Anno XX - N. 1 - Marzo 2016

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

Ai ABITARE INFORMATI

LEGGE DI STABILITÀ 2016: LE NOVITÀ PER GLI IMMOBILI

UPPI: RICONFERMATA LA PRESIDENZA DI GABRIELE BRUYÈRE

LE NUOVE CONVENZIONI PER GLI ASSOCIATI UPPI

HOUSE ORGAN
UPPI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI BOLOGNA

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

SANTI ASSICURAZIONI s.r.l.

PREVENTIVI RC Auto GRATUITI!

con le migliori compagnie

AXA Allianz ARAG

porta la tua polizza: la confronteremo e sarai TU STESSO a notare la differenza

In regalo per te UN SIMPATICO GADGET!

SANTI ASSICURAZIONI s.r.l.

Consulenza Assicurativa

Via Marzabotto, 30 - San Lazzaro di Savena

Tel. 051.452030 - Fax 051.455140

info@santiassicurazioni.it

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

n. **1** Trimestrale - **Marzo 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

Editoriale 6
Continua la nostra battaglia! Il saluto del Presidente Nazionale 10
Banca Etruria, il denaro e gli immobili 12
Legge di stabilità: principali novità sul settore immobiliare 14
Scende il tasso di interesse legale 22
Valore dei terreni e risparmio fiscale 24
La tassazione degli immobili all'estero 27
Assegnazione agevolata di beni immobili o mobili a soci 28
Scheda pratica: successione e quote testamentarie 30
Locazioni: cedolare secca o IRPEF? 32

TUTTI I SERVIZI UPPI 37
SPECIALE: CONVENZIONI UPPI 40

Il diritto di veduta 48
La verifica della paternità 50
Il protocollo sfratti 52
Anno 2016: al via le depenalizzazioni 57
Quesiti On line 60
Ripristino dell'impianto centralizzato 62
Condominio: il revisore condominiale controlla i conti 64
Ecologia e risparmio: le nuove caldaie a condensazione 66
Anagrafe condominiale e locazione 68
La valutazione degli interventi di miglioramento energetico 70
Empori solidali: market per famiglie in difficoltà 72
Cani e gatti vittime di incidenti stradali 74
La funicolare Ferretti per San Michele in Bosco 76

LE RUBRICHE

Agenda dei fornitori per la casa 4
INVESTCASA: annunci immobiliari 8
Gli orientamenti dei giudici 34
Affidati all'UPPI: novità nei servizi
31-33-55-56-63-73-79
Condominio: Domande e Risposte 78
Egitto. Splendore millenario 80

ASSICURAZIONI

La casa
Le persone
I tuoi Beni

la tua serenità in 5 mosse

Scegliere
tra le Migliori compagnie, guidati da una consulenza realmente su misura per le proprie esigenze

Avere la possibilità di stipulare polizze
anche per un solo anno

Affidarsi ad un'agenzia che abbia **solo mandati ufficiali** dalle compagnie assicuratrici

Poter contare sempre su
risposte chiare
personalizzate e assistenza immediata

SANTI
ASSICURAZIONI Srl
Consulenza Assicurativa
Via Marzabotto, 30/34
San Lazzaro di Savena
051.452030
051.455140 fax
info@santiassicurazioni.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

LA MIA CASA SERVICE
Via Abramo Lincoln, 6 - Bologna
Tel. 051 495794 - 3338637275
www.lamiacasaservice.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 A&G
Via Don Sturzo, 52/A - Bologna
Tel. 051 6153166
www.studioaegsrl.it
info@studioaegsrl.it

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

ARREDAMENTI CONTRACT

ART DESIGNER
di Lorella Vaccari
Via Lame, 36/A - Bologna
Tel. 051 6569325
www.lorellavaccari.it

ASSICURAZIONI

SANTI ASSICURAZIONI SRL
Via Marzabotto, 30/34
San Lazzaro di Savena (Bo)
Tel. 051 452030 - Fax 051 455140
info@santiassicurazioni.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
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

STUDI TECNICI

ARCHÈ Geometri Architetti
Via Caduti di Amola, 8/6 - Bologna
Tel./Fax 051 6215528
www.archestudiobologna.it
info@archestudiobologna.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

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

editoriale

L'Italia ha bisogno di segni forti, non di promesse

La crisi che da anni sta attanagliando il nostro Paese, è il risultato dei nostri errori, così come delle nostre debolezze e incapacità. Non è solamente una crisi economica; l' economia è certamente l'aspetto più evidente, in realtà si tratta di qualcosa di più vasto e profondo.
Giustizia, burocrazia, malapolitica, corruzione, sono principalmente tutte le nostre istituzioni che appaiono arcaiche, organizzate per favorire soprattutto chi ci lavora e non i cittadini, estranee al criterio del merito: dominate da lobby sindacali o da cricche interne, dall'anzianità, dal formalismo, dalla tortuosità demenziale delle procedure, dalla demagogia che in realtà copre l'interesse personale.

Il sistema politico non è certamente da meno. Corruzione, incapacità, basso livello culturale e scarsa conoscenza del territorio da parte dei politici. I risultati complessivi si vedono.
Tutte le infrastrutture del Paese (autostrade, porti, aeroporti, telecomunicazioni, acquedotti) sono logorate e insufficienti, quando non cadono a pezzi.
Come cade a pezzi tutto il nostro sistema culturale: dalle biblioteche, ai musei, ai siti archeologici.
Siamo ai vertici di quasi tutte le classifiche negative europee: della pressione fiscale, dell'evasione fiscale, dell' incertezza della pena, della durata dei processi, dell' inefficienza e corruzione della pubblica amministrazione, così come della durata delle pratiche per fare qualunque cosa.

Le tanto annunciate liberalizzazioni non sono state minimamente attuate, in ossequio al peggior esempio di burocrazia spinta.
Siamo rassegnati all'idea che le cose non possano che andare così, visto che nessuno ormai più neppure ci prova a farle andare diversamente e così anche il tessuto unitario del Paese si va progressivamente logorando. Anche la criminalità è in costante aumento.
I delinquenti vengono arrestati e dopo poco rieccoli a piede libero, pronti a commettere nuovi reati.

L' Italia non si merita tutto questo. Siamo un popolo pieno di risorse, di creatività e di grande intelligenza. Valorizziamo la nostra Nazione con una classe politica all' altezza delle nostre aspettative.

Claudio Contini
Segretario Generale UPPI Bologna

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*

VENDITE

SAN DONATO VIA ANDREINI: in buon condominio vendesi appartamento mq. 85 + garage mq. 11. Termoautonomo. 3° ultimo piano senza ascensore. Regolarità urbanistica e catastale. Impianto elettrico certificato. Ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno con balcone, 2 camere matrimoniali, bagno. Cantina. Luminoso e tranquillo. Giardino condominiale, parcheggio bici coperto. Cl en. E.
€ 159.000

P.TA MAZZINI – INIZIO V. MAZZINI: Ultimo piano con ascensore. Splendido panorama su colline e tetti bolognesi. Molto luminoso. Appart. mq. 205 + sottotetto sovrastante mq. 64 H media mt. 2. Termoautonomo. Condominio signorile. Ampio ingresso, salone con caminetto, soggiorno ang. cott., disimp., 4 camere, 2 bagni, balcone. Grande cantina. Parcheggio condominiale. Cl en. E. Caldaia recente. **€ 470.000**

CORTICELLA V. STENDHAL: nelle torri vendesi appart. mq. 53 5° piano con ascensore, ottimo stato recente ristrutturaz. Ingresso, ampio soggiorno con ang.olo cottura, camera matrimoniale, bagno box doccia, ripost, balcone verand., cantina ciclabile. P. auto coperto di proprietà. Molto luminoso. Riscaldamento contacalorie. Climatizzato. Park. cond. con pass. Volendo attuali arredi. Cl en. E.
€ 100.000

SAN MAMOLO V. MARTUCCI: adiacente parco VILLA GHIGI vendesi appart. buono stato ben tenuto mq. 88 p. rialzato. Posizione silenziosissima e privilegiata. Ingresso, 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. **€ 249.000**

VIA MALVASIA OSP. MAGGIORE: in posizione tranquilla vendesi ampio monolocale mq. 43 recentemente completamente ristrutturato, bell'arredo moderno. 2° piano no asc., ingr., bagno finestrato con box doccia, loggetta abitabile. Porta blindata, doppi vetri, ADSL. Termoautonomo. APE C. Pronto per essere abitato o per locarlo. Spese condominiali euro 450 annue . **€ 105.000**

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, appartamento mq 190. 1° piano intero piano frazionabile. Ben tenuto. Ingresso, sala pranzo, cucina abitabile, ampio salone, studio, 4 camere, 2 bagni, 2 balconi. Cantina. Molto panoramico. Possibilità di garage doppio. Riscaldamento con contacalorie (caldaia recente). L'immobile ha la regolarità urbanistica e catastale. **€ 98.000 (tratt.)**

CAMUGNANO via DOCCIA: vendesi al piano terra appartamento buono stato mq. 70. Termoautonomo. Ingresso, cucinotto, soggiorno, 2 camere di cui 1 singola, ripostiglio, bagno, cantina. Garage € 5.000. Cl en.G **€ 25.000**

RIOLA DI VERGATO: nei pressi della stazione FFSS vendonsi appartamenti impianto elettrico certificato. Regolarità urbanistica e catastale. Cl en.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 vendonsi negozi con servizio. Liberi. Il più grande di mq. 46 a **€ 22.000** ed il più piccolo mq. 27 a **€ 18.000**

VENDITE COMMERCIALI

CENTRO V. MARCONI: adiacenze Riva R. vendesi ottimo ufficio mq. 250 a reddito scadenza contratto 31/12/2017. Ristrutturato nel 2000. Pagamenti regolari dimostrabili. Condominio signorile sempre ben manutenzionato. 2 entrate, ingresso, ampia sala riunioni mq. 42 con balc., 5 vani > a mq. 18, 2 vani medi, archivio, 2 bagni con antib., 2 balc., corridoio, cantina. APE D. comodo a servizi e accessi. **€ 450.000**

PESCAROLA VIA DI BERTALIA: in buonissimo contesto vendesi locale commerciale C/1 (negozio o altri usi comm.) disposto su 2 livelli. 4 entrate indi . Piano terra 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. en. G. Ampia area di park condominiale. **€ 150.000**

AFFITTI

MASSARENTI VIA GUELFA: affittasi appartamento mq. 77 ristrutturato non arredato piano rialzato. grande cantina. Garage. Ingresso, cucinotto, tinello, 2 camere, bagno, ripostiglio, ampio terrazzo abitabile. Riscaldamento centralizzato. Spese condominiali e riscaldam euro 135 mensili. Cl energetica G . Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 550**

A.COSTA VIA CURIEL: in posizione interna tranquilla affittasi al 5° ultimo piano panoramico senza ascensore buonissimo appartamento mq. 80 non arredato. Termoautonomo. Ingresso, cucina abitab., sala, 2 camere, bagno, balcone. Cantina ciclabile. APE G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 680**

OSPEDALE S. ORSOLA VIA VINCENZI: in costruzione recente affittasi ottimo app.to mq. 88 + cantina + garage. non arredato. Termoautonomo contacalorie. 3° p con asc.. ampio soggiorno con balcone/loggia, cucina abit, disimp, 2 camere, bagno con balcone. Molto confortevole. Park cond. P.ta blindata doppi vetri APE B. disponibile da marzo. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 770**

CENTRO VIA BEGATTO verso STRADA MAGGIORE: affittansi al piano terra posti auto in corte interna con accesso cancello automatico. A partire da **€ 180**

CENTRO VIA BEGATTO verso STRADA MAGGIORE: affittasi al piano terra posto auto in corte interna con accesso cancello automatico. Adatto anche ad autovetture di grandi dimensioni **€ 250**

PORTA S. DONATO VIA RANZANI: affittasi grage 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)**

V. MELONCELLO (SARAGOZZA): SPECIALE STUDENTI REFERENZIATI affitasi ottimo app.to mq. 50 posizione interna tranquilla e comoda. Arredo completo recente 1° piano no ascensore. Ingresso, cucinotto, saletta pranzo, camera ampia, bagno, balcone park bici coperto. Termoautonomo. Ape F. silenziosissimo. Max 2 stud. Spese condominiali comprensive di consumo acqua calda e fredda € 60 mensili. **€ 500**

VIA FRIULI V. G ad.ze V. PO: in posizione interna molto silenziosa affittasi ottimo ap-

partamento mq. 75 ristrutturato arredo recente completo. Riscald. con contacalorie. 1° piano con asc. Ingresso, cucinotto, sala con balcone, 2 camere matrimoniali, bagno box doccia, cantina ciclabile, doppi vetri, porta blindata. Ape G. Ritinteggiato, pulito, perfetto. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 630**

VIA MAZZINI S.ORSOLA/MALPIGHI: in posizione interna tranquilla affittasi appartamento mq. 46, 2° piano senza ascensore. Arredato. Ingresso, cucina abitabile, camera ampia, bagno, balcone. Cantina. Termoautonomo, infissi recenti con doppi vetri. APE G EP 215,14. Spese condominiali euro 300 anno. **€ 480**

S. VIOLA VIA BORGHESE: posizione interna tranquilla affittasi app.to mq. 74 ristrutturato. Non arredato. 2° ultimo piano su rialz. senza asc.. Cantina, garage. Ingresso, cucina abitabile con balcone, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno box doccia. Doppi vetri, porta blindata, predisposizione climatizzazione. APE G ep 250,07. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia . **€ 590**

P.ZZA DELL'UNITÀ: affittassi buonissimo app.to mq. 62 bell'arredato 3° piano con ascensore. Ingresso, cucina, soggiorno, camera matr., ripostiglio, bagno, riscaldamento autonomo, porta blindata, doppi vetri. Contratto canone concordato anni 6+2. APE G ep 216,86. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 550**

VIA A. COSTA: vicino via turati affittasi buonissimo app.to mq. 85 arredato 1° piano no ascensore. Termoautonomo. Ingresso, cucina abitabile, soggiorno, 3 camere singole comode, bagno, lavanderia balcone. Cantina. Infissi recenti doppio vetro. Porta blindata. Parcheggio condominiale. APE F ep 176,02. Particolarmente adatto a lavoratori e studenti. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 720**

S. VIOLA VIA FATTORI: in posizione tranquilla affittasi app.to mq. 75, 3° piano con ascensore. Arredo completo buono, bagno ristrutturato con box doccia. Termosifoni nuovi. Ingresso, cucinotto, saletta pranzo, salotto con un letto, camera matrimoniale, bagno, balcone. cantina. Possibilità di garage. Disponibile da inizio aprile. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 540**

CENTRO VIA S. ISAIA INIZIO: in palazzina signorile affittasi al piano terra ottimo appartamento mq. 50 + ampia cantina. Arredo completo moderno recente. Termoautonomo. Ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matr., bagno. APE G. Disponibile da metà marzo. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 550**

CENTRO VIA S. STEFANO: affittasi particolare e bell'appartamento mq. 54 + cantina. Ristrutturazione recente e arredo moderno. 4° ultimo piano senza ascensore. Terrazzo abitabile. Soggiorno, cucinino, camera matrimoniale con cabina armadio, bagno, balcone, Travi a vista, caminetto decorativo. Termoautonomo APE G. Posizione tranquilla e luminosa. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 590**

CASALECCHIO CROCE v. Jacchia: in posizione tranquilla pedecollinare, affittasi 2° piano no asc. affittasi buonissimo app.to mq. 70 arredato. Ingr, cucinotto, soggiorno, 2 camere, bagno, balcone. cantina. Porta blindata, doppi vetri. Possibilità di garage. Vista Su San Luca. Contacalorie. APE G. Disponibile da metà aprile. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 590**

AFFITTI COMMERCIALI

CENTRO CASTIGLIONE – VIA DELL'ORO: affittasi ufficio completamente ristrutturato, termoautonomo APE E, climatizzato posizione interna tranquilla. Mq 50 openspace, bagno con antibagno. Piano primo con balcone. Minime spese condominiali. Predisposizione linea adsl. Ci si riserva di richiedere eventuali forme di garanzia. **€ 590**

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

CENTRO CASTIGLIONE VIA RIALTO: al piano 1° senza ascensore affittasi ufficio mq. 210 reception, 6 uffici (uno con soffitto affrescato e caminetto decorativo, uno con soffitto con stucchi), saletta attesa, ampio disimpegno, 2 bagni, vano ripostiglio + ripostiglio su soppalco, ampia cantina. In buono stato, termoautonomo caldaia recente. APE G. Disponibile da aprile 2016. **€ 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

Continua la nostra battaglia!

Il saluto del Presidente Nazionale.
Riconfermato l'avv. Gabriele Bruyère alla Presidenza Nazionale dell'UPPI.

Mi rivolgo a voi, nuovamente, come Presidente Nazionale dell'UPPI e vorrei trasmettervi lo stesso ottimismo con il quale mi accingo ad espletare il mandato che mi è stato appena rinnovato dal Congresso Nazionale svoltosi a Firenze lo scorso Dicembre. E l'ottimismo mi deriva dal fatto che il Congresso ha rinnovato anche il mandato, per acclamazione, a tutta la Dirigenza Nazionale che mi ha accompagnato negli anni scorsi con impegno costante, continuo ed assiduo nello svolgimento dei propri compiti ed attribuzioni nell'interesse dell'UPPI e dei proprietari di casa. È stato un vero piacere collaborare con questi dirigenti che hanno sempre offerto al sindacato la loro massima disponibilità e a loro, come a tutti i dirigenti provinciali che altrettanto si sono prodigati, va il mio personale ringraziamento per quanto profuso e che ci ha portato ai risultati sin qui conseguiti. Ciò anche perché durante il periodo del mio precedente mandato l'intera dirigenza ha dovuto fronteggiare non poche difficoltà nell'espletare i propri compiti anche per il susseguirsi di normative, particolarmente fiscali, con ampi risvolti giuridici, che hanno compresso sempre di più il comparto casa e conseguentemente i proprietari immobiliari. Ed alle problematiche legate alla ne-

gativa situazione economica si sono sommati i continui attacchi alla proprietà immobiliare sia per la presenza di un legislatore volutamente miope e poco attento alle esigenze dei proprietari, sia per la inaccettabile concezione che i più alti dirigenti dell'Agenzia delle Entrate hanno dei proprietari, concezione che è arrivata a sostenere che i proprietari di casa altro non sono che "dei ricchi".

Non ci sono commenti.

L'Uppi a più riprese si è battuta contro questa manifesta iniquità denunziando costantemente che non è sufficiente tassare i proprietari di immobili per risolvere i problemi di deficit finanziario dello Stato, come peraltro si è fatto da sempre. Ma i nostri politici hanno difficoltà a capire, che non è la tassazione della casa a potere risolvere il deficit statale: ma, purtroppo, la casa è diventata il bancomat del Paese, la patrimoniale ripetuta. Della lotta a questa insopportabile tassazione l'UPPI ne ha fatto un cavallo di battaglia: e la battaglia - siamo stati gli unici ad iniziarla e a perseguirla seriamente - quanto meno per la eliminazione dell'IMU dalla prima casa alla fine l'abbiamo vinta.

Questo anche perché la nostra presenza all'interno delle istituzioni e degli organi di informazione (radio, televisione, giornali) è aumentata di anno in anno, ed è stata veramente importante. Innumerevoli sono state non solo le partecipazioni dei dirigenti nazionali e provinciali ai programmi radio e televisivi sia nazionali che locali, e le interviste dei giornalisti pubblicate sui maggiori quotidiani e gli articoli apparsi anche sul Sole 24ore, ma anche le audizioni alle varie commissioni in senato e alla camera. Le istituzioni hanno cominciato ad ascoltarci seriamente, e non solo: hanno iniziato ad accettare i nostri suggerimenti a livello legislativo, perché l'UPPI è senza dubbio, e lo ha dimostrato tramite i suoi dirigenti e la loro specifica preparazione, l'organizzazione di categoria maggiormente rappresentativa in Italia. La conclusione che se ne trae è che quando si vuole parlare nel nostro paese di casa di proprietà e di eventuali riforme (ad esempio la riforma del catasto) occorre necessariamente tenerci in considerazione e tenere conto di quanto denunziato e suggerito nel mondo immobiliare dall'UPPI e dalle sue commissioni tecnico/giuridiche: di ciò le istituzioni ne sono oggi pienamente consapevoli, e sono personalmente molto soddisfatto ed orgoglioso del lavoro svolto dai dirigenti tutti e da queste commissioni che ringrazio sentitamente per il notevole apporto dato nell'interesse non solo dei proprietari di casa, ma di tutti gli italiani. È necessario proseguire su questa via. E lo è maggiormente al fine anche di riuscire a fare adottare misure legislative e incentivi fiscali che possano fare ripartire il mercato immobiliare e il mondo della casa. Questo è il vero sguardo verso il futuro. Abbiamo ricevuto da chi ci ha preceduto una grande associazione e dobbiamo caricarci della responsabilità e dell'orgoglio di farla non solo sopravvivere, ma crescere ancor più rivolgendo il nostro interesse non solo alle locazioni e alla tassazione della casa, ma più generalmente alla crescita di tutto il comparto immobiliare da cui anche l'UPPI può e deve trovare giovamento, accettando nel contempo la sfida della modernità e delle riforme per efficacemente resistere alle spinte ed agli strattoni di quanti non perdono occasione per tentare di destrutturare il sistema casa: un sistema che ci vede protagonisti. L'UPPI può e deve fare e dare tanto ancora a sostegno dello sforzo di ripresa della nostra Italia, ma di certo senza perdere attenzione alla casa vera e propria il cui valore è riconosciuto dalla Costituzione e con così evidenti implicazioni sulle vicende personali dei cittadini e sull'economia del Paese, che non è certo necessario ricordarlo.

Approfitto di questa occasione per rivolgere un caloroso benvenuto nella Dirigenza Nazionale alle new entry che, sono sicuro, svolgeranno con grande impegno e professionalità i compiti che sono stati chiamati ad assolvere, e che sono state voluti perché c'è comunque bisogno di rinnovarsi e di aggregare nuove forze, e ce ne sarà bisogno in futuro, per condurre sempre al meglio la nostra associazione. Desidero raggiungere tutti Voi con questo mio messaggio per augurarVi, infine, un felice e sereno 2016.

Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale UPPI

Banca Etruria, il denaro e gli immobili

Lo scandalo della Banca Etruria mi dà lo spunto per aprire una discussione: cos'è il denaro? Un associato scomparso un decennio fa mi disse che secondo lui il denaro era carta e che era meglio avere pietre. Oggi preferirebbe sempre le pietre al denaro?
Proviamo a rispondere a questa domanda.
Gli immobili nell'ultimo decennio hanno subito una tassazione progressiva delirante. Si è passati dall'ISI (Imposta straordinaria sugli immobili – ciò che in Italia è straordinario diventa poi ordinario...), per poi passare all'ICI, poi all'IMU, alla Tasi. Solo nel 2016, grazie alla lotta che l'UPPI ha portato avanti, hanno eliminato la tassazione sulla prima casa.
La tassazione sulle locazioni ha subito una battuta d'arresto con l'introduzione della cedolare secca a partire dal 2011. Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni ed il risparmio energetico hanno contribuito senz'altro a smuovere il mercato dell'edilizia (comparto fondamentale dell'economia del nostro paese) ed a scovare il lavoro sommerso e ad aumentare le basi imponibili delle imprese. Queste ultime manovre, indubbiamente, sono pienamente condivisibili. Ma il denaro risparmiato e poi confluito nelle banche com'è stato gestito?
Le banche ultimamente investono fino ad un certo punto nei finanziamenti alle imprese e preferiscono farlo in titoli, ma quando si accorgono che hanno investito in titoli sbagliati cosa succede? I titoli vengono trasferiti ai propri clienti e così scoppia il "bubbone" (vedi il caso Banca Etruria).
Dal 1/1/2016 chi ha in deposito in una banca più di 100.000 euro rischia l'eccedenza: nel caso in cui la banca fallisca, prima viene azzerato il valore delle azioni detenute, poi tocca agli obbligazionisti ed infine anche i correntisti per la cifra che eccede i 100.000 euro. Dieci anni fa era impensabile una cosa del genere. Che cosa si sta preparando? Cosa sta succedendo? Negli ultimi anni, nella gara tra l'acquisto di un BTP e l'investimento nel mattone per la locazione, da quando cioè la tassazione immobiliare è andata alle stelle, poteva vincere il BPT, ma ora con l'eliminazione della tassa sulla prima casa e con i tassi attivi così bassi a mio avviso si potrebbe iniziare a pensare di acquistare un immobile da adibire a propria abitazione (anche con la nuova forma del leasing) oppure anche da destinare alla locazione. Potrebbe essere il momento giusto! Se non si dispone della cifra per un acquisto, ci si può impegnare nel mantenimento in efficienza la nostra casa: gli interventi di manutenzione straordinaria, di coibentazione per il risparmio energetico, di installazione di impianto fotovoltaico con accumulo, possono essere degli esempi di investimento alternativo ai BTP o, addirittura, alle azioni. In definitiva la soluzione corretta è comunque un giusto equilibrio tra liquidità ed immobilizzazioni.
Pensaci piccolo proprietario, può essere il momento giusto!

Rag. Andrea Casarini
Presidente Provinciale UPPI

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

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

LEGGE DI STABILITÀ

Principali novità sul settore immobiliare

Analizziamo la Legge n. 208/2015, pubblicata sulla G.U. del 30 dicembre 2015, S.O. n. 70

TASI sulle abitazioni principali

Dal 2016 saranno escluse dalla TASI le unità immobiliari destinate ad abitazione principale del possessore, nonché dell'utilizzatore e del suo nucleo familiare. L'applicazione della TASI viene eliminata per l'abitazione principale sia quando l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale del possessore, sia quando a destinare l'immobile detenuto ad abitazione principale è l'occupante; sono escluse, però, quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (cioè gli immobili di lusso). Il versamento della TASI, quando l'unità immobiliare è detenuta da un soggetto che la destina ad abitazione principale, è effettuato dal possessore nella misura prevista dal Comune nel regolamento dell'anno 2015. Qualora mancasse l'indicazione della suddetta misura nel regolamento comunale 2015, ovvero nell'ipotesi di assenza totale di delibera anche per l'anno 2014, la percentuale di versamento a carico del possessore è del 90%. L'esenzione opera, quindi, anche per i detentori, a qualsiasi titolo (locazione, comodato), di un fabbricato non di lusso destinato a propria abitazione principale. Per le abitazioni principali degli utilizzatori resta però dovuta la quota a carico del possessore, nella misura stabilita dal Comune nel 2015 (nel silenzio dell' Ente, la quota è del 90%).

Le assimilazioni all'abitazione principale

Con una modifica alla disciplina TASI (comma 669 della legge 147/2013) la legge di stabilità chiarisce quali sono le ipotesi di assimilazione all'abitazione principale. Si tratta, nel rispetto delle condizioni specificate in norma, di:

- abitazioni dei residenti all'estero;
- abitazioni delle cooperative a proprietà indivisa assegnate ai soci;
- alloggi sociali;
- ex casa coniugale assegnata dal giudice della separazione;
- immobile dei militari;
- se previsto dal regolamento comunale, abitazioni degli anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari.

A questi casi si aggiunge quello delle abitazioni di proprietà delle coop edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche se non hanno la residenza anagrafica.

IMU sugli immobili ceduti in comodato d'uso

Si riduce del 50% la base imponibile IMU per gli immobili dati in comodato d'uso a figli o genitori, a patto che il contratto venga registrato e a patto che il comodante possieda un solo immobile nel territorio italiano, e lo stesso risieda anagraficamente e dimori abitualmente nel medesimo Comune dell'immobile concesso in comodato. Viene, inoltre, esteso il beneficio anche al caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nel medesimo Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale (sempre però non di lusso).

È abrogata la disposizione che permetteva ai Comuni di disporre con proprio regolamento l'assimilazione all'abitazione principale delle unità immobiliari concesse in comodato a parenti. Queste abitazioni saranno, nel 2016, soggette ad aliquota ordinaria, salvo che si rispettino le condizioni previste per il nuovo comodato a parenti in linea retta, le quali, appunto, danno solamente diritto allariduzione del 50% della base imponibile. La nuova assimilazione opera per le unità immobiliari non di lusso concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado che le usano come abitazione principale, sempre che il contratto sia registrato presso l' Agenzia delle Entrate e il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente, nonché dimori abitualmente, nello stesso Comune in cui è situato l'immobile con-

cesso in comodato. Il beneficio si applica anche se il comodante possiede nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, sempre non di lusso.

IMU e TASI per le unità immobiliari locate a canone concordato

Doppia agevolazione per gli immobili locati a canone concordato (legge 431/1998). Dal 2016 l'IMU e la TASI, determinate applicando l'aliquota deliberata dal Comune nel 2015, sono dovute nella misura del 75%.

IMU per gli immobili di lusso

Per le abitazioni di lusso, invece, continua ad applicarsi l'IMU, con l'aliquota approvata nel 2015 e la detrazione di 200 euro.

IMU imbullonati

Dal 1° gennaio 2016, la rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, verrà determinata, tramite stima diretta, considerando il suolo e le costruzioni, oltre che gli elementi ad essi correlati strutturalmente che ne accrescono qualità ed utilità, sempre entro i limiti dell'ordinario apprezzamento. Vengono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo.
Si precisa, poi, che gli atti di aggiornamento presentati entro il 15 giugno 2016 e le rendite catastali rideterminate, limitatamente all'anno di imposizione 2016, hanno effetto retroattivo a partire dal 1° gennaio 2016.

IMU terreni agricoli

Dal 2016 sono esentati dal pagamento dell'IMU:
• i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, come individuati *ex lege*. Quindi si ritorna alle regole applicate fino al 2013 compreso. La circolare 9/1993 elenca una serie di Comuni in cui tutti i terreni sono esentati e altri in cui solo i terreni situati in certe aree del territorio comunale sono esenti;
• i terreni agricoli e posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
• i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori indipendentemente, dunque, dal possesso e dalla conduzione da parte di specifici soggetti;
• i terreni agricoli con specifica destinazione, ossia con immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, dunque indipendentemente in tal caso da ubicazione e possesso.

Lo stop ai rincari

La legge di Stabilità "sospende" le delibere che dispongono aumenti tributari per il 2016.

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

Ciò implica che anche gli aumenti già deliberati nel 2015, ma con effetti dal 2016, saranno inefficaci.
La sospensione, invece, non opera per la Tari. Sono salve per il 2016 le delibere tributarie del 2015 approvate con un solo giorno di ritardo, in seguito alla singolare sanatoria che ha disposto per legge che il «30 luglio» si interpreta come «31 luglio».
Per gli altri Comuni che hanno approvato in ritardo, nel 2016 saranno applicabili le stesse misure del 2014.
Comunque, per il 2016, è stata mantenuta la possibilità, per i Comuni, di utilizzare la maggiorazione TASI dello 0,8 per mille per gli immobili che non sono esentati, a condizione però che vi sia nel 2016 un'espressa deliberazione di Consiglio comunale confermativa della misura applicata per il 2015.

Imposta di registro sui trasferimenti di terreni

È elevata dal 12% al 15% l'aliquota relativa ai trasferimenti aventi per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale.

Rivalutazione valore dei terreni e delle partecipazioni

È riaperto il termine per rideterminare il valore dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria e delle partecipazioni in società non quotate, possedute da persone fisiche per operazioni estranee all'attività d'impresa, società semplici, società ed enti ad esse equiparate, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale.
È fissato al 30 giugno 2016 il nuovo termine entro il quale redigere e giurare la perizia di stima, nonché versare l'imposta sostitutiva o la prima rata della stessa, e il 1° gennaio 2016 è il nuovo termine di riferimento per il possesso dei terreni e delle partecipazioni oggetto di rideterminazione del valore. L'imposta sostitutiva è pari all'8% del valore periziato.

Agevolazione imposta di registro prima casa

È possibile fruire dell'imposta di registro con aliquota agevolata al 2%, stabilita per l'acquisto dell'abitazione principale, anche nei confronti di chi al momento del rogito già possiede un immobile, purché provveda ad alienarlo entro un anno dalla data dell'atto.

IVIE (Immobili all' estero)

Dal 1° gennaio 2016, l'IVIE non viene applicata al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, oltre che alla casa coniugale assegnata al coniuge, dopo provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili matrimoniali, escluse però le unità immobiliari che risultano classificate, in Italia, nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali si applica l'aliquota ridotta dello 0,4% e la detrazione, fino a concorrenza del rispettivo ammontare di 200 euro, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione. Nel

caso, poi, in cui l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta ad ognuno di essi in misura proporzionale rispetto alla quota per la quale tale destinazione si verifica.

Detrazione Irpef sull' IVA versata per acquisto unità immobiliare

È introdotta una detrazione IRPEF del 50% (ripartita in 10 quote annuali) calcolata sull'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA sull'acquisto, eseguito entro il 2016, di abitazioni di classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici.

Detrazione sul risparmio energetico e misure antisismiche

La legge di Stabilità 2016 ha prorogato fino al termine del prossimo anno la detrazione Irpef e Ires del 65% per gli interventi sul risparmio energetico "qualificato" degli edifici, per le schermature solari, per gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili e per le misure antisismiche (compresi quelli riguardanti le parti comuni degli edifici condominiali). Le detrazioni per gli interventi di riqualificazione energetica sono estese anche agli IACP con riferimento alle spese sostenute, dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016, per gli interventi fatti su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Viene, poi, prevista la possibilità per le persone fisiche (pensionati, dipendenti, lavoratori autonomi) e gli imprenditori in contabilità semplificata, che, anche a seguito delle detrazioni forfettarie Irpef, risultano incapienti, di cedere la detrazione fiscale che spetta loro per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali ai fornitori che hanno svolto i lavori, con modalità che saranno definite da un apposito provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, da emanare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di Stabilità (cioè il 1° marzo 2016). La norma parla di fornitori, ma è ragionevole attendersi che la cessione possa essere effettuata anche ai professionisti (architetti, geometri e così via). Viene, infine, ampliata l'applicazione delle detrazioni per interventi di efficienza energetica, pari al 65% delle spese sostenute, anche all'acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e/o produzione di acqua calda e/o climatizzazione delle unità abitative, che assicurano un funzionamento efficiente degli impianti, dotati di peculiari caratteristiche. Questi dispositivi devono «mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati», «mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti» e «consentire l'accensione, lo spegni-

mento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto» secondo quanto previsto dalla legge di Stabilità 2016. A differenza di tutte le altre categorie di interventi in cui si inseriscono, per una probabile svista legislativa, non è stato previsto alcun limite a queste spese detraibili: potrebbero confluire ragionevolmente nel limite di spesa per la sostituzione degli impianti di riscaldamento (30mila euro di detrazione per unità immobiliare).

Detrazione sulle Ristrutturazioni edilizie

È prorogata anche per il 2016 la detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per il relativo acquisto di mobili. La detrazione del 50%, quindi, si applica ai pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2016, al posto di quello a regime del 36%, che si applicherà dal 2017 (salvo ulteriori proroghe). È stato confermato anche il limite massimo di spesa per singola unità immobiliare, che rimarrà di 96.000 Euro e dal 2017 tornerà a 48.000 Euro.

Detrazione acquisto fabbricati interamente ristrutturati

È detraibile al 50% anche il 25% del prezzo di acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati. Va ricordato che la legge di Stabilità 2015 ha prolungato da sei a 18 mesi il periodo, dopo la fine dei lavori, entro cui un soggetto Irpef può acquistare un'abitazione di un fabbricato interamente ristrutturato, beneficiando di questa detrazione (con limite massimo della detrazione a 48.000 Euro).

Detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici

La legge di Stabilità proroga di 12 mesi, fino al 31 dicembre 2016, anche la detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici lasciando invariata la disciplina fiscale. Detrazione del 50%, da dividere in dieci anni, su una spesa massima di 10.000 Euro. Premiato l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe almeno A+ (A per i forni). Il bonus spetta a chi beneficia anche del 50% per lavori edilizi che siano almeno di manutenzione straordinaria. È chiarito che tale detrazione non è cumulabile con quello per le giovani coppie.

Bonus mobili per le giovani coppie

Viene introdotta per le giovani coppie (anche di fatto), in cui almeno uno dei due membri non abbia più di 35 anni, che hanno acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, la possibilità di beneficiare di una detrazione fiscale del 50% sulle spese sostenute dal 1º gennaio al 31 dicembre 2016, fino a 16.000 Euro. Il bonus va diviso tra gli aventi diritto e si recupera in dieci quote annuali di pari importo. I beneficiari sono le giovani coppie «costituenti un nucleo familiare» composto da coniugi o da conviventi *more uxorio* che abbiano costituito nucleo da almeno tre anni.
Le coppie devono essere acquirenti di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e almeno uno dei due componenti non deve avere superato i 35 anni. I mobili devono servire ad arredare la casa acquistata.
Gli aspetti ancora da chiarire riguardano se il bonus spetta anche alle coppie che prima stipulano il rogito e poi si sposano e se il bonus spetta a chi ha comprato casa nel 2015 e paga gli arredi nel 2016 o, al contrario, chi versa un acconto sugli arredi nel 2016 e va a rogito in seguito. Infine, la norma cita solo i mobili, e non i grandi elettrodomestici, diversamente dall'altra agevolazione sugli arredi.

Acquisto "Prima casa" tramite locazione finanziaria (leasing)

Norma agevolativa incentivante l'utilizzo del contratto di locazione finanziaria (leasing) finalizzato all'acquisto

della c.d. “Prima casa”. Le modifiche sono tese a ridurre la minore convenienza del leasing rispetto al mutuo ipotecario.
Col contratto di locazione finanziaria in esame, il concedente (banca o società finanziaria) “si obbliga ad acquistare o far costruire l’immobile su scelta e secondo le indicazioni dell’utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo d’acquisto o di costruzione e della durata del contratto”.
Alla scadenza del contratto è riconosciuta all’utilizzatore la possibilità di riscattare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito.
In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell’utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere a quest’ultimo quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato. Tale somma è ridotta dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l’esercizio dell’opzione finale d’acquisto. Nel caso in cui la predetta differenza sia negativa, il soggetto obbligato al pagamento diviene l’utilizzatore.
Ove necessario, per il rilascio dell’immobile il concedente potrà azionare il procedimento di convalida di sfratto.
In caso di difficoltà finanziarie il concedente potrà richiedere la sospensione del pagamento delle rate per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell’esecuzione del contratto, che sarà automaticamente prorogato per il periodo corrispondente alla sospensione.
Il beneficio della sospensione è subordinato al verificarsi di determinate situazioni quali la cessazione del rapporto di lavoro non dipendente da risoluzione consensuale, pensionamento, dimissioni o licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo.
Al termine del periodo di sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originaria, salvo diverso accordo eventualmente intervenuto tra le parti per la rinegoziazione delle condizioni contrattuali.
La sospensione, in ogni caso, non determina l’applicazione di alcuna commissione o spesa d'istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

1) Detrazione IRPEF al 19% su canoni e prezzo di riscatto

Sul piano fiscale, la norma introduce un regime di favore per incentivare il ricorso alla nuova tipologia contrattuale, con applicazione limitata al periodo ricompreso tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020.
È prevista la detraibilità dall’IRPEF, nella misura del 19%, dei canoni e dei relativi oneri accessori fino a 8.000 euro, nonché del costo d’acquisto dell’immobile all’esercizio dell’opzione finale fino a 20.000 Euro, a condizione che le spese siano sostenute da persone di età non superiore ai 35 anni, con un reddito non superiore a 55.000 Euro all’atto della stipula del contratto, che non risultino proprietari di immobili abitativi.
L’agevolazione spetta alle medesime condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui contratti per l’abitazione principale.
Per i soggetti di età superiore ai 35 anni, ferme restando le condizioni richieste, l’importo detraibile ai fini IRPEF è dimezzato (al massimo 4.000 Euro per i canoni e 10.000 Euro per il costo d’acquisto).

2) Imposta di registro all’1,5% sull’acquisto della prima casa in leasing

È agevolata anche l’imposta di registro che si applicherà con aliquota ridotta all’1,5% per gli atti d’acquisto, operati da banche e società di leasing, aventi ad oggetto immobili abitativi “non di lusso”, diversi da quelli accatastati A/1, A/8 e A/9, acquisiti in locazione finanziaria da utilizzatori che soddisfino le condizioni per l’applicazione delle agevolazioni “prima casa”.
Sul piano pratico, pertanto, le condizioni relative alla residenza e la dichiarazione di non possesso di altre abitazioni dovranno essere rese dall’utilizzatore nel contratto di leasing.
La norma prevede, inoltre, l’applicazione dell’imposta di registro anche alla cessione, operata dall’utilizzatore, di contratti di leasing aventi a oggetto immobili abitativi, ancorché soggetti ad IVA. Tali cessioni saranno soggette ad aliquota del 9% ove il contratto di locazione finanziaria ceduto dall’utilizzatore e avente a oggetto un immobile abitativo che non soddisfi le condizioni richieste per l’aliquota agevolata dell’1,5%.

Assegnazione agevolata di beni ai soci e trasformazione in società semplice

Le società di persone e di capitali possono assegnare o cedere beni ai soci, o trasformarsi in società semplice, beneficiando di riduzioni per quanto riguarda le imposte dirette e indirette.

Possono essere assegnati o ceduti ai soci i beni immobili (tranne quelli strumentali per destinazione) e i beni mobili iscritti nei pubblici registri (es. autoveicoli, imbarcazioni, aeromobili) non utilizzati quali beni strumentali. Sulle plusvalenze che emergono a seguito delle operazioni agevolate (pari alla differenza tra il valore normale dei beni e il loro costo fiscale, per l'assegnazione o la trasformazione, e alla differenza tra il corrispettivo e il costo fiscale, per la cessione) è dovuta un'imposta sostitutiva dell'8%. Per determinare tali plusvalenze è possibile utilizzare, in luogo del valore normale degli immobili, il loro valore catastale; le agevolazioni non vengono meno se il valore normale (o il valore catastale) sia inferiore al costo fiscale, non essendovi quindi necessità di assolvere l'imposta sostitutiva. L'aliquota è incrementata al 10,5% se la società risulta di comodo per almeno due annualità su tre del triennio 2013-2015.

Estromissione dell'immobile dell'imprenditore individuale

L'imprenditore individuale può estromettere dal regime d'impresa gli immobili strumentali posseduti, assolvendo sulla differenza tra il valore normale degli immobili e il loro costo fiscalmente riconosciuto un'imposta sostitutiva dell'8%. Per determinare tali plusvalenze è possibile utilizzare, in luogo del valore normale degli immobili, il loro valore catastale; le agevolazioni non vengono meno se il valore normale (o il valore catastale) sia inferiore al costo fiscale non essendovi, quindi, necessità di assolvere l'imposta sostitutiva. L'IVA, se dovuta, deve essere assolta nei modi (e nei termini) ordinari, anche se nella maggior parte dei casi il regime naturale dell'operazione è l'esenzione. Non sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale. L'estromissione deve avvenire entro il 31 maggio 2016 (senza particolari opzioni da esercitare, ma solo attraverso il comportamento concludente dell'imprenditore, ad esempio con apposite annotazioni in contabilità).
Per effetto dell'estromissione l'immobile si considererà posseduto dalla persona fisica in qualità di "privato" non imprenditore dal 1° gennaio 2016.

Obblighi per il locatore

La legge di stabilità 2016, modificando l'articolo 13 della legge 431/1998, introduce l'obbligo della registrazione del contratto di locazione a carico del proprietario nel termine perentorio di 30 giorni imponendo allo stesso di darne comunicazione, entro i successivi 60 giorni, sia al conduttore sia all'amministratore del condominio, affinché aggiorni il registro di anagrafe condominiale.

Locazioni irregolari

Conseguenze pesanti per il locatore che si sottrae all'obbligo di registrare il contratto di locazione improrogabilmente entro 30 giorni dalla sottoscrizione.
La mancata registrazione del contratto entro il termine perentorio indicato, legittima il conduttore a chiedere al giudice di ricondurre la locazione a condizioni conformi a quelle previste per i contratti quadriennali ex articolo 2, comma 1, della legge 431/1998, o per quelli con canone concordato.
Può scattare, pertanto, la richiesta di restituzione delle maggiori somme versate rispetto al dovuto, azione che può essere esperita in qualsiasi momento del rapporto di locazione, e comunque entro sei mesi successivi all'effettivo rilascio del bene locato. Sarà il giudice a determinare la misura del canone dovuto e a stabilire la restituzione delle somme eventualmente eccedenti. Con l'introduzione di un nuovo comma si è poi posto fine alle problematiche sorte dopo che la Corte costituzionale, con plurimi interventi, aveva eliminato la possibilità - concessa ai conduttori dal Dlgs 23/2011 - di penalizzare il locatore che non aveva registrato il contratto o lo aveva fatto per importi inferiori.
Parecchi inquilini, beneficiando di questo decreto, erano usciti da una situazione di illegalità e avevano pagato affitti molto meno pesanti: la riduzione del canone annuo a una misura pari a tre volte la rendita catastale portava il corrispettivo della locazione a livelli addirittura al di sotto della quantificazione imposta dalla legge dell'equo canone. Dichiarata l'incostituzionalità della norma, per costoro si era presentato il serio rischio di dover versare le maggiori somme non corrisposte rispetto a quelle originariamente pattuite e di vedersi risolto il contratto.
Con la sentenza 169 del 16 luglio scorso, la Corte costituzionale ha infine escluso che le agevolazioni previste dal Dlgs 23/2011 potessero proseguire fino al 31 dicembre 2015.
Il nuovo comma 5 dell'articolo 13 conferma che, per tutti coloro che, in forza del Dlgs 23/2011, hanno versato un corrispettivo ridotto fino alla data di pubblicazione della sentenza (il 16 luglio 2015) che ha definitivamente dichiarato l'incostituzionalità dei commi 8 e 9 dell'articolo 3 del Dlgs 23, la misura del canone o dell'indennità di occupazione per tale periodo è pari, su base annua, al triplo della rendita catastale dell'immobile.

Imposta municipale secondaria

È prevista, dal 2016, l'abrogazione dell'imposta municipale secondaria, detta IMUS.

Utilizzo del denaro contante

Dal 2016 i canoni di locazione di immobili abitativi e ad uso diverso di importo inferiore ai 3.000 Euro potranno essere pagati in contanti.

Detrazione del 19% per le spese funebri

L'importo detraibile delle spese funebri sostenute in dipendenza della morte di persone non può superare 1.550 Euro per ciascuna di esse (è stato eliminato il vincolo di parentela).

