTO INTERVENTO
Tel. 051 731 110 r.a.

numero verde
800-010815

- Spurgo Pozzi
- Disotturazioni
- Pulizie colonne di scarico
- Pulizia canalizzazioni
- Lavaggio strade
- Pulizia cisterne
- Bonifiche ambientali
- Aspirazione fanghi
- Trasporti: A.D.R., Rifiuti speciali e pericolosi

CERMET SINCERT

Venturi Ambiente
Divisione Videoispezioni e Risanamento

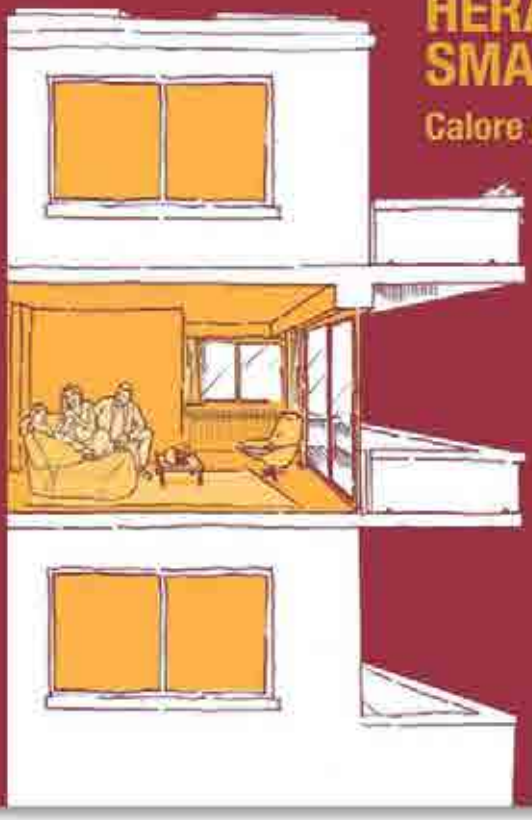
RELINING
SISTEMA DI RISANAMENTO NON DISTRUTTIVO

- Servizio detector
- Geofono cercaperdite e localizzatore di tubazioni
- Spazzatrici per strada e piazzali
- Cestello elevatore
- Fognature da D 2,5 a D 150 cm con rilievi planimetrici
- Canne fumarie, colonne di scarico, condotte di aerazione
- Rilascio di VHS, DVD em su richiesta, relazione tecnica

40011 ANZOLA EMILIA (BO) - Via Zanini, 2-4 - Fax 051.731613
info@venturiautospurghi.it www.paginegialle.it/venturi-06

HERA CALDO SMART

Calore e risparmio a casa tua



Hera Servizi Energia è la società del Gruppo Hera che si occupa di servizi per l'efficienza energetica e la gestione calore della tua casa in contesto condominiale (energia e contabilizzazione individuale). Siamo presenti a Modena, Bologna, Imola, Forlì, Cesena, Pesaro, Ferrara e Ravenna.

HERA servizi energia

CALORE E RISPARMIO A CASA TUA

Da oggi vivere in condominio è come vivere in una casa indipendente. Sei libero di **gestire in autonomia il riscaldamento** del tuo appartamento e **decidere i tuoi consumi** in base alle tue abitudini e alle tue esigenze.

DA OGGI PUOI PAGARE ESATTAMENTE CIÒ CHE CONSUMI!

HERA CALDO SMART: INNOVAZIONE E TECNOLOGIA

È l'offerta per l'installazione della **tecnologia che ti consente di regolare in autonomia la temperatura** nel tuo appartamento e di tenere sotto controllo i consumi e la spesa.
Con un **cronotermostato** puoi:

- regolare il riscaldamento dei singoli ambienti in base alle tue esigenze, al tuo stile di vita e ai tuoi tempi;
- avere un sistema di **controllo a distanza** per attivare e disattivare l'impianto con un semplice sms;
- avere un servizio di **registrazione, conservazione** e **gestione dei dati** che ti consenta di controllare i consumi e la spesa sul sito web dedicato, sempre accessibile.

PUOI DECIDERE I TUOI CONSUMI E LA TUA SPESA!

HERA CALDO SMART: UN'OFFERTA VANTAGGIOSA

PUOI SCEGLIERE SE PAGARE **IN UN'UNICA SOLUZIONE O CON UN FINANZIAMENTO** IN TRE RATE A TASSO ZERO.

LA SPESA SOSTENUTA PER L'INVESTIMENTO È **DETRAIBILE A FINI FISCALI.**

IL TUO CONDOMINIO SARÀ COSÌ **IN REGOLA CON LA NORMATIVA** VIGENTE IN MATERIA DI EFFICIENZA ENERGETICA (DL. 102/2014).

CONTATTACI SUBITO PER UN PREVENTIVO!

UN TECNICO SPECIALIZZATO È A TUA DISPOSIZIONE PER FARE IL **PREVENTIVO ADATTO ALLE CARATTERISTICHE DEL TUO CONDOMINIO.**

Chiamaci al numero **051.560.633**
Scrivici all'indirizzo **condominiosmart@gruppohera.it**
Consulta il sito **www.gruppohera.it/hse**