Credito d'imposta per i sistemi di sicurezza e videosorverglianza

Soggetti beneficiari del bonus videosorveglianza sono tutti i cittadini privati non titolari di partita IVA che sostengono spese per la sicurezza della propria famiglia e della propria abitazione. Il credito d'imposta è uno "sconto" sulle imposte che il contribuente deve versare che potrà utilizzare nei confronti dello Stato in sede di dichiarazione dei redditi. Un apposito provvedimento ministeriale definirà i limiti di spesa per l'installazione di telecamere digitali e per i contratti con le agenzie di vigilanza e l'importo massimo di spesa che spetterà alle singole famiglie beneficiarie del credito d'imposta.

Proroga termini per l'accertamento delle imposte

La Legge di Stabilità 2016 riscrive l'art. 57/633 sull'IVA e l'art. 43/600 per le imposte sui redditi modificando i termini per l'accertamento in relazione alle diverse fattispecie. Più precisamente per quanto riguarda l'Iva, viene previsto l'ampliamento dei termini:

• cinque anni invece degli attuali quattro successivi a quello in cui è stata presentazione la dichiarazione per la notifica di avvisi relative alle rettifiche e agli accertamenti induttivi;

• sette anni invece degli attuali cinque anni, decorrenti dall'anno in cui la dichiarazione si sarebbe dovuta presentare, nel caso di omessa dichiarazione o presentazione di dichiarazione nulla, che vengono equiparate;

Per le imposte dirette analogamente a quanto previsto per l'iva, i termini dell'accertamento vengono così modificati:

• cinque anni dall'anno successivo a quello in cui la dichiarazione è stata presentata per gli accertamenti conseguenti a rettifiche o ad accertamenti induttivi;

• sette anni dall'anno successivo a quello in cui la dichiarazione doveva essere presentata nel caso di omessa dichiarazione o di presentazione di dichiarazione nulla;

Entro i termini previsti l'accertamento può essere integrato o modificato in aumento mediante la notificazione di nuovi avvisi, in base alla sopravvenuta conoscenza di nuovi elementi da parte dell'Agenzia delle Entrate.

I nuovi termini di accertamento si applicano agli avvisi che decorrono dal periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2016.

Per i periodi di imposta precedenti rimangono in vigore le disposizioni vigenti che prevedono la notifica degli avvisi di accertamento entro il 31 dicembre del quarto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione, ovvero nei casi di omessa presentazione di dichiarazione o di sua nullità entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto esser presentata.

Viene eliminata la norma che raddoppia i termini per l'accertamento nel caso di violazione che comporti obbligo di denuncia per uno dei reati tributari previsti dal decreto legislativo 10 marzo 2000, n. 74, la norma continua ad applicarsi per gli accertamenti precedenti il 2016.

Canone RAI in fattura elettricità

Da quest'anno il Canone Rai non verrà più pagato tramite bollettino postale, ma verrà addebitato direttamente nella bolletta dell'energia elettrica.

Il Canone Rai 2016 è stato ridotto ridotto a 100 euro rispetto ai 113,50 dell' anno 2015; il primo addebito avverrà nella fattura dell'energia elettrica in scadenza dopo il 1° luglio 2016 nella quale verranno addebitate tutte le rate da gennaio 2016.

A partire dal prossimo anno invece se tutto rimarrà invariato, verrà suddiviso in dieci rate annuali con voce distinta nella bolletta.

Chiunque è titolare di utenza di energia elettrica pagherà il Canone Rai: si presume, infatti, la detenzione dell'apparecchio nel caso in cui esiste "un'utenza per la fornitura di energia elettrica nel luogo in cui un soggetto ha la residenza anagrafica".

Nel caso in cui questo non fosse corretto sarà necessario presentare un'autocertificazione all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio territoriale di Torino I - Sportello S.A.T. con tempi e modi che verranno successivamente spiegati; la dichiarazione ha validità per l'anno in cui è stata presentata, pertanto andrà ripresentata ogni anno. Inoltre è stato aumentato a 8.000 Euro il limite di reddito per il diritto all'esenzione dal pagamento del Canone Rai per chi ha più di 75 anni.

Infine, chi ha seconde case con apparecchi televisivi, non dovrà pagare un secondo abbonamento: si è infatti chiamati a pagare un unico abbonamento per tutti i televisori posseduti "nei luoghi adibiti a propria residenza o dimora, dallo stesso soggetto e dai soggetti appartenenti alla stessa famiglia anagrafica".

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Scende il tasso di interesse legale

Dal primo gennaio 2016 l'interesse legale diminuisce. Cambiano, conseguentemente, i coefficienti per la determinazione del valore del diritto di usufrutto

Col decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze dell'11 dicembre 2015, è stato diminuito il tasso dell' interesse legale, che passa così allo 0,2 % .

Dal 1° gennaio scorso, inoltre, cambiano anche le modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni ai fini delle imposte di registro e sulle successioni e donazioni. I nuovi valori si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni aperte e alle donazioni fatte, a partire dal primo giorno del nuovo anno.

Pubblicato in Gazzetta Ufficiale (serie generale n. 302) il decreto 21 dicembre 2015 del Ministero dell' Economia e delle Finanze, contenente la tabella dei coefficienti necessari per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni.

Il prospetto si rende necessario quando, ad esempio, di un immobile viene acquistata la sola nuda proprietà, mentre il venditore si riserva l'usufrutto a vita.

La base imponibile da sottoporre a tassazione, per il trasferimento della nuda proprietà, è data dalla differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto (articolo 48 del Dpr 131/1986).

Quest'ultimo si ottiene moltiplicando la rendita annua dell'immobile (cioè, il valore della piena proprietà) moltiplicato per il tasso di interesse legale dello 0,2% e per il coefficiente corrispondente all'età dell'usufruttuario, come nell'esempio che segue:

- *valore della piena proprietà dell'immobile: 300.000 euro (A)*
- *tasso di interesse legale: 0,2% (B)*
- *età del beneficiario dell'usufrutto: 64 anni*
- *coefficiente corrispondente all'età del beneficiario: 250 (C)*

Rendita annua = valore piena proprietà (A) x tasso interesse legale (B) = 300.000 x 0,2% = 600 (D)

Valore dell'usufrutto = rendita annua (D) x coefficiente età beneficiario (C) = 600 x 250 = 150.000 (E)

Valore della nuda proprietà = valore piena proprietà (A) – valore usufrutto (E) = 300.000 – 150.000 = 150.000.

Età beneficiario (anni compiuti)	2016 (nuovo coefficiente)
da 0 a 20	475
da 21 a 30	450
da 31 a 40	425
da 41 a 45	400
da 46 a 50	375
da 51 a 53	350
da 54 a 56	325
da 57 a 60	300
da 61 a 63	275
da 64 a 66	250
da 67 a 69	225
da 70 a 72	200
da 73 a 75	175
da 76 a 78	150
da 79 a 82	125
da 83 a 86	100
da 87 a 92	75
da 93 a 99	50

"IL MODO MIGLIORE PER INIZIARE LA GIORNATA E' AFFACCIARSI ALLA LUCE."

DONA ALLA TUA FAMIGLIA I SERRAMENTI DI

CASTELLARI

Esperti di porte e finestre
dal 1974

per avere più SICUREZZA, CALORE E COMODITA'.

PRENOTALI SUBITO!
PER AVERE IL RIMBORSO DEL 65%

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

www.castellari-porte-finestre.it

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Valore dei terreni e risparmio fiscale

Attraverso la rivalutazione dei terreni agricoli, di quelli edificabili e le partecipazioni societarie

La Legge di Stabilità 2016, – L. n. 208 del 28 dicembre 2015 – all'art. 1, co. 887-888, prevede la riapertura dei termini per **rideterminare il valore dei terreni** a destinazione agricola ed edificatoria e **delle partecipazioni in società non quotate** posseduti da persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa, società semplici, società ed enti ad esse equiparate di cui all'art. 5 Tuir, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale e soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia. Entro il **30 giugno 2016** dovrà essere redatta e giurata **la perizia di stima**, nonché versata l'**imposta sostitutiva** o la prima rata della stessa (nel caso in cui si opti per il pagamento rateale). L'aliquota dell'imposta sostitutiva è stata determinata nell'unica misura dell'8% divenuta, pertanto, l'unica aliquota da applicare ai beni rivalutabili posseduti alla data del 1° gennaio 2016 e passibili di rivalutazione ossia i terreni e le partecipazioni non negoziate sui mercati regolamentati a prescindere che si tratti di partecipazioni qualificate o non qualificate (si ricorda che ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. c) del TUIR, per partecipazioni non qualificate si intendono quelle che rappresentano complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'Assemblea ordinaria pari o inferiore al 20%, ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio pari o inferiore al 25%) e terreni (agricoli, edificabili e lottizzati).

Un soggetto che possiede un terreno o una partecipazione potrebbe avere convenienza ad utilizzare l'opportunità offerta dalla Legge di Stabilità, nell'intento di conseguire un legittimo **risparmio fiscale** in vista della loro cessione. Infatti, è possibile affrancare

le plusvalenze latenti nei valori di questi beni, corrispondendo un'imposta sostitutiva di quella ordinaria, così generando un carico tributario anche molto ridotto rispetto a quello che si avrebbe operando normalmente.

Facciamo un **esempio**: Tizio è proprietario di un terreno edificabile, posseduto al di fuori di un'eventuale attività imprenditoriale dallo stesso svolta ed acquistato anni prima per Euro 100.000; intende adesso venderlo per il prezzo di Euro 200.000. La differenza tra il costo di acquisto (aumentato dei costi inerenti il fondo quali le imposte pagate in sede di atto notarile, le spese notarili e gli eventuali oneri di urbanizzazione sostenuti che nel nostro esempio quantifichiamo in Euro 10.000) ed il prezzo di rivendita è di Euro 90.000 (200.000 – 110.000) e corrisponde alla plusvalenza realizzata, ovvero la differenza lucrata con la rivendita. Tale plusvalenza rientra nei cd. redditi diversi (quella categoria residuale di redditi ai fini Irpef che,

per la carenza di alcuni requisiti, non possono rientrare nelle altre categorie reddituali, come ad esempio quella dei redditi d'impresa). In tal caso Tizio ha 2 possibilità:

1) portare tale plusvalenza nella determinazione del proprio reddito imponibile in sede di dichiarazione annuale Irpef ed assoggettarla alla tassazione ordinaria (con aliquota Irpef che per le persone fisiche variano tra il 23% ed il 43%);

2) procedere prima della vendita ed entro il 30 giugno 2015 alla rivalutazione del terreno fino ad Euro 200.000 ed al versamento dell'imposta sostituiva dell'8% sull'intero valore rivalutato (nel nostro esempio Euro 16.000, pari all'8% del valore rivalutato di Euro 200.000) nei termini e con le modalità sotto indicate. È ovvio che per il venditore Tizio è più vantaggioso procedere alla rivalutazione con il pagamento dell'imposta sostitutiva anziché assoggettare la plusvalenza realizzata alla propria aliquota Irpef. (N.B.: qualora si fosse trattato di un terreno agricolo bisogna tener conto che:

a) la plusvalenza si verifica solo nel caso di rivendita prima dei 5 anni dall'acquisto, laddove la vendita dei terreni edificabili se effettuata ad un prezzo superiore al prezzo d'acquisto determina sempre una plusvalenza tassabile a prescindere dall'epoca di acquisto;

b) nel caso di terreno agricolo rivenduto prima dei 5 anni dall'acquisto Tizio ha un'altra possibilità ovvero chiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva "secca" pari al 20% sulla plusvalenza realizzata tramite dichiarazione resa al notaio all'atto della cessione corrispondendo in sede di atto, nel nostro esempio la somma di Euro 18.000, ovvero il 20% di 90.000 Euro).

Con il nuovo provvedimento, la rivalutazione può essere eseguita **se i beni sono posseduti alla data del 1° gennaio 2016**, e consegue effetti solo se si redige un'apposita **perizia giurata di stima entro il 30 giugno 2016**, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

Per le partecipazioni la perizia può essere predisposta anche successivamente alla cessione della stessa, purché entro il termine ultimo del 30 giugno 2016.

Per i terreni, invece, la perizia deve essere necessariamente predisposta prima della loro cessione, poiché, come ricordato dall'Agenzia delle Entrate nella **Circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013**, il valore ivi indicato dal perito costituisce valore minimo al quale fare riferimento anche ai fini delle imposte d'atto (registro, ipotecaria e catastale) e, in quanto tale, deve essere indicato nell'atto di trasferimento (si precisa che la stessa Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 53/E del 27 maggio 2015, mutando il proprio precedente orientamento, ha affermato che l'asseverazione di giuramento della perizia in data successiva al rogito non comporta la decadenza dal regime, fermo restando l'obbligo di redazione della perizia stessa anteriormente all'atto, stante l'onere di indicare nello stesso tale valore periziato). Il versamento dell'imposta potrà invece essere anche successivo alla cessione, qualora quest'ultima avvenga comunque entro il 30 giugno 2016, termine ultimo per il versamento dell'imposta sostituiva.

Con rifermento ai terreni, nel caso in cui si decida di vendere ad un prezzo inferiore alla precedente rivalutazione, è **ammessa una successiva rivalutazione "al ribasso"** al fine di alleggerire l'importo delle imposte indirette in sede di atto (rivalutazione al ribasso che diventa uno **strumento utile nel caso in cui si decida di vendere ad un prezzo inferiore al precedente valore rivalutato)**.

La rivalutazione si perfeziona con il versamento da parte dei contribuenti di un'imposta sostitutiva da calcolarsi sul valore dei beni in questione emergente da un'apposita perizia, nella misura del:

- **8%** per i terreni agricoli e le aree edificabili
- **8%** per le partecipazioni qualificate
- **8%** per le partecipazioni non qualificate.

Tale imposta può essere versata in un'**unica soluzione entro il 30 giugno 2016** oppure essere **rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo**, a decorrere dal 30 giugno 2016 (ovvero: la prima rata da versare entro il 30 giugno 2016; la seconda rata da versare entro il 30 giugno 2017; la terza ed ultima rata da versare entro il 30 giugno 2018).
Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versarsi contestualmente.

Esempio:
Tizio acquista nel 2011 un terreno edificabile per il prezzo di Euro 100.000; entro il 30 giugno 2016 procede con perizia giurata a rivalutarlo fino ad Euro 150.000.
L'imposta sostituiva dell'8% da calcolare sull'intero importo rivalutato corrisponderà pertanto ad Euro 12.000 (150.000 x 8%).
Tale importo potrà essere pagato mediante il modello F24 (indicando quale codice tributo "8056") in due modi:
1) in **unica soluzione entro il 30 giugno 2016** per Euro 12.000;
2) in **tre rate di pari importo (con gli interessi del 3% per la seconda e del 6% per la terza rata)** e precisamente: 1° rata entro il 30 giugno 2016 di Euro 4.000; 2° rata entro il 30 giugno 2017 di Euro 4.120 (4.000 d'imposta + 3% di interessi); 3° ed ultima rata entro il 30 giugno 2018 di Euro 4.240 (4.000 d'imposta + 6% di interessi).
Nel caso in cui i soggetti in questione abbiano già effettuato una **precedente rivalutazione**, è ammessa la **detrazione** dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione dell'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata. Tale facoltà di detrazione è ammessa anche nel caso di ulteriore rivalutazione "al ribasso", tenendo presente però che **il raddoppio delle aliquote a far data dal 2015 per i terreni ha comportato un costo per tale successiva rivalutazione**: infatti nel caso di una nuova perizia "al ribasso", mentre sino al 30 giugno 2014 non si sarebbe pagato nulla di imposta sostitutiva in forza della compensazione con l'imposta sostitutiva pagata per la precedente valutazione (avendo entrambe le imposte sostitutive un'aliquota del 4%), oggi, con l'aliquota raddoppiata all'8%, sarà difficile non pagare nulla (esempio: precedente rivalutazione di 200.000 Euro con imposta sostitutiva del 4% pari ad 8.000 Euro; fino al 30 giugno 2014 una successiva rivalutazione "al ribasso" di Euro 150.000 avrebbe determinato una nuova imposta sostitutiva di Euro 6.000, compensata interamente dalla precedente imposta sostitutiva; oggi, con una rivalutazione fatta entro il 30 giugno 2016, si avrà un'imposta di Euro 12.000, da compensare con la precedente di Euro 8.000: ne deriva che nell'esempio fatto fino al 30 giugno 2014 non si sarebbe pagato nulla per la nuova rivalutazione "al ribasso", mentre oggi il contribuente dovrà pagare Euro 4.000).
Ovvio che se la precedente rivalutazione fosse avvenuta nel 2015, la successiva rivalutazione "al ribasso" effettuata nel 2016 non comporterà nessun aggravio di spesa considerato che per entrambe vige la medesima aliquota dell'8%.

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

La tassazione degli immobili all'estero

Ai sensi dell'art. 70 comma 2 del Tuir, DPR 917/1986, **i redditi di terreni e fabbricati situati all'estero**:

• dovranno concorrere alla formazione del reddito complessivo per un importo pari all'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero per il corrispondente periodo d'imposta; se nello Stato estero gli immobili sono tassati mediante applicazione di tariffe d'estimo o in base a criteri similari, va indicato l'ammontare netto assoggettato ad imposta sui redditi nello Stato estero, ridotto delle spese ivi riconosciute.

• dovranno concorrere alla formazione del reddito complessivo per l'ammontare percepito nel periodo d'imposta ridotto del 15% a titolo di deduzione forfetaria delle spese nel caso di fabbricati non soggetti ad imposta nello Stato estero di ubicazione.

L'art. 19 comma 15-ter del D.L. 209/2011 ha disposto la **non imponibilità Irpef per gli immobili situati all'estero adibiti ad abitazione principale** dai soggetti residenti nel territorio dello Stato e **degli immobili non locati per i quali è dovuta l'Ivie**; in sostanza, come precisato anche nella C.M. n. 13/E/2013, l'effetto sostitutivo Imu – Irpef relativo ai fabbricati non locati situati nel territorio dello stato opera anche per i fabbricati situati all'estero. Tali immobili non dovranno pertanto essere assoggettati ad Irpef; se lo Stato estero prevede una tassazione per detti immobili, il relativo reddito dovrà comunque essere indicato nel quadro RL del modello unico PF ma non dovrà concorrere alla formazione del reddito complessivo. Si ricorda tuttavia che i contribuenti che detengono immobili all'estero, saranno comunque tenuti alla compilazione del quadro RW al fine di liquidare l'Ivie eventualmente dovuta. Nel rigo RL12 del modello Unico PF devono essere indicati i redditi di terreni e fabbricati situati all'estero, riportando l'ammontare netto assoggettato ad imposta sui redditi nello Stato estero; nel caso in cui nello Stato estero l'immobile non sia assoggettabile ad imposizione, quest'ultimo non deve essere dichiarato, a condizione che il contribuente non abbia percepito alcun reddito.

Esaminiamo le varie situazioni che si possono presentare:

1) immobile estero tenuto a disposizione non assoggettato ad imposizione nello Stato estero: tale immobile non dovrà essere assoggettato a tassazione in Italia. Va compilato esclusivamente il quadro RW ai fini degli obblighi del monitoraggio fiscale e al fine di liquare l'Ivie, ma non il quadro RL del modello Unico PF;

2) immobile estero tenuto a disposizione e assoggettato a tassazione nello Stato estero mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo o criteri similari: oltre alla compilazione del quadro RW, il reddito dell'immobile (pari alla valutazione effettuata nello stato estero ridotto delle spese eventualmente riconosciute) dovrà essere indicato nel quadro RL del modello Unico PF. Per le imposte pagate all'estero spetta il credito d'imposta secondo i criteri stabiliti dall'art. 165 del Tuir. Tuttavia nel caso in cui per l'immobile sia dovuta l'Ivie, si potrà beneficiare dell'effetto sostitutivo Irpef – Ivie; pertanto l'immobile non sarà soggetto ad Irpef ed il relativo reddito dovrà essere riportato nella colonna 1 del rigo RL12 "Reddito di beni immobili situati all'estero non locati per i quali è dovuta l'Ivie e dei fabbricati adibiti ad abitazione principale";

3) immobile estero locato, ma non assoggettato a tassazione all'estero: il reddito derivante dalla locazione dell'immobile va assoggettato a tassazione in Italia. Il canone di locazione percepito, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfetaria delle spese, dovrà essere indicato nel quadro RL; dovrà comunque essere compilato il quadro RW e liquidata l'Ivie;

4) immobile estero locato e assoggettato a tassazione all'estero: l'immobile va tassato anche in Italia e nel quadro RL deve essere indicato l'ammontare netto dichiarato nello Stato estero senza alcuna deduzione forfetaria delle spese. In tal caso spetta il credito d'imposta per le imposte pagate all'estero ai sensi dell'art. 165 del Tuir, fermo restando l'obbligo di compilazione del quadro RW e di liquidazione dell'Ivie.

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Assegnazione agevolata di beni immobili o mobili a soci

Entro il 30 settembre 2016

L'art. 1, commi 115-121, della L. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016) ha introdotto alcune disposizioni attese da diversi anni: in primo luogo, è stato stabilito che le **società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni** – comprese quelle che svolgono un'ordinaria attività d'impresa e, quindi, non necessariamente di "comodo" – che, entro il 30.9.2016, assegnano o cedono ai soci beni immobili, diversi da quelli indicati nell'art. 43 co. 2, primo periodo, del DPR 917/86 (immobili strumentali per destinazione), o beni mobili iscritti in pubblici registri (autoveicoli, imbarcazioni, aeromobili, ecc.) non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa, possono applicare alcune disposizioni agevolative, **a condizione che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30.9.2015**, ovvero che vengano iscritti entro il 31.1.2016, in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore all'1.10.2015.

Le medesime norme si applicano alle **società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni** e che, entro il 30.9.2016, si trasformano in **società semplici**.

Sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione, e il loro costo fiscalmente riconosciuto, si applica un'**imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP**, nella misura dell'8%, ovvero del 10,50% per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione, cessione o trasformazione. Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dall'art. 52 co. 4 primo periodo del DPR 131/86. In caso di cessione, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione – se inferiore al valore normale del bene, determinato ai sensi dell'art.

9 del TUIR, o in alternativa, ai sensi del primo periodo del co. 117 dell'art. 1 della L. 208/2015 – è computato in misura non inferiore ad uno dei due valori.

Le **riserve in sospensione d'imposta annullate** per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano, sono assoggettate ad **imposta sostitutiva** nella misura del 13%.

Il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute dai soci delle società trasformate deve essere aumentato della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva. Nei confronti dei soci assegnatari non si applicano le disposizioni di cui all'art. 47, co. 1, secondo periodo, 5, 6, 7 e 8, del TUIR. Tuttavia, il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute: se la società annulla riserve di utili per effetto dell'assegnazione, i soci conseguono un reddito in natura, che viene ridotto in misura pari all'ammontare sul quale la società ha assolto l'imposta sostitutiva.

Per le assegnazioni e le cessioni ai soci effettuate in base alle suddette disposizioni, **le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà, e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa**.

Le società che si avvalgono delle suddette disposizioni devono versare il **60% dell'imposta sostitutiva entro il 30.11.2016** e la restante parte entro il 16.6.2017, con i criteri di cui al DLgs. 241/97. Per la riscossione, i rimborsi ed il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

L'art. 1 co. 121 della L. 208/2015 riconosce, inoltre, all'**imprenditore individuale** – che al 31.10.2015 possedeva **immobili strumentali di cui all'art. 43 co. 2 del TUIR** – la possibilità di optare, entro il 31.5.2016, per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo d'imposta in corso alla data dell'1.1.2016, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e dell'Irap, pari all'8% della differenza tra il valore normale di tali beni ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto. L'estromissione **non richiede l'esercizio di particolari opzioni**, con l'effetto che rileva il comportamento concludente dell'imprenditore, come un'apposita annotazione in contabilità, a seguito della quale l'immobile si considera posseduto dalla persona fisica in qualità di "privato" non imprenditore dall'1.1.2016.

Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dei **co. 115 - 120 dell'art. 1 della L. 208/2015**:

• per determinare tali plusvalenze è possibile utilizzare, in luogo del valore normale degli immobili, il loro valore catastale. L'agevolazione non viene meno se il valore normale (o catastale) è inferiore al costo fiscale, non essendovi, quindi, necessità di assolvere l'imposta sostitutiva;

• l'IVA, se dovuta, deve essere assolta nei modi (e nei termini) ordinari, anche se nella maggior parte dei casi il regime naturale dell'operazione è l'esenzione;

• non sono dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastale;

• l'**imposta sostitutiva** deve essere assolta per il **60% entro il 30.11.2016**, e per il restante **40% non oltre il 16.6.2017**. È possibile utilizzare in compensazione altri tributi e contributi nel modello F24 per ridurre (o azzerare) gli importi a debito.

SETTORE UP PI LEGALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Scheda pratica: successione e quote testamentarie

Ricordiamo, preliminarmente, che le pratiche successorie non debbono essere curate necessariamente da un notaio, bensì anche da altri professionisti. Anche la nostra associazione cura fiduciariamente le pratiche successorie.
L'art. 456 del cod. civ. stabilisce che la successione si apre al momento della morte, nel luogo dell'ultimo domicilio del defunto.
L'eredità si devolve per legge o per testamento (art. 457 cod. civ.).

Successione per legge

Ai sensi dell'art. 565 cod. civ., nella successione legittima l'eredità si devolve al coniuge, ai discendenti legittimi e naturali (ai figli legittimi e naturali sono equiparati, ai sensi dell'art. 567 cod. civ., i figli legittimati e adottati), agli ascendenti legittimi (es. i genitori), ai collaterali (es. i fratelli e le sorelle), agli altri parenti (es. zii e cugini) e allo Stato nell'ordine e secondo le regole stabilite nel presente titolo.
Il coniuge separato, a cui non sia stata addebitata la separazione, ha gli stessi diritti successori del coniuge non separato. Il coniuge divorziato perde il diritto di succedere.
Ai sensi del secondo comma dell'art. 540 cod. civ. "Al coniuge anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti d'abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile e, qualora questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli".
Vediamo ora le quote relative alla successione:
• quando al coniuge concorre un solo figlio
- 1/2 coniuge (+ diritto di abitazione della casa coniugale) – 1/2 al figlio (art. 581 cod. civ.)
• quando al coniuge concorrono due o più figli
- 1/3 coniuge (+ diritto di abitazione della casa coniugale) – 2/3 ai figli (art. 581 cod. civ.)
• quando non c'è il coniuge, ma uno o più figli
- l'intera eredità si devolve ai figli, che succedono in parti uguali (art. 566 cod. civ.)
• quando non ci sono figli, ma solo coniuge, ascendenti, fratelli e/o sorelle
- 2/3 coniuge (+ diritto di abitazione della casa coniugale) – 1/3 ascendenti e/o fratelli e/o sorelle (art. 582 cod. civ.)
• in assenza di figli, ascendenti, fratelli e/o sorelle, ma quando c'è solo il coniuge
- l'intera eredità viene devoluta al coniuge

Successione per testamento

Ai sensi dell'art. 587 cod. civ. il testamento è un atto revocabile con il quale taluno dispone, per il tempo in cui avrà cessato di vivere, di tutte le proprie sostanze o di parte di esse.
Ai sensi dell'art. 601 cod. civ., il testamento può essere olografo (disci-

plinato dall'art. 602 cod. civ.) ovvero il testamento per atto di notaio, che può essere pubblico (art. 603 cod. civ.) o segreto (art. 604 cod. civ.).
Ai sensi dell'art. 536 cod. civ., le persone a favore delle quali la legge riserva una quota di eredità (cd. quota legittima) o altri diritti nella successione sono: il coniuge, i figli legittimi, i figli naturali, gli ascendenti legittimi.
Ai figli legittimi sono equiparati i legittimati e gli adottivi.
A favore dei discendenti dei figli legittimi o naturali, i quali vengono alla successione in luogo di questi, la legge riserva gli stessi diritti che sono riservati ai figli legittimi o naturali.
La **quota disponibile**, è la parte di eredità che il testatore può devolvere a suo piacimento senza però ledere i diritti dei legittimari.
Vediamo ora le quote, tenendo presente le quote di legittima che non possono essere violate:
• quando c'è solo il coniuge
- 1/2 coniuge (+ diritto di abitazione della casa coniugale) – 1/2 quota disponibile (art. 540 cod. civ.)
• quando c'è solo un figlio
- 1/2 figlio – 1/2 quota disponibile (art. 537, comma 1, cod. civ.)
• quando ci sono due o più figli
- 2/3 figli – 1/3 quota disponibile (art. 537, comma 2, cod. civ.)
• quando al coniuge concorre un figlio
- 1/3 coniuge (+ diritto di abitazione della casa coniugale) – 1/3 figlio – 1/3 quota disponibile (art. 542, comma 1, cod. civ.)
• quando al coniuge concorrono due o più figli
- 1/4 coniuge (+ diritto di abitazione della casa coniugale) – 1/2 figli – 1/4 quota disponibile (art. 542, comma 2, cod. civ.)
• quando oltre al coniuge concorrono degli ascendenti
- 1/2 coniuge (+ diritto di abitazione della casa coniugale) – 1/4 ascendenti – 1/4 quota disponibile (art. 544 cod. civ.)
Gli uffici dell' associazione sono a disposizione per le pratiche successorie e per i depositi fiduciari di testamenti, che verranno conservati presso caveau di primari Istituti di Credito.

TEA
TEATRO EUROPA AUDITORIUM

CONVENZIONE UPPI

EUROPAUDITORIUM PALACONGRESSI

Tutti gli Associati all'UPPI di Bologna potranno usufruire della nuova convenzione per la stagione teatrale 2015/2016 per gli spettacoli che si terranno al Teatro Europauditorium-Palacongressi.

Il Teatro EuropAuditorium riconosce una riduzione del 10% sul prezzo intero degli abbonamenti

Per l'acquisto dei singoli biglietti è previsto uno sconto sul prezzo intero dal 10% al 15% (il prezzo riservato agli Associati UPPI è nelle tabelle prezzi del programma e su www.teatroeuropa.it 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 dietro presentazione della tessera UPPI alla biglietteria del Teatro Europauditorium che è aperta dal lunedì al sabato dalle 15 alle 19 tel. 051/372540 (ogni tessera darà diritto all'acquisto di un solo biglietto) .

(La Direzione si riserva 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)

SETTORE UP PI LEGALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Locazioni: cedolare secca o IRPEF?

Quattro esempi di calcoli di convenienza

La "cedolare secca" è una forma alternativa di tassazione rispetto all'Irpef. La sua particolarità è quella di consentire, spesso ed in presenza di altri redditi "capienti", di risparmiare notevoli imposte.
Proviamo ad ipotizzare qualche esempio: appartamento di circa 70 mq. a Bologna, zona semi centrale, con "canone concordato" 3+2 che oscilla da un minimo di 395 ad un massimo di 585 euro mensili. Al proprietario converrà optare per locare con un canone concordato di 580 euro, contro un ipotesi di contratto a "canone libero" ad euro 650 mensili. Vediamo le possibili situazioni per le due diverse tipologie contrattuali (concordato 3+2 o libero 4+4) e per i due diversi regimi fiscali (irpef o cedolare secca).

Esempio n°1

Contratto 4+4 con canone libero di 650 euro mensili, ovvero un canone annuo di 7.800 euro. Il proprietario sceglie di sommare tale reddito (decurtato della deduzione del 5%, quindi € 7.410) al proprio reddito complessivo ed **assoggettarlo all'Irpef**, scontando un'aliquota del 38%.
Quindi 7.410 * 38% = 2.816 euro (oltre eventuali addizionali comunale e regionale).
Dovendo calcolare il netto disponibile, sottraiamo ai 7.800 euro percepiti i 2.816 di imposte irpef, ottenendo la somma di **4.984 euro**.

Esempio n°2

Contratto 4+4 con canone libero di 650 euro mensili, ovvero un canone annuo di 7.800 euro. Il proprietario sceglie di applicare a tale reddito la **cedolare secca**, che in questo caso è del 21%.
Quindi 7.800 * 21% = 1.638 euro.
Dovendo calcolare il netto disponibile, sottraiamo ai 7.800 euro percepiti i 1.638 di cedolare secca, ottenendo la somma di **6.162 euro**.

Esempio n°3

Contratto 3+2 con canone concordato di 580 euro mensili, ovvero un canone annuo di 6.960 euro. Il proprietario sceglie di sommare tale reddito (decurtato della deduzione del 33,5%, quindi € 4.628) al proprio reddito complessivo ed **assoggettarlo all'Irpef**, scontando un'aliquota del 38%.
Quindi 4.628 * 38% = 1.759 euro (oltre eventuali addizionali comunale e regionale).
Dovendo calcolare il netto disponibile, sottraiamo ai 6.960 euro percepiti i 1.759 euro di imposte irpef, ottenendo la somma di **5.201 euro**.

Esempio n°4

Contratto 3+2 con canone concordato di 580 euro mensili, ovvero un canone annuo di 6.960 euro. Il proprietario sceglie di applicare a tale reddito la **cedolare secca**, che in questo caso è del 10%.
Quindi 6.960 * 10% = 696 euro.
Dovendo calcolare il netto disponibile, sottraiamo ai 6.960 euro percepiti i 696 di cedolare, ottenendo la somma di **6.264 euro**.
È ovvio che, in presenza di redditi bassi e/o importanti detrazioni d'imposta (come ad esempio detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico, spese mediche, e altre), va eseguita una più attenta ed approfondita valutazione.
Si ricorda che la cedolare secca puo' essere scelta anche se il contratto è già in corso e puo' essere opzionata e revocata ogni anno. La cedolare secca dà un ulteriore vantaggio, che è quello dell' esenzione da Imposta di Registro ed imposta di Bollo.
Gli uffici dell' Uppi sono a disposizione degli iscritti per fornire tutte le consulenze appropriate in materia.
È evidente che a tale guadagno andrebbero poi sottratte altre imposte come Imu o Tasi, ma è altrettanto evidente che l'aliquota della cedolare secca al 10% sui contratti a canone concordato rende estremamente conveniente l'utilizzo di questi contratti.

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.

Rrubrica

Gli orientamenti dei giudici

Appuntamento con le norme

A cura dell' **avvocato ROSALIA DEL VECCHIO**
Delegazione UPPI di Castel Maggiore

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

Danni da infiltrazioni di acque nere nel magazzino del conduttore: il locatore è sempre responsabile?
Corte di Cassazione 12 Ottobre 2015 n. 20474
La Corte dice: si deve individuare la causa delle infiltrazioni. Qualora le infiltrazioni nell'immobile locato non siano dovute a causa imputabile al locatore, ma ad altri, allora egli non ne sarà responsabile. Nel caso in esame le tubature condominiali erano state intasate dagli altri condomini che avevano riversato nei condotti comuni materiali ingombranti del tutto inappropriati. La responsabilità del locatore – ai sensi dell'art. 2051 c.c.- non era pertanto configurabile, in quanto causa delle infiltrazioni e dei conseguenti danni erano stati comportamenti di terzi soggetti, in questo caso gli altri condomini. Quale azione allora per il conduttore danneggiato? Svolgere richiesta danni nei confronti dei condomini responsabili.

Coniugi separati: quando l'ex deve pagare metà dell'affitto.
Cassazione 14 Gennaio 2016 n. 430
Casa in comproprietà tra i coniugi, separazione e mantenimento: il marito che rimane nella casa coniugale in comproprietà con l'ex moglie, deve contribuire a pagarle l'affitto per la nuova casa?
La Corte di Cassazione ha detto sì. I principi sono quelli della comunione.

Secondo tale disciplina normativa infatti, il comunista ha diritto di ricevere il corrispettivo pro quota del godimento dell'immobile dal quale è escluso.
Se non ne fruisce la conseguenza sarà uno squilibrio economico patrimoniale che potrà incidere, come nel caso di specie, sulla quantificazione del mantenimento.
Evidente il vantaggio del marito che vive ancora nella casa di proprietà, ma altrettanto evidente anche il moltiplicarsi di spese per la moglie, costretta a reperire un nuovo alloggio in affitto. Confermata quindi la decisione dei giudici di merito: il contributo a metà del canone di locazione pagato dall'ex moglie è dovuto!

Assegnazione dei posti auto in condominio quando non c'è l'accordo

Cassazione 12 novembre 2015 n. 23118

Uso del bene comune: se non c'è accordo tra i comunisti, chi decide?
Decide il giudice. L'assegnazione dei posti auto rappresenta semplicemente la manifestazione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune, consentito all'assemblea dei condomini o, in mancanza di accordo, su disposizione del giudice. Non si tratta di una divisione del bene comune ma semplicemente di un uso più ordinato e razionale del bene comune.

Interpretazione del regolamento condominiale: qual è il ruolo del giudice?

Cassazione 8 Gennaio 2016 n. 138

Beni comuni in condominio: cosa accade se il proprietario dell'ultimo piano acquista tutti gli appartamenti di quel piano ed incorpora nella sua proprietà il corridoio di accesso? Quel corridoio potrà ancora dirsi bene comune-condominiale, come previsto nel regolamento di condominio, oppure dovrà considerarsi esclusivamente del proprietario-acquirente?
La Suprema Corte si è espressa al riguardo specificando in che modo debba essere interpretato il regolamento condominiale, fondamentale punto di partenza per dirimere la questione.
I giudici hanno sottolineato che qualora sorga un contrasto tra condomini in relazione all'interpretazione delle clausole del regolamento condominiale, questi potranno rivolgersi al giudice il quale non è chiamato a dare la migliore delle interpretazioni, ma una tra tutte quelle possibili e plausibili. Se la interpretazione prescelta dal giudice di merito è sorretta da logica e idonea motivazione, allora nulla potrà più essere contestato in sede di legittimità dal condòmino scontento.
Nel caso in esame non solo il corridoio non era indicato nei rogiti di acquisto della "super-proprietaria" del sesto piano, ma il regolamento condominiale espressamente definiva i corridoi beni comuni.
Questi i due elementi che hanno portato i giudici a rigettare il ricorso e a confermare quanto stabilito in secondo grado: corridoio condominiale e condanna alla rimessione in pristino della proprietaria che lo aveva inglobato alla sua proprietà esclusiva.

Locazione commerciale: i clienti del bar possono usare la scala comune ai condomini?

Cassazione 30 dicembre 2015 n. 26129

Si può vietare ai clienti del bar in condominio l'utilizzo di un bene comune come la scala condominiale ? La Cassazione dice si!
La Corte, pur ribadendo il dettato dell'art. 1102 c.c., norma che consente ai comproprietari del bene comune un uso anche più intenso della cosa, a patto che non se ne modifichi la destinazione d'uso e non se ne impedisca agli altri comproprietari l'utilizzo, ha esaminato il caso in esame osservando quanto segue.
Il punto nodale attiene proprio alla destinazione d'uso della scala condominiale. Essa infatti non può certamente essere utilizzata come scala destinata al pubblico di avventori che, costantemente, frequentano un bar: questo utilizzo, infatti, non rappresenta un mero "uso più intenso" ma una vera e propria modificazione della destinazione d'uso del bene comune, vietata dallo stesso art. 1102 c.c.

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

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 dicembre 2016.

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 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 dal 1950

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

SOCIO

UPPI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

CONVIENE

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.

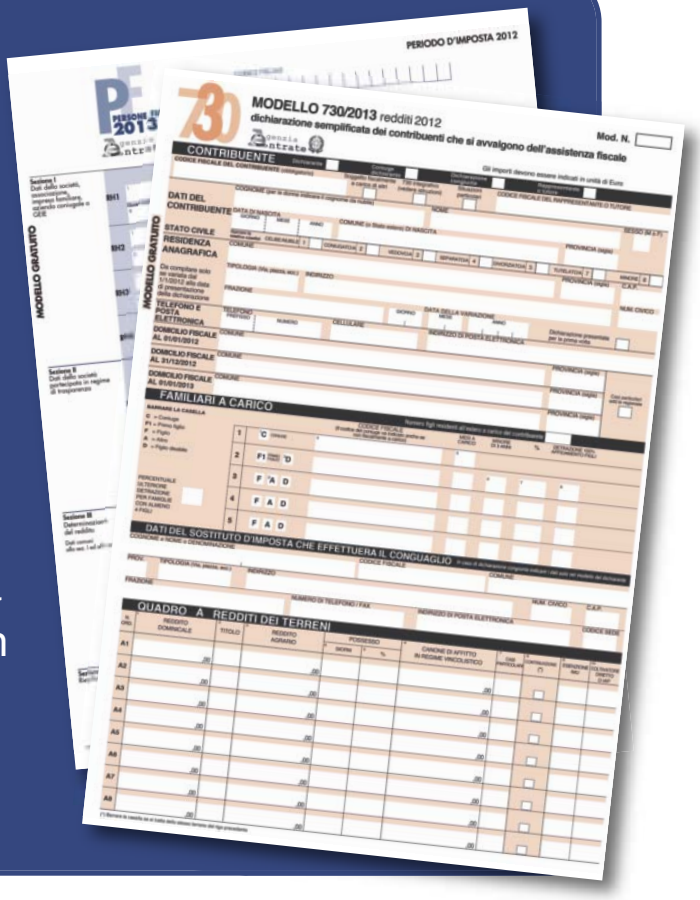
Dichiarazione dei redditi

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

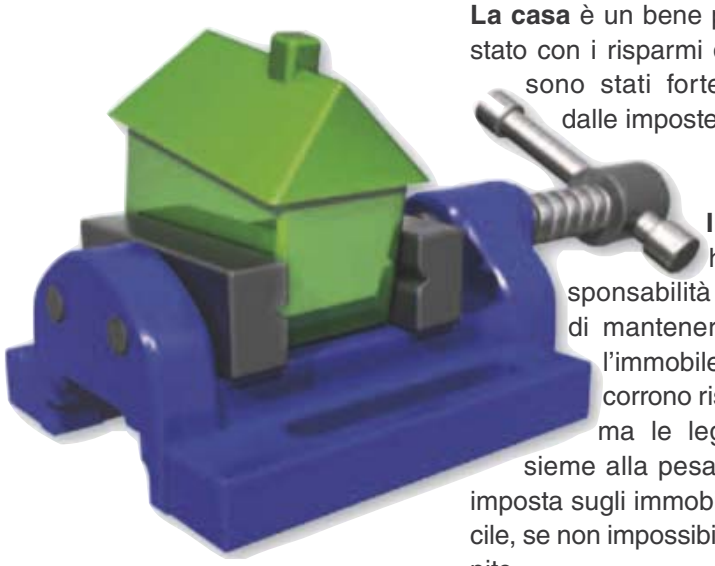
Registrazione contratti presso l'Agenzia delle Entrate

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

NUOVO SITO ON LINE!

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

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

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

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

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

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

CASTEL MAGGIORE
Piazza Amendola, 2
Tel. **051 63.20.872** - Fax 051 58.26.23
Martedì e giovedì dalle ore 15,30 - 19,00
Previo appuntamento

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

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

PIANORO
Loc. Rastignano, Via Mattei, 9
Tel. **051 74.174.45** - Fax 051 74.17.446
Previo appuntamento

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

PORRETTA TERME
Via Mazzini, 177
Tel. e Fax **0534 21.227**
Previo appuntamento

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

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.*

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

CLATERNA Consulting S.r.l.

CLIMARTZETA s.r.l. l'arte del clima

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

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. MARCO PERRINA
Delegazione UPPI
San Lazzaro di Savena

Il diritto di veduta

Approfondiamo un tema poco noto, ma molto importante

L'art. 907 c.c. è posto a tutela del diritto di veduta acquisito da parte di un proprietario rispetto ad un fondo finitimo, prevedendo una distanza di rispetto non inferiore a tre metri nei confronti del vicino intenzionato ad edificare un proprio fabbricato.
Numerose sono le pronunce giurisprudenziali che, affrontando diversi casi di non pronta soluzione, ne hanno tracciato gli specifici connotati.
In tale sede risulta interessante approfondire alcuni temi particolari come la "Nozione di Fabbricato", "L'applicazione dell'art. 907 c.c. per costruzioni su suolo pubblico", "Il rispetto delle distanze in senso verticale ed il diritto di veduta in appiombo".

Nozione di fabbricato

La Giurisprudenza della Suprema corte risulta pacifica nell'affermare che, ai fini dell'art. 907 c.c., il quale fa divieto di fabbricare a distanza minore di 3 metri dalla veduta del vicino, il concetto di fabbricare non riguarda esclusivamente i fabbricati in calce o mattoni e cemento, cioè le opere che abbiano le caratteristiche di un edificio o di una fabbrica in muratura, ma comprende ogni opera avente il carattere della stabilità ed una certa consistenza, indipendentemente dalla natura del materiale con cui è stata realizzata, dalla forma e dalla destinazione di essa, sempre che l'opera diversa dal fabbricato in senso proprio e tecnico ostacoli l'esercizio della veduta del proprietario del fondo vicino (Cassazione Civile, II Sez., 09/02/1993, n, 1598). E ancora: "*Costituisce costruzione anche un manufatto privo di pareti ma realizzante una determinata volumetria, e pertanto la misura delle distanze legali per verificare se il relativo obbligo è stato rispettato deve esser effettuata assumendo come punto di riferimento la linea esterna della parete ideale posta a chiusura dello spazio esistente tra le strutture portanti più avanzate del manufatto stesso*" (Cassaz. n. 16776/2012).
Pertanto, ai fini della verifica del mancato rispetto delle distanze legali, l'elemento determinante è l'esistenza dell'opera nei suoi elementi strutturali e la sua durevole destinazione, così come insegna il consolidato orientamento del Consiglio di Stato, il quale ha più volte ribadito come la precarietà dell'opera vada esclusa ogni qual volta si tratti di una costruzione *destinata a utilità prolungata* (Consiglio di Stato, Sent. N. 1354/2008).
Pare, poi, opportuno evidenziare come la Corte di Cassazione sia arrivata addirittura a ritenere ininfluente anche il carattere di precarietà dell'opera, affermando come in tema di violazione delle norme sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, ai sensi dell'art. 907 c.c., per costruzione debba intendersi l'opera destinata per la sua funzione a permanere nel tempo, e, tuttavia, il carattere di precarietà della medesima non esclude la sua idoneità a costituire turbativa del possesso della veduta come in precedenza esercitata dal titolare del diritto (Cassaz. n. 21501/2007).

Costruzioni su suolo pubblico

L'art. 907 c.c. disciplina il rispetto della distanza fra costruzioni di fondi che dovrebbero presupporsi privati ("*...diritto di avere vedute dirette sul fondo del vicino...*").
Anche in tal caso la Giurisprudenza di settore ha esteso l'applicabilità di tale normativa anche a fattispecie ove il mancato rispetto delle distanze veniva leso tramite costruzioni edificate su suolo pubblico, precisando in quali casi viene meno l'esonero del rispetto delle distanze previsto dall'art. 879 c.c. ("*Alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze, ma devono osservarsi le leggi e i regolamenti che le riguardano*").
La Giurisprudenza di Legittimità ha, di fatti, chiarito come: "*Il divieto di costruire a distanza inferiore a tre metri dalle vedute del vicino sussiste, se*

la costruzione appoggia sul muro su cui si apre la veduta, ancorché eretta su suolo pubblico, perché per l'esclusione del suddetto obbligo, a norma dell'art. 879 secondo comma, cod. civ., è necessario che la costruzione e la veduta siano separati da una pubblica via e non siano nel medesimo lato di essa" (Cassaz. n. 16117/2000), confermando, altresì, come l'esistenza di un'eventuale autorizzazione ad edificare, da parte del Comune, non pregiudica i diritti dei terzi i quali, ove lesi dalla costruzione realizzata senza il rispetto delle disposizioni sulle distanze, conservano il diritto ad ottenere la riduzione in pristino (Cassaz. n. 13639/2000; Cassaz. n. 8935/2015).

Il rispetto delle distanze in senso verticale ed il diritto di veduta in appiombo

L'art. 907 c.c. prevede genericamente una distanza di rispetto dalle vedute di tre metri.

La Giurisprudenza di settore si è preoccupata di specificare come il rispetto delle distanze legali si estenda non solo in senso orizzontale ma anche verticale, statuendo che: "*Poiché le vedute, ai sensi dell'art. 907 cod. civ., implicano il diritto ad una zona di rispetto che si estende per tre metri in direzione orizzontale dalla parte più esterna della veduta e per tre metri in verticale rispetto al piano corrispondente alla soglia della medesima, ogni costruzione che venga a ricadere in questa zona [...] è illegale e va rimossa*" (Per tutte: Cassaz. n. 4389/2009; Cassaz. n. 15381/2001; Cassaz. n. 5390/1999; Cassaz. n. 4608/2012).

L'elaborazione di tale fattispecie ha, infine, portato gli operatori a riconoscere un vero e proprio diritto di veduta in appiombo, prevedendo come "*Il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombo fino alla base dell'edificio e di opporsi alla costruzione di altro condomino (nella specie, un pergolato realizzato a copertura del terrazzo del rispettivo appartamento), che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 c.c. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, in quanto luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita*" (Per tutte: Cassaz. n. 955/2013; Cassaz. n. 13012/2000; Cassaz. n. 1261/1997; Cassaz. n. 3109/1993; Cassaz. n.2873/1991).

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 LEGALE UPPI

AVV. FRANCESCA URSOLEO
Consulente Legale
UPPI Bologna

La verifica della paternità

Le azioni a tutela dello stato delle persone: disconoscimento ed accertamento giudiziale della paternità, gli elementi di prova utilizzati dal giudice e la prova del DNA

Fiducia, amore e sincerità sono sentimenti che dovrebbero andare sempre di pari passo.
Eppure, può accadere che una donna lasci credere al proprio marito o compagno di essere il padre di figli avuti da un'altra relazione o che un uomo scopra, a distanza di tempo, di essere padre di un bambino riconosciuto da un altro o, ancora, che un marito accetti di riconoscere come proprio un figlio non suo.
Che fare in questi casi? Chiunque può chiedere che sia disconosciuta la paternità di un figlio? Una madre pentita, un padre legittimo oppure biologico, un estraneo? Purtroppo no. Non tutti , non in qualsiasi momento e non per qualsiasi ragione (ad esempio la rottura di una relazione sentimentale o un dovere morale) possono chiedere che venga accertata l'inesistenza di un rapporto biologico tra padre e figlio. La legge, infatti, prevede la possibilità che venga disconosciuta la paternità di un figlio nato in costanza di matrimonio o di un figlio nato da una coppia di fatto.
L'azione di disconoscimento di paternità è quella azione che deve proporre chi intenda dichiarare la mancanza del rapporto biologico tra un padre e un figlio nato durante il matrimonio.
In questa ipotesi, la Legge presume che il marito della madre sia anche il padre del bambino (si parla, al riguardo, di presunzione di paternità) Ciò accade quando la nascita è avvenuta almeno 180 giorni dopo il matrimonio e non oltre trecento giorni dall'annullamento e dal divorzio.
Tale presunzione termina se sono decorsi trecento giorni dalla separazione o dal provvedimento con cui il giudice autorizza i coniugi a vivere separatamente. La madre, però, può sempre, al momento della nascita, dichiarare il figlio come naturale (cioè adulterino): in tale ipotesi resta esclusa la suddetta presunzione. Al di fuori di questa ipotesi, invece, occorrerà promuovere la relativa azione di disconoscimento.
L'azione può essere proposta in tre ipotesi tassative :
1) in caso di mancata convivenza dei coniugi nel periodo compreso tra il 300esimo e il 180esimo giorno prima del parto;
2) se, in questo lasso di tempo, l'uomo era affetto da impotenza, anche solo di generare (si pensi, ad esempio, ad una malattia poi curata);

3) se la moglie ha avuto una relazione extraconiugale, nascondendo al marito la gravidanza e la nascita del figlio.
Ciò significa che un marito non può chiedere, ad esempio, di disconoscere un figlio che ha, a suo tempo, voluto riconoscere pur nella consapevolezza che non fosse proprio. L'azione può essere proposta, con l'assistenza di un avvocato, solo da alcuni soggetti ed entro precisi limiti di tempo:
1) la moglie entro sei mesi dal parto o da quando ha saputo della impotenza a generare del marito, al momento del concepimento;
2) il marito entro un anno:
• dal giorno della nascita, se egli si trovava nel luogo in cui è nato il figlio e prova di aver ignorato la propria impotenza a generare, o dal giorno in cui ha avuto conoscenza dell'adulterio della moglie;
• dal giorno del suo ritorno nella residenza familiare, se non si trovava nel luogo in cui è nato il figlio. Se egli riesce a provare di non aver saputo della nascita in tali giorni, il termine decorre dal giorno in cui ne ha avuto notizia;
• il figlio maggiorenne o un curatore speciale nominato dal giudice su istanza del figlio che ha compiuto i 16 anni o del pubblico ministero, se di età inferiore. Il limite temporale previsto per il padre non opera invece nei confronti del figlio che potrà, infatti, far valere sempre l'azione;
• i discendenti o gli ascendenti (figli o genitori) nel caso di morte del presunto padre o della madre. Il termine, in tal caso, decorrerà dalla morte del presunto genitore dalla nascita del figlio postumo o dal raggiungimento della maggiore età di ciascun discendente;
• il coniuge o i discendenti del figlio, entro un anno dalla sua morte o da quando sono diventati maggiorenni.
L'azione non può, invece, essere proposta dal padre naturale o da soggetti diversi da quelli elencati, nonostante siano venuti a conoscenza della inesistenza del rapporto biologico tra padre e figlio.
La prova della inesistenza del legame biologico tra padre e figlio può essere data anche attraverso dichiarazioni testimoniali.
Tuttavia, la prova cosiddetta principe, in questi procedimenti, è l'indagine del DNA, effettuata attraverso un semplice prelievo di saliva dalla cavità orale ed è il mezzo che permette di escludere, senza ombra di dubbio, la paternità del figlio. Per questo motivo, il rifiuto volontario da parte del presunto padre, per quanto costituisca una libera scelta, può essere valutato al pari di una prova, secondo il libero apprezzamento del giudice.
L'azione di dichiarazione giudiziale di paternità accerta, invece, la genitorialità biologica; in questa ultima ipotesi si verte in materia di diritti inviolabili, quale è quello alla genitorialità, costitutivo della identità personale dell'invididuo, del quale il soggetto richiedente è stato privato per effetto del mancato riconoscimento. Nel caso in cui venga promossa l'azione di accertamento di paternità, essa è imprescrittibile e può essere richiesta in ogni momento.
La prova " principe" nei procedimenti che accertano la paternità (o, più raramente, la maternità) naturale, è, comunque, la prova immunologica del DNA, su cui si è espressa anche la Corte di Cassazione, nel riconoscere rilievo preminente alla stessa, in ragione del notevole grado di affidabilità, da utilizzarsi anche nei giudizi sopra menzionati di disconoscimento di paternità, giungendo ad affermare che non solo il Giudice di merito deve disporre gli accertamenti genetivi, anche in mancanza di prova del tradimento, ma che deve, altresì, trarre elementi di prova ex art. 116 c.p.c. dall'eventuale rifiuto del presunto padre di sottoporsi al prelievo (orientamento consolidato e confermato dalla Sentenza della Cassazione n. 4175 del 22.02.2007 in avanti) .
La Corte Costituzionale ha precisato, invece, che sotto il profilo delle prove, le circostanze di fatto riguardanti la sfera intima dei rapporti interpersonali come quelle concernenti relazioni sentimentali e sessuali, normalmente non sono accertabili mediante prova diretta, bensi attraverso la prova presuntiva raggiunta mediante vari indizi di prova, o attraverso prove testimoniali che riferiscono di circostanze conosciute dai diretti interessati.
L'orientamento consolidato della Corte di Cassazione, come già accennato è quello per il quale il convincimento del Giudice in ordine alla sussistenza del rapporto di filiazione, ben può fondarsi su mezzi di prova indiziari e che il rifiuto ingiustificato da parte del preteso padre naturale di sottoporsi alla prova del DNA deve essere cvalutato nel senso della sussistenza del dedotto rapporto di filiazione, in ragione dell'elevato grado di affidabilità ad essa scientificamente attribuito.
Il rifiuto di sottoporsi al test immuno ematologico, dunque, pur non potendo diventare oggetto di costrizione, è stato quasi sempre valutato come una implicita ammissione dello stato di padre, con tutte le conseguenze personali, ereditarie e patrimoniali che da ciò deriva. Il riconoscimento ,infatti, una volta pronunciato con sentenza passata in giudicato, ha efficacia retroattiva dalla nascita, ed è compito del padre naturale riconosciuto come tale quello di educare, mantenere ed istruire la prole, come previsto per Legge, e con efficacia retroattiva sin dalla nascita.

SETTORE LEGALE
UPPI

AVV. GIUSEPPE PETIX
Delegazione
UPPI Pianoro

Il protocollo sfratti

Misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo

Nel novembre 2014 è stato rinnovato il "Protocollo d'intervento per la riduzione del disagio abitativo" assunto di concerto tra la Prefettura di Bologna, promotrice dell'iniziativa, il Tribunale di Bologna, la Provincia di Bologna ed i Comuni che ne costituiscono il territorio, l'Ordine degli Avvocati, importanti istituti di credito e fondazioni bancarie nonché, nell'ottica di una fondamentale partecipazione della società civile, le Associazioni ed i Sindacati rappresentative dei proprietari ed inquilini – tra cui, ovviamente, l'U.P.P.I. di Bologna rappresentata dall'attuale Presidente Rag. Andrea Casarini.

L'incipit al *Protocollo*, ossia la riduzione del c.d. *disagio abitativo*, rimanda immediatamente all'oggetto dell'accordo volto a disciplinare un importante pacchetto di misure di sostegno economico in favore degli *inquilini* anche morosi, sulla scorta delle precedenti esperienze maturate nel territorio della Provincia bolognese in forza dei precedenti *Protocolli* (le prime esperienze risalgono già al 2010, poi modificate e ricalibrate negli anni successivi) e, soprattutto, in forza di un importante *plafond* normativo di recente emanazione.

Infatti, con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 14 maggio 2014 n. 202 titolato *Morosità incolpevole*, con cui si è data concreta attuazione al decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, siccome convertito con legge 28 ottobre 2013, n. 124, il legislatore nazionale è intervenuto sia definendo normativamente le ipotesi di *morosità incolpevole*, ossia le ipotesi di morosità causata da fattori economici di eccezionale gravità non dipendenti dalla volontà del conduttore, sia istituendo un apposito fondo di soste-

gno al crescente problema del disagio abitativo, ripartendo i relativi finanziamenti in proporzione al numero di provvedimenti di sfratto censiti a livello locale, con particolare attenzione alle Province ad alta tensione abitativa ossia alle Province, come quella bolognese, in cui risultano statisticamente maggiori le procedure di sfratto per morosità.

Da un punto di vista dei "contenuti", le fonti normative e *protocollari* appena illustrate muovono da una premessa tanto delicata quanto evidente: la perdurante crisi economica ha prodotto effetti sociali di assoluta gravità che hanno colpito non solo le fasce sociali più deboli acuendone la condizione, ma anche la c.d. *middle class* un tempo ritenuta indenne o comunque al riparo dagli effetti delle cicliche crisi economiche.

Ebbene, una delle conseguenze maggiormente visibili della crisi è stata quella di produrre una moltiplicazione

pressoché geometrica del conflitto locatizio causato dalla morosità del conduttore.

A fronte di questa crescita del c.d. *disagio abitativo*, il rigido strumento della procedura di sfratto per morosità è spesso apparso inadeguato rispetto alla situazione economica contingente ed ai peculiari interessi in gioco, rendendo urgente individuare percorsi innovativi capaci di *bypassare*, alla presenza di specifiche condizioni, i rigidi confini del *procedimento di convalida di sfratto per morosità* mediante la formazione di soluzioni concordate. A tali obiettivi involge apertamente la disciplina in commento prevedendo, innanzi tutto, la creazione di un apposito *fondo di salvaguardia* destinato "**all'erogazione di contributi a fondo perduto**" in favore dei conduttori residenti nei Comuni ad alta tensione abitativa che "a causa degli effetti della crisi economica, si trovano in una delle condizioni di inadempienza al pagamento del canone di locazione" unificate sotto la formula di *morosità incolpevole* (come vedremo nel prosieguo del presente articolo, si trovano in tale situazione non solo le persone che hanno perso il lavoro come era previsto nei precedenti protocolli, ma anche quelle che si trovano in cassa integrazione, quelle affette da malattie invalidanti, i lavoratori a cui è stato ridotto all'improvviso l'orario, ecc..)

L'accesso ai *contributi a fondo perduto*, tuttavia, è **condizionato dalla presenza di precisi requisiti** e condizioni espressamente individuati dal *Protocollo* sulla scorta delle precedenti esperienze e nel rispetto delle ricordate disposizioni normative.

In particolare, occorre:

a) essere cittadini italiani o di un paese dell'U.E., ovvero in possesso di un regolare titolo di soggiorno;

b) essere titolari di un contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente registrato, esclusi gli immobili appartenenti a determinate categorie catastali quali ville castelli etc., nonché essere residenti da almeno un anno nell'immobile;

c) il conduttore deve risultare titolare di un reddito attuale I.S.E. non superiore a € 35.000,00, o valore I.S.E.E. non superiore ad € 26.000,00, e che lo stesso, ovvero un componente del nucleo familiare, altresì non risulti titolare di diritti immobiliari quali proprietà, usufrutto, uso o abitazione, nella provincia di residenza in relazione ad altro immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

Le gravi ripercussioni sociali provocate dalla stagnazione economica, prendono corpo attraverso una serie di **ulteriori requisiti** di assoluto rilievo:

d) la pendenza di un procedimento di sfratto per morosità per il quale non sia ancora intervenuto il provvedimento di convalida, ovvero di procedimenti per i quali l'intervenuta convalida di sfratto non sia stata ancora eseguita.

e) una morosità maturata non superiore ad € 10.000,00 per gli immobili situati nei Comuni ad alta *tensione abitativa* (nella precedente versione la soglia era fissata ad €. 8.000,00), mentre per gli altri Comuni la soglia è fissata in € 5.500,00.

La versione 2014 del *Protocollo* ha cancellato, invece, il limite temporale delle 12 mensilità di canone inadempiute, previsto nelle precedenti versioni;

f) l'accesso ai benefici economici, inoltre, non potrà essere concesso per più di una volta per il medesimo contratto di locazione;

g) infine, il requisito di maggior importanza poiché traduce il concetto di **morosità incolpevole** quale primaria condizione di accesso alle misure di sostegno previste dal *Protocollo* 2014: il conduttore, difatti, dovrà dimostrare una diminuzione della capacità reddituale causata non solo dalla perdita del lavoro per licenziamento, ma anche da:

- "accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate, deri-

vanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;

• malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

E invece scomparso ogni riferimento alle prospettive di recupero di una capacità *patrimoniale adeguata al soddisfacimento per il futuro degli impegni assunti relativi al contratto di locazione corso o rinnovato*, presente nella prima versione del *Protocollo*.

La seconda parte del *Protocollo* 2014 (artt. 4-7) è dedicata alla disciplina di **aspetti economici e procedurali** particolarmente delicati poiché, come chiarito, si innestano all'interno del procedimento giudiziario di *convalida di sfratto* per sua natura finalizzato alla caducazione del rapporto contrattuale e alla possibile emissione nei confronti dell'inquilino moroso di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per il recupero delle somme costituenti l'accertata morosità.

Le disposizioni del *Protocollo 2014*, al contrario, promuovono la formazione di un accordo tra proprietario e conduttore volto alla conservazione del contratto di locazione, finanziando, *a fondo perduto*, il pagamento di buona parte della morosità.

Al proprietario, in particolare, **viene garantito il pagamento del 90% della morosità giudizialmente accertata** (aumentata di un 10% a copertura delle spese legali sostenute e forfettariamente considerate) il cui importo verrà coperto da un contributo a fondo perduto, ma non potrà superare gli €. 8.000,00, che divengono € 3.000 per gli immobili posti nei Comuni privi di alta tensione abitativa.

È inoltre prevista un'ulteriore condizione di tipo oggettivo poiché, alla data di richiesta di accesso al contributo, dovranno permanere almeno due anni di vigenza del contratto di locazione in essere ovvero, qualora tale periodo sia stato superato, l'impegno a stipulare un - nuovo - contratto di locazione per il medesimo immobile a canone inferiore rispetto a quello in essere, ovvero a canone concordato.

In tale caso, segnalando il *favor* del legislatore verso questa seconda forma contrattuale, il protocollo prevede un diritto di preferenza per l'accesso ai contributi messi a disposizione dal *fondo*.

A fronte di tali benefici **il proprietario** da un lato **deve rinunciare alla quota di morosità non coperta dal contributo** a fondo perduto della morosità accertata in giudizio (la decurtazione si aggira al 10%, mentre nella precedente versione del protocollo era del 20%), dall'altro, ed ovviamente, **l'impegno a rinunciare agli atti della procedura** a seguito della sottoscrizione del descritto accordo, ovvero all'esecuzione in caso di accordo raggiunto successivamente al provvedimento di convalida.

Il conduttore dovrà farsi carico, inderogabilmente, **del pagamento in unica soluzione della quota di morosità non coperta** dal *contributo a fondo perduto*.

Il Protocollo 2014, considerando che le condizioni economiche del conduttore potrebbero impedire la formazione dell'accordo, ha previsto che il medesimo **possa fare ricorso agli istituti bancari** *che sottoscrivono il presente Protocollo per l'apertura di una linea di credito che copra fino ad un massimo del 50% della somma residua.*

Inoltre, sempre al fine di garantire il ripristino dell'equilibrio contrattuale, il conduttore ha la possibilità di chiedere per un anno un *finanziamento mensile*, *alle stesse condizioni sopra specificate, pari al 30% del canone di locazione*.

Da un punto di vista procedurale merita ricordare che l'accordo rispondente al contenuto appena ricordato, dovrà essere sottoscritto dal proprietario e conduttore e, quindi, depositato dinnanzi al Giudice competente per la procedura di sfratto, anche in udienza successiva a quella di comparizione della parti per la convalida, appositamente fissata dal giudice proprio al fine di concedere alle parti un congruo termine per la formazione dell'accordo. Preso atto dell'accordo eventualmente intervenuto tra le parti, il Giudice assegnerà un *termine di grazia*, finalizzato a verificare il rispetto ed adempimento delle condizioni oggetto di accordo, al cui esito positivo, dichiarerà cessata la materia del contendere e chiuderà il processo.

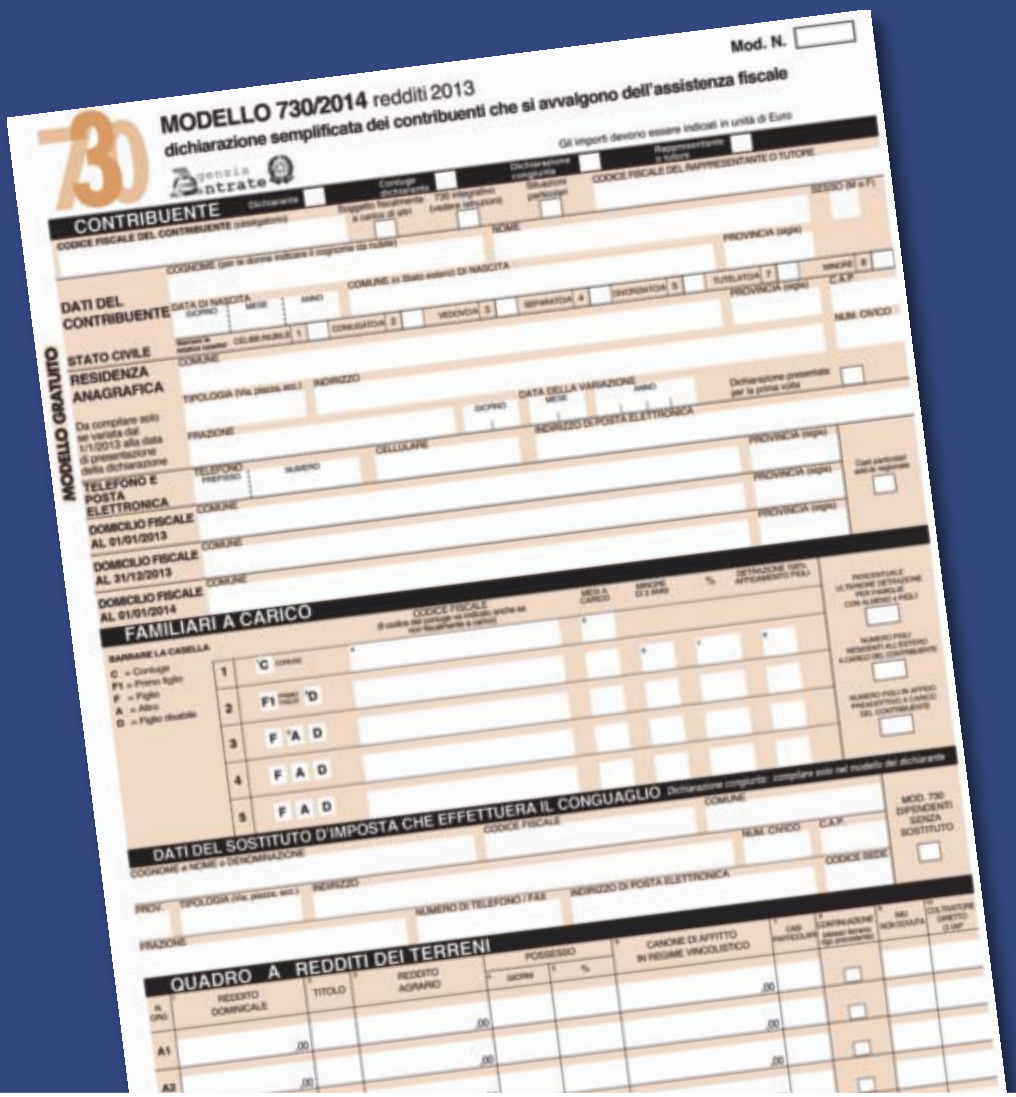
A conclusione di questa breve disamina delle disposizione di cui al *Protocollo 2014* dedicate alla *morosità incolpevole* (gli ulteriori interventi e misure di sostegno saranno eventualmente oggetto di un prossimo intervento) è possibile esprimere un giudizio decisamente favorevole verso il medesimo, poiché arricchisce il panorama degli strumenti posti a tutela sia della piccola proprietà immobiliare che dei conduttori, entrambi duramente colpiti dalla congiuntura economica degli ultimi anni.

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

DICHIARAZIONE DEI REDDITI MOD. 730 E UNICO



Chiama per fissare il tuo appuntamento.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

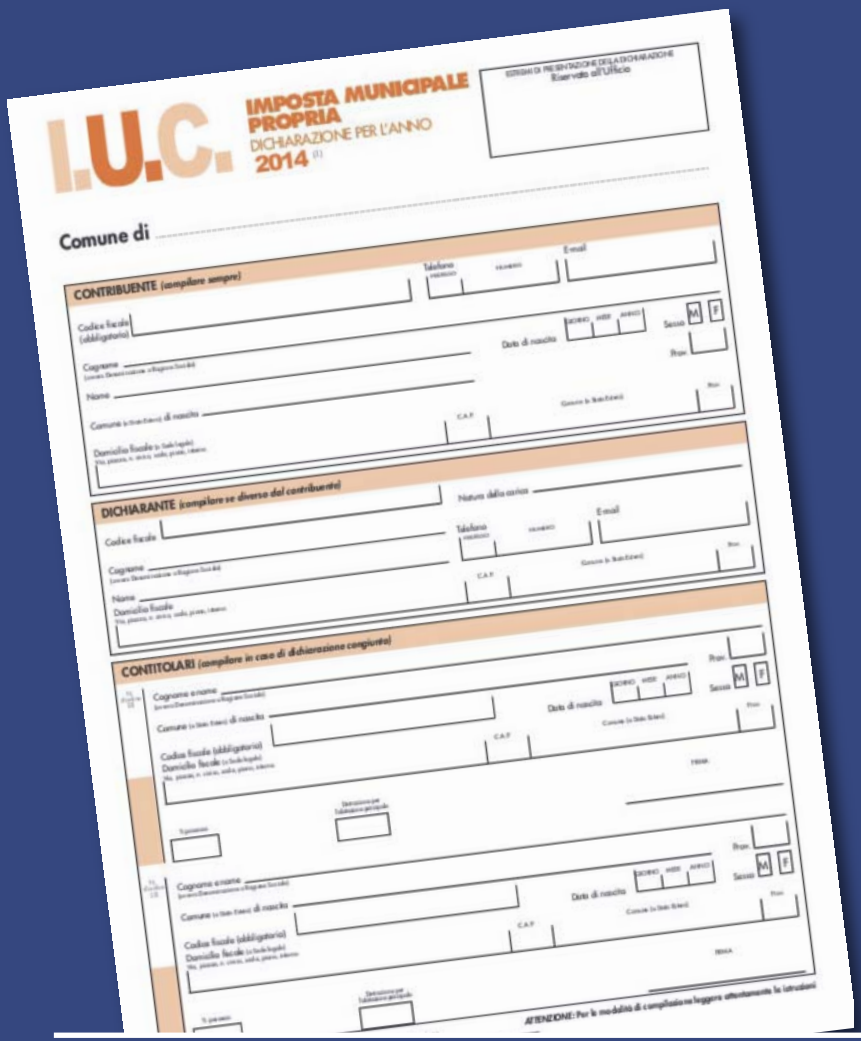
TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

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 UPPI LEGALE
AVV. ROSALIA DEL VECCHIO
Delegazione UPPI
Castel Maggiore

Anno 2016: al via le depenalizzazioni

Dal 6 febbraio 40 reati in meno! Cosa cambierà?
Focus Decreti Legislativi n. 7 e 8 del 2016

Il governo Renzi, lo scorso 15 Gennaio 2016, ha approvato due decreti legislativi, l'uno in materia di **depenalizzazione** e l'altro in materia di **abrogazione di reati e introduzione di illeciti con sanzioni pecuniarie civili**.

Entrata in vigore
Le disposizioni dei due decreti legislativi sono entrate in vigore a partire dallo scorso 6 febbraio 2016.

In che cosa consiste la depenalizzazione introdotta
Il primo decreto (D.lgs 8/2016) ha trasformato taluni reati in illeciti amministrativi: sono stati depenalizzati tutti i reati per i quali era prevista la sola pena della multa o dell'ammenda previsti nel codice penale e nelle leggi speciali.
La depenalizzazione non riguarda, tuttavia, tutti quei reati che pur prevedendo la sola pena della multa o dell'ammenda, attengono a materie come la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro, l'urbanistica, l'ambiente, la sicurezza pubblica, i giochi d'azzardo e le scommesse, le armi, e il finanziamento ai partiti.

Ecco i reati che diventano illeciti amministrativi:
• tutti i reati non contenuti nel codice penale puniti con la sola pena pecuniaria (multa o ammenda);
• atti osceni;
• pubblicazioni e spettacoli osceni;
• rifiuto di prestare la propria opera in occasione di un tumulto;
• abuso della credulità popolare;
• rappresentazioni teatrali o cinematografiche abusive;
• atti contrari alla pubblica decenza;
• guida senza patente;
• noleggio di materiale coperto da copyright;
• installazione e uso di impianti abusivi di distribuzione carburante;
• omesso versamento di ritenute previdenziali entro la somma di € 10000.

Il secondo decreto (D.lgs 7/2016) che ha abrogato taluni reati ed introdotto illeciti con sanzioni pecuniarie civili prevede la sostituzione della pena con la sanzione pecuniaria civile, associata al risarcimento del danno alla persona offesa.

Ecco quindi i reati che diventano illeciti civili:
• reati di ingiuria;
• falsità in scrittura privata ed altri reati in materia di scritture private;
• appropriazione di cose smarrite e furto da parte di un comproprietario;
• reato di danneggiamento semplice.

Cosa cambierà in concreto sotto il profilo dell'azione da svolgere nei confronti del responsabile?
• La persona offesa non sporgerà più querela ma potrà rivolgersi all'autorità giudiziaria civile per ottenere il risarcimento del danno. Lo stesso giudice, in caso di condanna, applicherà, inoltre, una sanzione pecuniaria da versare allo Stato.

Le conseguenze
• Probabilmente si sfoltirà il contenzioso penale, sicuramente aumenterà il contenzioso civile, ciò che sembra certo è che ci guadagnerà lo Stato!
Di seguito i reati oggi depenalizzati tra vecchia pena e nuove sanzioni.
Fonte: www.leggioggi.it

REATO	VECCHIA PENA	NUOVA SANZIONE
DEPENALIZZAZIONI DI REATI PREVISTI NEL CODICE PENALE		
REATI CONTRO LA FEDE PUBBLICA		
Falsità in scrittura privata (Art. 485)	Reclusione da 6 mesi a 3 anni	Sanzione civile da 200 a 12.000 €
Falsità in foglio firmato in bianco. Atto privato (Art. 486)	Reclusione da 6 mesi a 3 anni	Sanzione civile da 200 a 12.000 €
Falsità su un foglio firmato in bianco diverse da quelle previste dall'articolo 486. Atto	Disposizioni sulle falsità materiali in scritture private	Sanzione civile da 200 a 12.000 €
Uso di atto falso. Atto privato (Art. 489, co. 2)	Disp. sulle falsità materiali in scritture priv. con pene ridotte di un terzo	Sanzione civile da 200 a 12.000 €
Soppressione, distruz. e occultamento di scritture private vere (Art. 490)	Pene stabilite negli articoli 476, 477, 482 e 485	Sanzione civile da 200 a 12.000 €
REATI CONTRO LA MORALITÀ E IL BUON COSTUME		
Atti osceni (Art. 527, co. 1)	Reclusione da 3 mesi a 3 anni	Sanzione amministrativada 5.000 a 30.000 €
Pubblicazioni e spettacoli osceni (Art. 528, co.1 e 2)	Reclusione da 3 mesi a 3 anni e multa non inferiore a 103 €	Sanzione amministrativada 10.000 a 50.000 €
REATI CONTRO LA PERSONA		
Ingiuria (Articolo 594)	Reclusione fino a 6 mesi o multa fino a 516 € Reclusione fino a 1 anno o multa fino a 1.032 € (con attribuzione di fatto determinato)	Sanzione civile da 100 a 8.000 € Sanzione pecuniaria civile da 200 a 12.000 € (con attribuzione di fatto determinato o commesso in presenza di più persone)
REATI CONTRO IL PATRIMONIO		
Sottrazione di cose comuni (Art. 627)	Reclusione fino a 2 anni o multa da 20 a 206 €	Sanzione civile da 100 a 8.000 €
Danneggiamento semplice (Art. 635, co. 1)	Reclusione fino a 1 anno o multa fino a 309 €	Sanzione civile da 100 a 8.000 €
Appropriazione di cose smarrite, del tesoro o di cose avute per errore o caso fortuit (Art. 647)	Reclusione fino a 1 anno o multa da 30 a 309 €	Sanzione civile da 100 a 8.000 €
CONTRAVVENZIONI DI POLIZIA		
Rifiuto di prestare la propria ope in occasione di un tumulto (Art. 652 commi 1-2)	Arresto fino a 3 mesi o ammenda fino a 309 € Arresto da 1 a 6 mesi ovvero ammenda da euro 30 a 619 € (in caso di informazioni o indicazioni mendaci)	Sanzione amm.va da 5.000 a 15.000 € Sanzione amministrativa da 6.000 a 18.000 € (in caso di informaz. o indicazioni mendaci)
Abuso della credulità popolare(Art. 661)	Arresto fino a 3 mesi o ammenda fino a 1.032 €	Sanzione amministrativa da 5.000 a 15.000 €
Rappresentazioni teatrali o cinematografiche abusive (Art. 668, co. 1, 2 e 3)	Arresto fino a 6 mesi o ammenda fino a 309 € Pena pecuniaria e detentiva sono applicate congiuntamente (se contro divieto autorità)	Sanzione amministrativa da 5.000 a 15.000 € Sanzione amm.va da 10.000 a 30.000 € (se contro divieto autorità)
Atti contrari alla pubblica decenza. Turpiloquio (Art. 726)	Ammenda da 258 a 2.582 €	Sanzione amministrativa da 5.000 a 10.000 €
DEPENALIZZAZIONI DI REATI PREVISTI DA LEGGI SPECIALI		
REATI IN MATERIA DI STUPEFACENTI		
Mancato rispetto dell'autorizzazione alla coltivazione di stupefacenti per uso terapeutico (Art. 28, co. 2 del Dpr 309/1990)	Ammenda da 516 a 5.164 €	Sanzione amministrativa da 5.000 a 30.000 €
REATI IN MATERIA DI PREVIDENZA		
Omesso versamento delle ritenute previdenziali e assistenzia (Art. 2 del Dl 463/1983)	Reclusione fino a 3 anni e multa fino a 1.032 €	Reclusione fino a 3 anni e multa fino a 1.032 € (se l'importo omesso è superiore a 10.000 € annui) Sanzione amministrativa da 10.000 a 50.000 € (se l'importo omesso è inferiore a 10.000 € annui)
REATI IN MATERIA DI CIRCOLAZIONE STRADALE		
Guida senza patente (Art. 116, co. 15, del Dlgs 285/1992)	Ammenda da 2.257 a 9.032	Sanzione amministrativada 5.000 a 30.000 €
RICICLAGGIO		
Omessa identificazione (Art. 55, com. 1, del Dlgs 231/2007)	Multa da 2.600 a 13.000 €	Sanzione amministrativada 5.000 a 30.000 €
Omessa registrazione (Art. 55, co. 4, del Dlgs 231/2007)	Multa da 2.600 a 13.000 €	Sanzione amministrativada 5.000 a 30.000 €
REATI IN MATERIA DI DIRITTO SOCIETARIO		
Impedito controllo ai revisori (Art. 29 del Dlgs 39/2010)	Ammenda fino a 75.000 €	Sanzione amministrativada 10.000 a 50.000 €

REATO	VECCHIA PENA	NUOVA SANZIONE
DEPENALIZZAZIONI DI REATI PREVISTI DA LEGGI SPECIALI		
REATI IN MATERIA DI DIRITTO FALLIMENTARE		
Omessa trasmissione dell'elenco dei protesti cambiari da parte del pubblico ufficial (Art. 235 del Rd 267/1942)	Ammenda fino a 258 €	Sanzione amministrativada 5.000 a 10.000 €
REATI IN MATERIA DI ASSEGNI		
Emissione di assegno da parte dell'Istituto non autorizzato o con autorizzazione revocata (Art. 117 del Rd 1736/1933)	Pena pecuniaria da 5 a 51 €	Sanzione amministrativa da 5.000 a 10.000 €
REATI IN MATERIA DI INTERRUZIONE DI GRAVIDANZA		
Interruzione volontaria della propria gravidanza senza l'osservanza delle modalità indicate dalla legge (Art. 19, co. 2, della legge 194/1978)	Multa fino a 51 €	Sanzione amministrativa da 5.000 a 10.000 €
REATI IN MATERIA DI PUBBLICA SICUREZZA		
Violazione delle norme per l'impianto e l'uso di apparecchi radioelettrici privati (Art. 11 del Rd 234/1931)	Ammenda da 20 a 200 € o arresto fino a 2 anni	Sanzione amministrativa da 10.000 a 50.000 €
REATI IN MATERIA DI DIRITTI D'AUTORE		
Abusiva concessione in noleggio (Art. 171-quater del legge 633/1941)	Arresto sino a 1 anno o ammenda da 516 a 5.164 €	Sanzione amministrativa da 5.000 a 30.000 €
REATI IN MATERIA DI GUERRA		
Omissione di denuncia di beni (Art. 3 del decreto legislativo luogotenenziale 506/1945)	Arresto non inferiore nel minimo a 6 mesi o ammenda non inferiore a 1.032 € Arresto non inferiore a 3 mesi o ammenda non inferiore a 516 €	Sanzione amministrativa da 10.000 a 50.000 € Sanzione amministrativa da 10.000 a 30.000€
REATI IN MATERIA DI MACCHINE UTENSILI		
Alterazione del contrassegno di macchine (Art. 15 della L. 1329/1965)	Ammenda da 77 a 310 € o arresto fino a 3 mesi	Sanzione amministrativa da 5.000 a 15.000 €
REATI IN MATERIA DI COMMERCIO		
Installazione o esercizio di impianti	Arresto da 2 mesi a 2 anni o ammenda da 51 a 516 €	Sanzione amministrativa da 10.000 a 50.000 €
REATI IN MATERIA DI CONTRABBANDO E VIOLAZIONI DOGANALI		
Contrabbando nel movimento delle merci attraverso i confini di terra e gli spazi doganali (Art. 282 del Dpr 43/73)	Multa non minore di 2 e non maggiore di 10 volte i diritti di confine	Sanzione amministrativa da 5.000 a 50.000 €
Contrabbando nel movimento delle merci nei laghi di confine (Art. 283 del Dpr 43/1973)	Multa non minore di 2 e non maggiore di 10 volte i diritti di confine	Sanzione amministrativa da 5.000 a 50.000 €
Contrabbando nel movimento marittimo delle merci (Art. 284 del Dpr 43/1973)	Multa non minore di 2 e non maggiore di 10 volte i diritti di confine	Sanzione amministrativa da 5.000 a 50.000 €
Contrabbando nel movimento delle merci per via aerea (Art. 285 del Dpr 43/1973)	Multa non minore di 2 e non maggiore di 10 volte i diritti di confine	Sanzione amministrativa da 5.000 a 50.000 €
Contrabbando nelle zone extra-doganali (Art. 286 del Dpr 43/1973)	Multa non minore di 2 e non maggiore di 10 volte i diritti di confine	Multa non minore di 2 e non maggiore di 10 volte i diritti di confine
Contrabbando per indebito uso di merci importate con agevolazioni doganali (Art. 287 del Dpr 43/1973)	Multa non minore di 2 e non maggiore di 10 volte i diritti di confine	Sanzione amministrativa da 5.000 a 50.000 €
Contrabbando nei depositi doganali (Art. 288 del Dpr 43/1973)	Multa non minore di 2 e non maggiore di 10 volte i diritti di confine	Sanzione amministrativa da 5.000 a 50.000 €
Contrabbando nel cabotaggio e nella circolazione (Art. 289 del Dpr 43/73)	Multa non min. di 2 e non maggiore di 10 volte i diritti di confine	Sanzione amministrativa da 5.000 a 50.000 €
Contrabbando nell'esportazione di merci ammesse a restituzione di diritti (Art. 290 del Dpr 43/1973)	Multa non minore di due e non maggiore di dieci volte l'ammontare dei diritti che indebitamente ha riscosso o tentava di riscuotere	Sanzione amministrativa da 5.000 a 50.000 €
Contrabbando nell'importazione od esportazione temporanea (Art. 291 del Dpr 43/1973)	Multa non min. di 2 e non maggiore di 10 volte i diritti di confine	Sanzione amministrativa da 5.000 a 50.000 €
Altri casi di contrabbando (Art. 292 del Dpr 43/1973)	Multa non min. di 2 e non maggiore di 10 volte i diritti di confine	Sanzione amministrativa da 5.000 a 50.000 €
Pena per il contrabbando in caso di mancato o incompleto accertamento dell'oggetto del reato (Art. 294 del Dpr 43/1973)	Multa fino a 258 €	Sanzione amministrativa da 5.000 a 10.000 €

SETTORE UPPI 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

Abito in un condominio di Bologna e sarebbe necessaria una potatura degli alberi posti nei giardini privati a noi confinanti, ma i vicini pretendono che la spesa relativa debba essere addebitata anche a noi.
Si tratta di piante ad alto fusto piantate dal costruttore negli anni 70 nei giardini privati e che ora hanno raggiunto l'altezza di circa 4 piani!!
Onestamente come tanti altri non sono d'accordo, anche perché quando le piante erano ancora gestibili, e si potevano potare con una minima spesa, i proprietari con la scusa che davano del verde alle palazzine si sono sempre rifiutati.
Trattandosi appunto di piante ubicate in giardini privati, l'eventuale costo di una potatura straordinaria penso sia a carico dei rispettivi proprietari.

Alcune precisazioni sul punto sono opportune: se gli alberi si trovano all'interno di giardini di proprietà esclusiva di un condomino le spese sono a carico di quest'ultimo. Se invece gli alberi si trovano all'interno di spazi condominiali le spese di manutenzione rientrano tra i costi necessari per assicurare il decoro condominiale. A tali spese di potatura sono chiamati a partecipare tutti i condomini in ragione delle quote millesimali di proprietà.
Anche le spese necessarie per pagare il compenso del giardiniere, o del custode del giardino condominiale, devono essere divise in base ai millesimi di proprietà a mente dell'art. 1123 c.c,. Ciascun condomino può opporsi alle spese voluttuarie di messa a dimora di piante rare e costose, che potrebbero essere sostituite con altre piante di importo meno elevato.

Se i rami di alberi si protendono nel fondo del vicino, quest'ultimo può tagliarli e può parimenti tagliare le radici che si addentrano nella sua proprietà, salvi eventuali regolamenti ed usi locali. I frutti naturalmente caduti dai rami protesi sul fondo vicino appartengono al proprietario del fondo su cui sono precipitati.
Gli alberi devono essere messi a dimora ad una distanza ragionevole fissata dai regolamenti o dagli usi locali. In mancanza, per gli alberi ad alto fusto la distanza è tre metri dal confine, mentre per gli alberi a basso fusto (che hanno un'altezza non superiore a tre metri) la distanza è un metro e mezzo dal confine. Per le siepi e le piante di altezza non superiore a due metri e mezzo, la distanza dal confine è di cinquanta centimetri.
La distanza deve essere però meno di un metro, qualora le siepi siano di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per le siepi di robinie. La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina. Tali distanze non si devono osservare se sul confine esiste un muro

divisorio, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.
Gli alberi possono essere abbattuti solo se costituiscono un pericolo per persone e cose, oppure quando sono stati piantati troppo vicino al confine altrui. A mente dell'art. 895 c.c. se si è acquistato il diritto di tenere alberi a distanza minore di quella necessaria, e l'albero muore o viene tagliato o abbattuto, il vicino non può sostituirlo, se non osservando la distanza legale.
L'abbattimento deve essere autorizzato. Non è possibile abbattere uno o più alberi per allargare lo spazio di parcheggio comune a tutti i condomini senza l'unanimità. Nell'ipotesi di un pericolo di un danno grave e prossimo ad un bene condominiale derivante da un albero vicino sarà possibile denunziare il fatto all'autorità giudiziaria, e ottenere un provvedimento di urgenza per scongiurare il pericolo. Il giudice dispone idonea garanzia per i danni eventuali. L'azione presuppone la necessità di eliminare il rischio incombente senza ritardo.
Fonte: su " Casa - Il condominio" de Il Messaggero

Possiedo un appartamento locato in una palazzina in un condominio orizzontale composto da 8 unità abitative. Il nostro giardino viene rasato e potato trimestralmente da una ditta specializzata per lo scopo. Il mio conduttore partecipa alle spese di ordinaria manutenzione. Ora il condominio, peraltro privo di amministratore, per espressa volontà dei proprietari (6 su 8) ha deciso per la prima volta di effettuare la potatura dei pini ad alto fusto e di altri alberi che non erano mai stati potati negli ultimi 5 anni. Debbo chiedere le spese al conduttore per questo intervento "straordinario" ? Credo che le stesse debbano essere a carico del conduttore, ma vorrei avere il Suo parere in merito.
La spesa richiesta dalla potatura pluriennale degli alberi del giardino condominiale fa carico al locatore, salvo diverso accordo con il conduttore.
Fonte: Casa editrice Giuffrè.

SETTORE UPPI LEGALE
AVV. ROSALIA DEL VECCHIO
Delegazione UPPI
Castel Maggiore

Ripristino dell'impianto centralizzato

Abusa del diritto la condomina che chieda il ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato soppresso dall'assemblea dei condomini se gli stessi abbiano nel frattempo già provveduto a dotarsi di autonomi impianti? La Cassazione dice di no!
Corte di Cassazione 22 Gennaio 2016 n. 1209

Fatto

Un condominio nel foggiano delibera di dismettere l'impianto di riscaldamento centralizzato a favore dei più ecologici impianti autonomi unifamiliari. Una condomina impugna la delibera e chiede che il Tribunale ne accerti la nullità.
Vittoria in primo e secondo grado, ma non finisce qua!
La condomina si rivolge nuovamente al Tribunale e chiede che in forza di quella pronuncia di nullità, ormai passata in giudicato, il Condominio venga condannato a ripristinare l'impianto di riscaldamento centralizzato.
Il condominio si costituisce e chiede il rigetto della domanda: l'azione svolta ha carattere esclusivamente emulativo, trattasi di abuso del diritto. Il condominio sostiene, infatti, che dalla delibera assembleare, tutti i condomini si erano dotati ciascuno di un impianto autonomo di riscaldamento e ripristinare il vecchio impianto centralizzato avrebbe comportato importanti ed onerose opere di trasformazione.

Diritto

Per risolvere la questione i giudici della Corte di Cassazione sono partiti dalla previsione dell'art. 833 del codice civile in materia di diritto di proprietà, la quale statuisce che il proprietario di un bene non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri. Ciò significa che l'atto, per poter essere considerato emulativo e di conseguenza illegittimo, deve avere come unico scopo quello di arrecare danno a terzi.
Non può invece parlarsi di atto emulativo quando il proprietario agisca per un proprio interesse: in questo caso, tra l'altro, non spetta ai giudici fare una valutazione comparativa tra i diritti in gioco scegliendo quale tra i contrapposti interessi debba prevalere.
Nel caso di specie, il diritto legittimo della condomina di usufruire dell'impianto centralizzato era stato illegittimamente leso, ed infatti la delibera era stata annullata.
A nulla serve il richiamo agli ingenti costi che tutto il condominio avrebbe dovuto sostenere per ripristinare l'impianto centralizzato: come appena ribadito, infatti, non è il giudice a poter fare una valutazione di prevalenza tra l'interesse della singola ad usufruire dell'impianto comune e quello degli altri condomini a non sostenere ingenti spese per il ripristino del vecchio sistema di riscaldamento comune.
Per tali ragioni, la Cassazione ha accolto il ricorso della condomina e, vista l'importanza e l'attualità di tale pronuncia, ha formulato anche il seguente principio di diritto.

Il principio di diritto

"Tenuto conto che, ai sensi dell'art. 833 cod. civ., integra atto emulativo esclusivamente quello che sia obiettivamente privo di alcuna utilità per il proprietario ma dannoso per altri, è legittima e non configura abuso del diritto la pretesa del condomino al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato soppresso dall'assemblea dei condomini con delibera dichiarata illegittima, essendo irrilevanti sia la onerosità per gli altri condomini – nel frattempo dotatisi di impianti autonomi unifamiliari- delle opere necessarie a tale ripristino sia l'eventuale possibilità per il condominio di ottenere eventualmente, a titolo di risarcimento del danno, il ristorno del costo necessario alla realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo".

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.

SETTORE UP PI TECNICO

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Condominio: il revisore condominiale controlla i conti

La figura del "Revisore condominiale" è prevista dall'art. 1130-bis del Codice Civile che disciplina il rendiconto condominiale, da redigersi secondo criteri di chiarezza e trasparenza.
Con l'introduzione di tale articolo (che individua specifiche voci contabili indispensabili nella gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino), il legislatore ha sancito la necessità di sottoporre a revisione la documentazione contabile qualora non sufficientemente chiara e trasparente.
Compito del revisore condominiale è quello di verificare la contabilità del condominio per una o più annualità, su specifico incarico dell'assemblea.
Tale verifica rappresenta una nuova forma di tutela sia nei confronti dei singoli condomini, sia per lo stesso amministratore, nel momento in cui l'esito dei controlli confermi la correttezza del proprio operato.
La nomina del revisore: come specificato nell'art. 1130 bis, "l'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà". L'assemblea può nominare il revisore in qualunque momento, anche con riferimento a più esercizi finanziari, senza necessariamente presupporre il dubbio di una irregolarità contabile.
Dal punto di vista operativo, la nomina di un revisore può essere particolarmente utile:
• nel caso di nomina del nuovo amministratore senza l'approvazione del bilancio consultivo per la gestione uscente (vuoi perché mai presentato o vuoi perchè non approvato). In questo caso l'attività di revisore è utile anche per consentire all'amministratore entrante un adeguato allineamento contabile;

• nel caso di errori o incongruità anche con riferimento a bilanci già approvati;
• nel caso di necessità di procedere ad una verifica contabile allo scopo di accertare eventuali ammanchi dovuti ad appropriazioni indebite da parte dell'amministratore, infondatezze o incongruità.

L'assemblea deve indicare espressamente le annualità (ovvero esercizio finanziario della gestione condominiale, che potrebbe essere diverso dall'anno solare) che saranno oggetto di controllo. Se nel corso della verifica, emerge la necessità di ampliare i periodi di indagini è opportuna una nuova delibera di assemblea.

Quali sono i compiti del Revisore?

L'art. 1130 bis parla genericamente di verifica. Il revisore dovrà pertanto parametrare la propria attività sulla base di quanto sottopostogli.

Nello specifico, se l'oggetto della revisione è una contabilità già approvata dall'assemblea, le verifiche verteranno principalmente sulla fondatezza e sulla congruità, senza poter entrare nella verifica delle scelte, ancorchè errate, ma approvate.

Se, invece, la verifica riguarda annualità che non sono state presentate o che non sono state approvate, la verifica del revisore potrà spingersi anche all'accertamento in termini di legittimità con verifica dei criteri di ripartizione delle spese, del regolamento e delle tabelle millesimali.

Dal punto di vista operativo, il revisore potrà: predisporre un rendiconto consuntivo se non è ancora stato formato, verificare la contabilità nell' ipotesi di un rendiconto redatto ma non approvato e verificare la contabilità nell'ipotesi di un rendiconto redatto e approvato se, decorso il termine di cui all'art. 1137, comma 2, c.c., emergano criticità nella gestione del patrimonio comune.

Di fatto, qualora il revisore sia chiamato alla redazione di un documento, oltre alle verifiche contabili, sarà necessario entrare nel merito della questione, adottando i corretti criteri di valutazione ed eventualmente eliminando errori compiuti in passato. Se la revisione è richiesta dall' Autorità Giudiziaria nell'ambito di una consulenza tecnica d' ufficio (CTU), il compito del revisore sarà quello di porre in essere le attività necessarie per rispondere alla richiesta formulata dal Giudice.

Il revisore non potrà mettere in discussione i criteri di ripartizione, se sono già stati approvati. Organo competente in tal senso è il giudice, entro il termine perentorio di 30 giorni stabilito dall'art. 1137 c.c. Decorso tale termine, la deliberazione non è più impugnabile.

Per quanto riguarda la ripartizione del compenso, il nuovo art. 1130-bis dispone espressamente che "la deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà".

Pertanto, anche chi ha votato contro, è tenuto a pagare la fattura del professionista, in solido con tutti gli altri condomini.

I professionisti dell' associazione sono a disposizione degli iscritti.

MASSIMILIANO LEPORE

Termoidraulica Cristofori

Ecologia e risparmio: le nuove caldaie a condensazione

Stiamo attraversando un periodo di transizione per quello che riguarda il riscaldamento domestico. E come in tutti i cambiamenti c'e molta confusione in giro!!!!

Condensazione .. che cos'e??
Ma quanto costa ????
È difficile da usare…???
E poi…costa tantissimo mantenerla efficiente con i controlli annuali!!!
Queste le domande più frequenti che mi vengono fatte in sede di preventivi.

Vediamo di rispondere
La caldaia a condensazione è l'ultimo tipo di soluzione per il riscaldamento proposta sul mercato: è moderna e soprattutto **ecologica**.
La sua caratteristica principale è la capacità di recuperare il calore latente ovvero il calore del vapore acqueo generato dal processo di combustione (circa 1,6 kg per m3 di gas) disperso in atmosfera attraverso il camino e trasformarlo in energia calorica utilizzabile per il riscaldamento.

Ma come funziona la caldaia a condensazione?

Il suo funzionamento consiste nel raffreddare i gas di scarico fino al punto di condensazione del vapore acqueo contenuto nei gas.
Nella caldaia viene sfruttata la temperatura più bassa dell'acqua di ritorno rispetto a quella di mandata.
Il fumo viene trasformato in liquido nella fase di raffreddamento e il calore recuperato da uno speciale scambiatore è utilizzato per il riscaldamento.
Nella caldaia a condensazione perciò la temperatura dei fumi in uscita si mantiene allo stesso grado della temperatura di mandata, inferiore ai 140/160 °C dei generatori tradizionali ad alto rendimento.
Considerate queste basse temperature dei fumi, tale strumento è composto da canne fumarie in acciaio inox o addirittura in plastica (PPE).
Rispetto a qualche anno fa, i **costi di installazione** sono calati: fino ad un anno fa, installare una caldaia a condensazione era una scelta, adesso è un obbligo, non essendo più possibile installare caldaie a camera stagna, (la direttiva Europea 2005/32/CE soprannominata "Eco-Design", entrata in vigore nell'agosto del 2005 e recepita in Italia con il Decreto Legislativo n. 201 del 6 novembre 2007, stabilisce le regole per la definizione dei requisiti tecnici, e con essa sono state introdotte delle nuove etichettature energetiche sugli standard minimi di efficienza per le caldaie (in particolare ci sarà una **classificazione energetica da A++ a G** per gli apparecchi per riscaldamento degli ambienti e da A a G per gli apparecchi per produzione di acqua calda sanitari), ma i vantaggi sul risparmio energetico sono sempre elevati.
Non per altro con questo tipo di impianto è possibile avvalersi delle detrazioni fiscali del 65% (**ECO BONUS**) per il risparmio energetico!!!!
Sono ormai strumenti semplicissimi da utilizzare: display di facile lettura, microcomputer attivabili addirittura da Smartphone, e grazie a sonde climatiche esterne garantiscono una temperatura ambiente confortevole e senza sprechi di combustibile con risparmi in bolletta fino al 30 %!
La leggerezza e le dimensioni compatte e i design accattivanti, le rendono facilmente installabili in qualunque abitazione.

Se affrontiamo poi, il discorso sulla manutenzione e controllo per mantenere efficiente la propria caldaia, niente è diverso dalle caldaie a camera stagna: una buona manutenzione, garantisce oltre alla sicurezza, al buon rendimento con costi ridotti di combustibile, anche una vita più lunga alla caldaia stessa!!!!

Benvenuta condensazione
...quando la classe non AcquA…

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

Assistenza tecnica multimarca

Soluzione chiavi in mano

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

RISPARMIA SULLA MANUTENZIONE DELLA TUA CALDAIA

MANUTENZIONE
E ANALISI DI COMBUSTIONE
a soli 75,00 Euro

PRENOTA ORA

INSTALLATORI QUALIFICATI AUTORIZZATI

BAXI remeha VIESMANN

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

La Redazione di Abitare Informati

Anagrafe condominiale e locazione

L'**anagrafe condominiale** rappresenta una delle novità più rilevanti introdotte nel codice civile dalla **riforma del condominio** (art. 1130 n. 6 c.c.). Essa consiste in un **registro** che l'amministratore è obbligato a tenere aggiornato – con la collaborazione fattiva dei condòmini – e che deve contenere:

• le **generalità** dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio;

• i dati **catastali** di ciascuna unità immobiliare;

• ogni dato relativo alle **condizioni di sicurezza delle parti comuni** dell'edificio (il riferimento alle parti comuni dell'edificio è stato inserito nell'art. 1130 n. 6 c.c. ad opera del D.L. n. 145/2013, così detto decreto Destinazione Italia).

Si è accennato alla necessità della **collaborazione dei condòmini**. In sostanza la procedura da seguire per la formazione iniziale e l'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale è la seguente:

• **l'amministratore chiede** ai condòmini i dati suindicati, specificando un termine per l'adempimento;

• **i condòmini rispondono** alla richiesta compilando il modulo inviatogli dall'amministratore (non è necessario inviare un modulo, ma la prassi ha portato a questa modalità di tenuta).

Nel caso di **aggiornamento**, ad esempio di cambio di residenza o di conduttore, spetta al condomino attivarsi per primo, in quanto non sempre l'amministratore può essere a conoscenza di questi cambiamenti. Nell'ipotesi di **omessa o incompleta comunicazione dei dati** da parte del condomino – tanto nel caso di formazione iniziale, quanto di aggiornamento del registro – l'amministratore previo sollecito con raccomandata a.r. può agire d'ufficio per reperire i dati richiesti addossando le spese all'inadempiente.

Dati dei conduttori e problematiche connesse

Se **reperire informazioni** in merito ai dati catastali, alla residenza e ai diritti reali esistenti sulle unità immobiliari non rappresenta un problema – per ciò esistono l'anagrafe comunale, il catasto e i pubblici registri immobiliari – altrettanto non può dirsi per i diritti personali di godimento sull'unità immobiliare.

Uno su tutti: il **contratto di locazione**. Ad oggi non esiste un'anagrafe pubblica dei contratti di locazione in essere, sicché chi volesse sapere se una determinata unità immobiliare è abitata da un inquilino non avrebbe altro strumento che quello di **domandarlo**

ai diretti interessati.

Siccome **i contratti di locazione a uso abitativo** di durata superiore a trenta giorni devono essere registrati all'agenzia delle entrate, teoricamente è possibile domandare al Tribunale di ordinare al suddetto ente di fornire queste informazioni al ricorrente che il giudice ha autorizzato considerandolo interessato (cfr. d.p.r. n. 131/86). Una **procedura lunga e costosa** che, nei fatti, non è stata mai utilizzata, quanto meno non è stata utilizzata dagli amministratori di condominio.

Questi, in effetti, **non avevano strumenti di facile utilizzo** per ottenere informazioni sulla esistenza di contratti di locazione, meglio ottenere i dati dei conduttori, se proprietario e inquilino non glieli indicavano.

Anagrafe condominiale, locazione e Legge di stabilità 2016

La legge si stabilità per l'anno 2016 ha posto parziale rimedio a questo problema o quanto meno questa era l'intenzione del Legislatore.

L'art. 1, cinquantanovesimo comma, l n. 208/2015 è intervenuto modificando l'art. 13, primo comma, l. n. 431/98 (riguardante i contratti di locazione ad uso abitativo). Tale norma oggi recita:

[...]. È fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile.

In sostanza, **si è imposto al proprietario** dell'unità immobiliare di comunicare all'amministratore di condominio degli estremi della registrazione del contratto.

Ciò vuol dire che **non sarà più sufficiente** comunicare all'amministratore il nome del conduttore, ma entro sessanta giorni dalla registrazione del contratto bisognerà comunicargli anche gli **estremi di questo adempimento**. Il fatto che la comunicazione debba essere **documentata** sembrerebbe fare riferimento alla necessità di allegare alla comunicazione copia della ricevuta di registrazione o quanto meno un suo estratto.

Tale documento deve entrare a fare parte del registro di **anagrafe condominiale**, in quanto è la stessa norma ad imporlo specificando che la comunicazione documentata dev'essere adempiuta anche ai fini della tenuta dell'anagrafe condominiale.

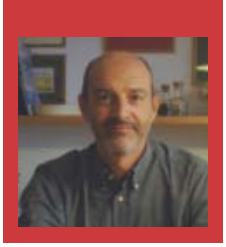
E se **il proprietario non agisce** in questi termini, cioè non comunica all'amministratore gli estremi della registrazione?

Allora l'amministratore potrà agire in giudizio chiedendo l'emissione di un decreto ingiuntivo.

La Mia Casa Service
di Loppi Piero & C.
Amministrazioni Condominiali
Da 40 anni tuteliamo il vostro capitale immobiliare
A.N.A.C.I. SOCIO - 2209
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
La Mia Casa Service s.n.c. - Viale Abramo Lincoln, 6 - Bologna - Tel. 051 495794 - 333 8637275
piero.loppi@anacibologna.com - lamiacasaservice@sirbopec.org
www.lamiacasaservice.it

SETTORE TECNICO

ING. MASSIMO CORSINI



La valutazione degli interventi di miglioramento energetico

Tra gli obiettivi della certificazione energetica uno dei più importanti (e probabilmente dei meno apprezzati) è relativa alle raccomandazioni fornite dal tecnico in merito agli interventi di miglioramento energetico.

Se scorriamo un Attestato di Prestazione Energetica (sia nella nuova versione che in quella precedente del vecchio "ACE") troveremo infatti, oltre all'indicazione della classe energetica e dei consumi della nostra unità immobiliare, l'indicazione dell'intervento/i raccomandati dal tecnico certificatore e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

In altre parole il tecnico certificatore, dopo aver calcolato i consumi associati agli impianti presenti (riscaldamento, produzione di acqua calda, ed ora, anche condizionamento, ed in alcuni casi, illuminazione) deve simulare una serie di interventi di miglioramento energetico che possono riguardare gli impianti (ad esempio sostituzione di una caldaia tradizionale con una a condensazione) o l'involucro (ad esempio sostituzione dei vetri semplici con vetrocamere o l'installazione di un cappotto sulle pareti esterne). Per ognuno di questi interventi, preso singolarmente o in combinazione con altri, il tecnico calcolerà il risparmio energetico ottenuto dalla differenza di prestazione energetica prima e dopo l'intervento.

Infine dovrà combinare per ogni intervento il costo necessario a realizzarlo ed il beneficio ottenibile, conteggiando anche quello fiscale (50% o 65%) conseguibile in determinati casi.

Esaurita questa analisi, il tecnico andrà a selezionare l'intervento che è caratterizzato dalla miglior combinazione tra costi sostenuti e benefici attesi, combinazione esprimibile per semplicità nel numero di anni necessario per ammortizzare l'investimento effettuato.

Questa analisi fornisce al proprietario dell'unità immobiliare uno strumento potente di valutazione, perché non si limita ad analizzare gli effetti in ter-

mini energetici dell'intervento, ma consente di confrontare tra loro anche interventi molto diversi, evidenziando l'effettiva convenienza di ciascuno.
Si potrà per esempio scoprire che, magari, per ammortizzare economicamente un intervento di miglioramento energetico considerato interessante perché poco costoso, potrebbe in realtà occorrere più tempo rispetto ad un intervento più impegnativo ma capace di fornire un ritorno in termini di risparmio energetico tale da consentire un recupero più rapido dell'investimento.
Quello che viene apprezzato nel campo "raccomandazioni" dell'APE (e prima dell'ACE) è quindi la potenzialità energetica di un immobile cioè la possibilità di miglioramento del suo comportamento energetico in rapporto al costo necessario per conseguirlo.
In altre parole, non è possibile a priori dire quale intervento sia più adatto per la nostra abitazione senza prima fare una analisi energetica che evidenzi le sue caratteristiche.
Per esemplificare, se consideriamo un appartamento con poche pareti esposte a nord o comunque verso l'esterno o confinanti con ambienti non riscaldati, non sarà probabilmente consigliabile applicare su di esse un isolante mentre potrebbe essere più interessante e redditizio isolare il solaio o migliorare l'efficienza dell'impianto di riscaldamento.
Le indicazioni fornite dal tecnico diventano così preziose anche per delineare strategie manutentive dell'immobile, indicando dei possibili percorsi di contenimento dei consumi, associandoli ai relativi costi, ma anche all'orizzonte temporale che ci interessa.
Tenendo infatti conto che dal momento in cui l'investimento effettuato è completamente coperto dalla somma dei benefici conseguiti (minori consumi + benefici fiscali) ogni ulteriore beneficio è un arricchimento per il proprietario, a seconda dell'orizzonte temporale di proprio interesse potrebbe essere più interessante un intervento più costoso ma con risparmi più sostanziosi che pur richiedendo un numero superiore di anni per essere ammortizzato, fornisce, sul lungo periodo, vantaggi superiori.
Ciononostante, il grande dibattito sui mutamenti climatici e la consapevolezza del contributo in termini di inquinamento atmosferico di cui è responsabile il comparto immobiliare, ha spinto molti analisti ad effettuare delle analisi comparative per comprendere, in assoluto, i vantaggi e il risparmio sia in termini energetici che economici dei vari interventi di miglioramento energetico.
Tra queste analisi quelle che hanno più interesse sono quelle operate tra sistemi tra loro eterogenei perché non ha, come detto in precedenza, molto senso paragonare in astratto la sostituzione degli infissi con l'ammodernamento di un impianto.
Citiamo in particolare uno studio recente focalizzato sugli interventi impiantistici secondo il quale, confrontando le varie tecnologie disponibili, integrate e non, in base al tempo di ritorno dell'investimento, l'investimento più efficiente sarebbe rappresentato dall'installazione di un impianto solare termico, seguito da quello di un impianto di riscaldamento con pompe di calore, mentre, tra quelli meno interessanti in termini economici, viene inserita l'introduzione di un sistema di building automation tipico dei cosiddetti "edifici intelligenti" gestiti da un sistema centrale in grado di ottimizzare ed automatizzare la gestione integrata dei vari impianti presenti nel fabbricato in modo da massimizzarne l'efficienza contenendo allo stesso tempo le spese di manutenzione.
Tali studi però, per quanto interessanti, hanno il grave difetto di cercare di fotografare una realtà in continuo movimento, nella quale sia i costi che l'efficacia delle varie tecnologie cambia continuamente e potrebbe in breve tempo ribaltarne i risultati.
Ma ciò che si vuole nuovamente rimarcare è soprattutto che non esistono soluzioni preconfezionate nel campo del miglioramento energetico delle nostre abitazioni, e soltanto mettendo in relazione le caratteristiche del sistema edificio-impianto con le esigenze e le aspirazioni del proprietario, sarà possibile al tecnico che effettua la certificazione e/o la diagnosi energetica dare indicazioni concrete e suggerimenti validi per una corretta gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Empori solidali: market per famiglie in difficoltà

Prendendo ispirazione dai "negozi Zanardi" istituiti nel 1914 dal primo sindaco socialista di Bologna – Francesco Zanardi - per dar da mangiare alla popolazione sfinita dalla guerra, le Case Zanardi rappresentano una rete di welfare nata dal basso che fornisce strumenti, saperi e opportunità a chi è in cerca di un lavoro, ai giovani che necessitano di un percorso di formazione professionale, a chi ha bisogno di beni di prima necessità. Un progetto che punta a valorizzare le risorse materiali e umane presenti sul territorio, all'insegna del contrasto allo spreco di beni, lavoro e relazioni, e che chiama alla partecipazione i singoli cittadini attraverso campagne mirate di crowdfunding e il reclutamento di volontari.

Sono nati per dare un sostegno temporaneo alle famiglie con minori residenti a Bologna segnalate dai Servizi Sociali Territoriali comunali.

Olio d'oliva, biscotti, legumi e scatolame, passata di pomodoro, pasta e omogeneizzati, sapone, dentifricio, spazzolino, detersivi: sono solo alcuni dei beni di prima necessità (a lunga conservazione) che si trovano negli scaffali degli Empori Solidali di Case Zanardi, nati per dare un sostegno temporaneo alle famiglie con minori residenti a Bologna segnalate dai Servizi Sociali Territoriali comunali.

Gli empori sono aperti a famiglie titolari della Social Card o assegnatari di alloggi transitori e che hanno già un Piano di Assistenza Individuale (PAI). Ogni famiglia avrà a disposizione un credito mensile (sotto forma di punti) che potrà spendere scegliendo i prodotti di cui necessita a cadenza settimanale per una durata massima di un anno.

Per garantire l'approvvigionamento costante dei market, Case Zanardi fa appello alla solidarietà di tutta la città e lancia una campagna di crowdfunding civico: ogni cittadino potrà scegliere quanto donare per garantire l'acquisto dei prodotti destinati agli Empori e dare così un sostegno concreto alle famiglie in difficoltà della città.

Anche i magazzini dell'Emporio di Capo di Lucca aprono le porte a singoli e gruppi che potranno donare direttamente una spesa per Case Zanardi recandosi in via Capo di Lucca 37, il martedì (ore 10-12), il giovedì (ore 15.30-17.30) e il sabato (ore 10-12).

Al momento sono due i market attivi: il primo, in via Capo di Lucca 37, è stato realizzato da VolaBO – Centro Servizi per il volontariato della provincia di Bologna, Legacoop Bologna e Forum Terzo Settore provinciale in collaborazione con l'Istituzione per l'inclusione sociale don Serra Zanetti. Tra gli empori che nasceranno nell'ambito del progetto Case Zanardi, quello di Capo di Lucca è il più grande per dimensioni (contiene anche un magazzino per lo stoccaggio della merce) e servirà la maggior parte dei quartieri della città: San Vitale, Navile, San Donato, Reno, Borgo Panigale, Saragozza e Porto.

Il secondo market, di dimensioni più ridotte, è gestito da associazione Mondo Donna e cooperativa Open Group insieme ai promotori dell'emporio di Capo di Lucca; situato in via Abba 28, il centro si rivolge esclusivamente agli abitanti dei quartieri Savena e Santo Stefano e soddisferà il fabbisogno di 10 famiglie.

Gli empori solidali si sostengono con il lavoro di associazioni e cittadini volontari.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

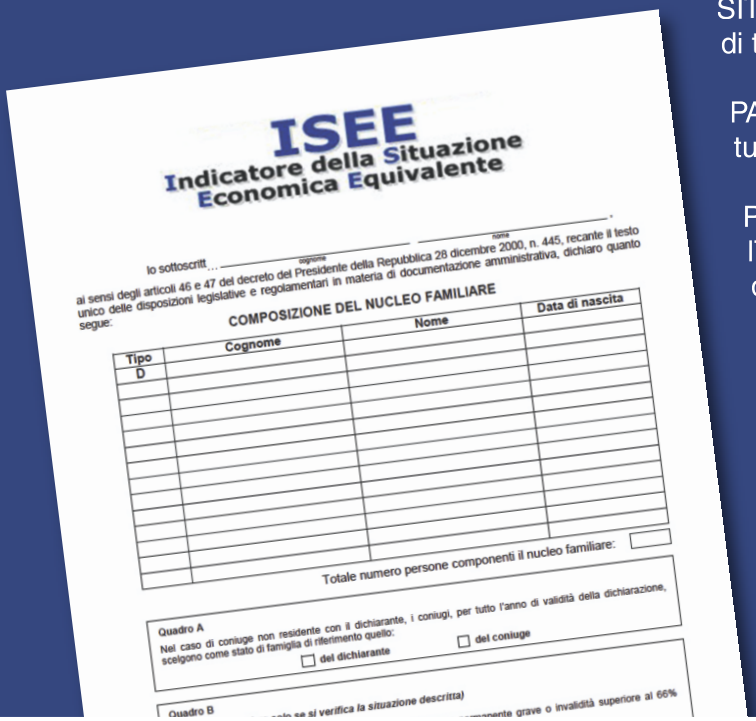
NUOVO ISEE 2016

Necessario per la richiesta di prestazioni sociali agevolate, ovvero di tutte le prestazioni o servizi sociali o assistenziali la cui erogazione dipende dalla situazione economica del nucleo familiare del richiedente. La Dichiarazione può essere utilizzata anche per l'accesso a servizi di pubblica utilità a condizioni agevolate (telefono fisso, luce, gas ecc.) qualora sia così previsto dalle autorità e dalle amministrazioni pubbliche competenti.

L'UPPI di Bologna è a tua disposizione per la compilazione del modello ISEE

Documenti necessari

- Codice Fiscale e Documento d'identità del dichiarante
- Codice Fiscale di tutti i componenti del nucleo familiare
- Contratto di affitto registrato (in caso di residenza in locazione)


ISEE
Indicatore della Situazione Economica Equivalente

Io sottoscritt... (cognome, nome)
ai sensi degli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, dichiaro quanto segue:

COMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE

Tipo	Cognome	Nome	Data di nascita
D			

Totale numero persone componenti il nucleo familiare:

Quadro A
Nel caso di coniuge non residente con il dichiarante, i coniugi, per tutto l'anno di validità della dichiarazione, scelgono come stato di famiglia di riferimento quello:
☐ del dichiarante ☐ del coniuge

Quadro B
(...se si verifica la situazione descritta)
...componente grave o invalidità superiore al 66%

SITUAZIONE REDDITUALE PER L'ANNO 2014 di tutti i componenti il nucleo familiare

PATRIMONIO IMMOBILIARE AL 31/12/2015 di tutti i componenti il nucleo familiare

PATRIMONIO MOBILIARE POSSEDUTO IN ITALIA E/O ALL'ESTERO NELL'ANNO 2015 di tutti i componenti il nucleo familiare

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

Cani e gatti vittime di incidenti stradali

Cosa fare e cosa non fare. Pronto Soccorso.

In base alle modifiche introdotte dal Nuovo Codice della strada, **è diventato obbligatorio, per ogni utente della strada, soccorrere gli animali vittime di incidenti stradali**, ponendo in atto ogni misura idonea ad assicurare un tempestivo intervento: Comma 9bis - art. 189 Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992: "*L'utente della strada, in caso di incidente comunque ricollegabile al suo comportamento, da cui derivi danno a uno o più animali d'affezione, da reddito o protetti, ha l'obbligo di fermarsi e di porre in atto ogni misura idonea ad assicurare un tempestivo intervento di soccorso agli animali che abbiano subìto il danno. Chiunque non ottempera agli obblighi di cui al periodo precedente è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 389 a euro 1.559. Le persone coinvolte in un incidente con danno a uno o più animali d'affezione, da reddito o protetti devono porre in atto ogni misura idonea ad assicurare un tempestivo intervento di soccorso. Chiunque non ottempera all'obbligo di cui al periodo precedente è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 78 a euro 311. (4)*"

Cosa fare in caso di incidenti stradali che coinvolgano cani o gatti?

Su tutto il territorio provinciale l'utente della strada dovrà chiamare o direttamente il **Servizio Veterinario del-**

l'AUSL, oppure **i Carabinieri** o **il Corpo di Polizia metropolitana** o la **Polizia Municipale**, che contatteranno il Medico Veterinario dell'AUSL reperibile per zona.

Cosa succede dopo la telefonata da parte dell'utente della strada?

Il Medico Veterinario dell'AUSL interverrà sul luogo dell'incidente, garantendo il primo soccorso nei confronti dell'animale in loco, quindi valuterà la necessità di predisporre il trasferimento dell'animale presso una struttura medica veterinaria per il proseguimento delle cure.

Chi paga le spese conseguenti alle cure di un cane o un gatto incidentato?

Nel caso in cui l'incidente stradale coinvolga cani e gatti, qualora non si risalga ad un proprietario, il Comune sul cui territorio si è verificato il sinistro, si dovrà far carico, in base alla recente normativa (v. L. 27.12.2006 n. 298 e Ordinanza del Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche sociali del 16 luglio 2009, n. 40536 e nota del Ministero della salute del 4.8. 2010), delle spese conseguenti al soccorso dell'animale.
La Città metropolitana di Bologna, in collaborazione con il Dipartimento di Scienze Mediche Veterinarie dell'Università di Bologna e con l'Area di Sanità Pubblica Veterinaria dell'Az. USL di Bologna, prosegue il progetto (fino al 31/12/2016) di Pronto Soccorso per cani e gatti, al fine di garantire il servizio di assistenza agli animali e, al contempo, di offrire ai Comuni del territorio la possibilità di fruire di condizioni tariffarie agevolate.
Inoltre ha stipulato una convenzione con due Associazioni di volontariato presenti sul territorio, che provvederanno al trasporto degli animali incidentati: sul territorio della provincia di Bologna alcuni Comuni hanno aderito a questa Convenzione, altri hanno stipulato Convenzioni con Strutture Mediche Veterinarie private, e con Associazioni o ditte private per il servizio di trasporto degli animali presso le strutture stesse.

Presso quale struttura sarà trasportato il cane o il gatto incidentato?

È importante che il cane o il gatto incidentato vengano condotti nella struttura con la quale è convenzionato il Comune in cui si è verificato il sinistro: sarà il Medico Veterinario dell'AUSL intervenuto sul luogo dell'incidente che allerterà l'Ospedale Veterinario del Dipartimento di Ozzano, nel caso il Comune sul cui territorio si è verificato il sinistro abbia aderito alle condizioni previste dalla convenzione, o altro Ambulatorio Veterinario, nel caso il Comune abbia attivato una diversa convenzione, e contatterà l'Associazione di volontariato reperibile (Bolognazoofila o l'associazione E.N.P.A. sezione di Bologna), o altra associazione/ditta, nel caso il Comune abbia attivato una diversa convenzione, per concordare il trasporto dell'animale, con i propri volontari adeguatamente formati.

Cosa avviene se il cane o il gatto ha un proprietario? E se non ha un proprietario?

Qualora l'animale risulti avere un proprietario, l'Ospedale Veterinario, ad esempio, avrà cura di contattarlo, entro le 24 h. dalla presa in carico dell'animale, per l'assunzione della responsabilità delle ulteriori cure necessarie Qualora non fosse possibile rintracciare il proprietario, o non sia possibile identificarlo (in quanto l'animale risulta privo di microchip o tatuaggio), dopo le 24 h., l'Ospedale contatterà il Comune sul cui territorio è avvenuto l'incidente stradale, per condividere il percorso terapeutico.

Che cosa è importante evitare?

• Considerando che l'animale incidentato sarà con ogni probabilità impaurito e dolorante, evitare di avvicinarsi e toccarlo se non si possiede la necessaria preparazione: potrebbe diventare pericoloso sia per il soccorritore che per l'animale traumatizzato, per il rischio di aggravarne le condizioni.
• Trasportare di propria iniziativa il cane o gatto incidentato presso una Struttura Medica Veterinaria, senza avere informazioni circa le eventuali Convenzioni stipulate dal Comune sul cui territorio si è verificato l'incidente stradale: il rischio è quello di vedersi addebitare le spese conseguenti alle cure.

Cosa fare in caso di incidenti stradali che coinvolgano la fauna selvatica?

Anche per incidenti stradali che coinvolgano fauna selvatica, su tutto il territorio provinciale, l'utente della strada dovrà chiamare o direttamente il **Servizio Veterinario dell'AUSL**, oppure i **Carabinieri** o la **il Corpo di Polizia metropolitana** o la **Polizia municipale**, che contatteranno il Medico Veterinario dell'AUSL reperibile per zona, che attiverà la procedura di intervento specifica prevista per questi animali.
Per maggiori informazioni:
www.cittametropolitana.bo.it

La funicolare Ferretti per San Michele in Bosco

Marco Orsi - www.bolognachecambia.it - Bolognachecambia

Nel 1888, in occasione dell'Esposizione Emiliana, l'Ing. Alessandro Ferretti realizzò quella che risultò essere una delle attrazioni della mostra: la cremagliera per San Michele in Bosco.

L'Esposizione si svolse in parte nei padiglioni costruiti ai Giardini Margherita e in parte presso l'antico cenobio di San Michele, opportunamente mimetizzato affinché non si notasse la sua origine conventuale.

Per collegare i Giardini Margherita al padiglione delle Belle Arti, situato sul colle di San Michele in Bosco, l'Ing. Ferretti realizzò due distinti impianti:

una tranvia a vapore (unica forma di trazione urbana a vapore a Bologna), che collegava i giardini alla base dei colle, e una funicolare, anch'essa a vapore, che ne portava alla sommità. La tramvia attraversava i Giardini Margherita, saliva per la strada allora detta dei Cappuccini (oggi via Putti) fino al cancello di villa Revedin.
A questo punto si interrava in trincea, aggirava il ripido declivio della collina di San Michele in Bosco e proseguiva lungo via Panoramica (oggi via Codivilla), fino a portarsi nel punto più vicino in linea d'aria alla chiesa sovrastante.
L'impianto tramviario era formato da rotaie sulle quali correvano due locomotive a vapore: la n. 1 "Aldini" e la n. 2 "Cassini", entrambe dotate di scompartimenti passeggeri e con una capienza di 40 posti ciascuna.
Dal punto terminale della tramvia partiva la ripida rampa della funicolare che, con uno strappo breve e diritto, conduceva i passeggeri alla sommità del colle di San Michele in Bosco.
Le due vetture di tipo aperto, incaricate di tale trasporto, avevano una capienza limitata; per muoverle era sufficiente una caldaia di piccola potenza, non più di tre o quattro cavalli vapore.
Entrambi gli impianti cessarono di esistere con la fine dell'Esposizione.

Domande e Risposte

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

RIMOZIONE AUTOCLAVI ABUSIVE IN SPAZIO COMUNE PER DARE SPAZIO ALLA MESSA IN OPERA ASCENSORE

Vorrei installare un ascensore in una palazzina di 9 condomini. Abito al 3° piano e mio marito ha un'invalidità del 1OO%. Gli altri condomini per ora non vogliono intervenire nella spesa ed io sono pronta a sostenere tale spesa nella totalità. Purtroppo bisogna spostare due autoclavi per poter mettere la porta dell'ascensore. Queste autoclavi si trovano in un locale condominiale, installate diversi anni fa abusivamente, ed i proprietari non intendono darmi il consenso per tale spostamento. Come posso obbligarli? Essendo un bene privato in un locale comune si può fare a meno del loro benestare? Grazie anticipatamente della vostra risposta e cordiali saluti.

Carmela Rinaldi

Tenuto conto che è un Suo diritto mettere in opera l'ascensore qualora non si vadano a ledere i diritti degli altri condomini, è sempre un Suo diritto chiedere, ai due condomini che abusivamente occupano parte di uno spazio comune, la rimozione delle autoclavi. È bene ricordare che è ammessa l'occupazione di uno spazio condominiale da parte di un privato, ma soltanto se viene dimostrato che tale occupazione può recare vantaggio ai restanti condomini ora o in un futuro prossimo. Non credo sia proprio il Suo caso.
Contrariamente invece la messa in opera di un ascensore acconsente l'occupazione di spazi comuni, perché l'ascensore è un bene comune e tutti i condomini hanno il diritto di accedere alla proprietà dell'ascensore in un secondo tempo.

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

CAVEDIO CONDOMINIALE

L'assemblea di condominio ha deliberato la ristrutturazione di un cavedio ponendo la spesa soltanto a carico dei condomini che si affacciano sul cavedio stesso. Personalmente ritengo non corretta la delibera assembleare e spero in una Sua precisazione.

Diomede Giusti

La delibera presa non è corretta e la ritengo nulla e non ammissibile per le motivazioni che andrò ad elencare: una recente decisione della Cassazione ha precisato come il cavedio, sia che esista fino dalla costruzione dello stabile, sia che venga alla luce a seguito di un intervento di sopraelevazione, deve considerarsi un bene comune, fatte sempre salve eventuali diverse disposizioni contenute negli atti d'acquisto. Nella sent. N. 17556 del 1° agosto 2014, la Suprema Corte ha confermato come la natura condominiale del cavedio o pozzo luce posto nell'edificio condominiale (talora denominato chiostrina, vanella o pozzo luce) - cortile di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio comune - discenda dalla prevalente destinazione di dare aria e luce a locali secondari (quali, per esempio, bagni, disimpegni, servizi). La sentenza conferma così che, quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche funzionali e strutturali, serva al godimento delle parti singole dell'edificio comune, opera la presunzione di contitolarità necessaria di tutti i condomini cui il bene serve, laddove la presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ. non sia vinta da un titolo contrario, la cui esistenza deve essere dedotta e dimostrata dal condomino che vanti la proprietà esclusiva sul bene. In altre parole, in mancanza di una specifica previsione contraria del titolo costitutivo, la destinazione all'uso e al godimento comune di taluni beni o parti dell'edificio comune, risultante dall'attitudine funzionale del bene al servizio dell'edificio, considerato nella sua unità, ne fa presumere la condominialità.

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

CAVEDIO CONDOMINIALE

L'amministratore del condominio ove abito, in seguito ad una rottura della tubazione dello scarico doccia dell'appartamento sovrastante a quello di cui sono locatario, si è limitato a fare la denuncia all'assicurazione non volendosi occupare del resto, nemmeno quello di seguire la pratica assicurativa affermando giustamente che trattasi di un guasto privato.

Matteo Artoni

Se esiste una polizza globale fabbricati che comprende la ricerca del guasto ed il ripristino più eventuali danni personali, l'arnministratore ne è responsabile e deve gestire tutta la pratica fino al compimento, anche se si tratta di rottura di tubazione privata, ma sempre compresa nella polizza.

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

CONVENZIONE UPPI
ANASTEF

È con grande soddisfazione che annunciamo la firma di una convenzione con una nuova Associazione Nazionale di Consumatori altamente specializzata l'ANASTEF (Associazione Nazionale Servizi Tributari e Finanziari)

Cos'è ANASTEF?

ANASTEF è un'associazione nazionale che è nata per volere di alcuni professionisti volenterosi e sensibili e offre ai consumatori (privati e aziende) la possibilità di trovare un punto di riferimento qualificato per fornire uno strumento ed un servizio di consulenza che sia di concreto aiuto per affrontare le problematiche finanziarie di tutti i giorni.
La crisi economica ed i relativi strascichi hanno messo in seria difficoltà imprese e cittadini che si sono visti negare spesso ogni tipo di accesso al credito, impedendo così il proliferare dell'economia e lo sviluppo industriale e privato del paese.
Questa situazione non solo ha fatto sì che Banche e Finanziarie aumentassero il loro potere contrattuale ma che troppo spesso imponessero, e impongono tutt'ora, condizioni contrattuali che non rispettano i criteri della trasparenza così come imposto dalla normativa di settore.
Nel cercare di affrontare questa difficile situazione cittadini e imprenditori si sono trovati di fronte anche a sofferenze debitorie con lo STATO (Agenzia delle Entrate, Equitalia, ecc.).
Situazioni sempre più gravose che vedono il singolo messo alle corde dalla scarsa tutela concessa dalla normativa tributaria.

Cosa fa ANASTEF in concreto?

VERIFICA LA REGOLARITÀ DEI CONTRATTI DI:

- PRESTITI PERSONALI
- CREDITO AL CONSUMO
- CESSIONI DEL QUINTO DELLO STIPENDIO
- FINANZIAMENTI
- LEASING
- MUTUI
- CONTI CORRENTI

ANALIZZA TUTTE LE CARTELLE ESATTORIALI

VERIFICA LA POSSIBILITÀ DI ACCEDERE ALLA PROCEDURA DI ESDEBITAMENTO PREVISTA DA UN'APPOSITA LEGGE (cosiddetta legge anti suicidi).

Come opera ANASTEF?

- incontra i cittadini (privati o aziende) per capire quale necessità abbiano
- raccoglie eventuale documentazione che necessita per l'analisi
- si fissa un incontro con un professionista specializzato
- informa consumatori su cosa possono fare, contestare, e come essere risarciti e in che misura

Convenzione ANASTEF – UPPI

Da oggi l'Associato UPPI può usufruire di questa convenzione per comprendere meglio ciò che probabilmente accade a sua insaputa ed a suo discapito nei rapporti con lo Stato e con il Ceto bancario nella vita di tutti i giorni.
Lo **sportello gratuito attivato presso la sede Uppi** di Via Testoni 1/b, previo appuntamento, ha proprio lo scopo di far sì che ogni socio UPPI si senta parte integrante della nuova associazione e, che, oltre ad affidarsi alla stessa per la consulenza, abbia voglia di sentirsi parte di un progetto sociale a tutela degli interessi della comunità. Dietro ad ANASTEF lavorano numerosi professionisti del settore che offrono una consulenza specializzata ed assolutamente calibrata sulle reali esigenze del consumatore.
Al socio UPPI, tra l'altro, in base alla convenzione stipulata, è stata riservata una speciale promozione sulla **quota associativa annuale ANASTEF** prevedendo uno **sconto di € 5,00** sulla quota associativa intera pari ad € 15,00.
Ma ANASTEF non è solo sinonimo di tutela tributaria e bancaria. La famiglia ANASTEF ha attive ulteriori promozioni per i propri associati con numerose attività qualificate che saranno liete di offrire i propri servizi all'associato.
Per maggiori informazioni potete visitare il sito **www.anastef.it** e scrivere una mail a **info@anastef.bo.it**, ovvero potete prendere contatto con la segreteria dell'UPPI di Bologna al numero **051.232790 per richiedere il vostro appuntamento gratuito**. Un consulente ANASTEF sarà lieto di fornirvi tutte le informazioni che vorrete.

DA OGGI IL CONSUMATORE NON È PIU' SOLO.
PROTEGGI I TUOI INTERESSI
ANASTEF È CON TE

Egitto.
Splendore millenario

Capolavori
da Leiden a Bologna

Museo civico Archeologico
16 ottobre 2015 - 17 luglio 2016

Museo Civico Archeologico
Via dell'Archiginnasio 2
Bologna
Info 051.27.57.211

Dallo scorso Ottobre Bologna è diventata la capitale dell'Egitto antico con la mostra ***Egitto. Splendore millenario. Capolavori da Leiden a Bologna*** nelle rinnovate sale del Museo Civico Archeologico. Un'imperdibile occasione fino al 17 luglio 2016.

Egitto. Splendore millenario. Capolavori da Leiden a Bologna è un'esposizione di fortissimo impatto visivo e scientifico e anche un'operazione che non ha precedenti nel panorama internazionale: la collezione egiziana del **Museo Nazionale di Antichità di Leiden in Olanda** - una delle prime dieci al mondo - e quella del **Museo Archeologico di Bologna** - tra le prime in Italia per numero, qualità e stato conservativo dei suoi oggetti- danno vita a **un percorso espositivo di circa 1.700 metri quadrati di arte e storia**. Dall'Olanda sono giunti circa 500 reperti, databili dal Periodo Predinastico all'Epoca Romana e importanti prestiti sono arrivati anche dal Museo Egizio di Torino e dal Museo Egizio di Firenze.

Per la prima volta sono esposti capolavori, tra cui: la **Stele di Aku** (XII-XIII Dinastia, 1976-1648 a.C.), il "maggiordomo della divina offerta"; **gli ori attribuiti al Generale Djehuty**, che condusse vittoriose le truppe egiziane nel Vicino Oriente per il faraone Thutmose III (1479-1425 a.C.); **le statue di Maya**, sovrintendente al tesoro reale di Tutankhamon, e **Meryt**, cantrice di Amon, (XVIII dinastia, regni di Tutankhamon-Horemheb, 1333-1292 a.C.), massimi capolavori del Museo Nazionale di Antichità di Leiden, che hanno lasciato per la prima volta l'Olanda.

Tra i numerosi oggetti che testimoniano il raffinatissimo stile di vita degli Egiziani più facoltosi, un **Manico di specchio** (1292 a.C.) dalle sembianze di una giovane fanciulla con in mano un uccellino.

Infine, per la prima volta dopo 200 anni dalla riscoperta a Saqqara della sua tomba, la mostra offre l'occasione unica e irripetibile di vedere ricongiunti i più importanti **rilievi di Horemheb**, comandante in capo dell'esercito egiziano al tempo di Tutankhamon e poi ultimo sovrano della XVIII dinastia, dal 1319 al 1292 a.C.

In occasione della grande mostra, ***Egitto. Splendore millenario. Capolavori da Leiden a Bologna*** il Museo Civico Archeologico di Bologna propone alle scuole un'offerta formativa sull'Egitto totalmente rinnovata, che comprende visite guidate, visite animate e laboratori.

La mostra ***Egitto. Splendore millenario. Capolavori da Leiden a Bologna*** è prodotta da **Comune di Bologna** / **Istituzione Bologna Musei** / **Museo Civico Archeologico** e da **Arthemisia Group** / curata da **Paola Giovetti** e **Daniela Picchi**.

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 SINGERI

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

progetto:: Koan multimedia

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**