Anno XXII - N. 1 - Marzo 2018

Ai ABITARE INFORMATI

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

LEGGE DI STABILITÀ 2018: LE NOVITÀ PER LA CASA

CANONI CONCORDATI: OBBLIGATORIA LA VERIFICA DELLE ASSOCIAZIONI

HOUSE ORGAN
UPPI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
AREA METROPOLITANA BOLOGNESE

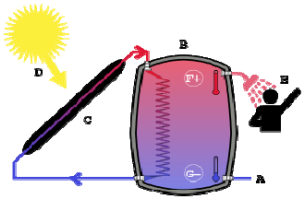
incentivi 2018 per la riqualificazione energetica dei condomini

Con la legge di bilancio 2018 (legge n. 205 del 27 dicembre 2017) è stata prorogata la detrazione fiscale per gli interventi di efficientamento energetico.
L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef o dall' Ires ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

I beneficiari dell'agevolazione possono optare per la cessione del credito d'imposta
Hera Servizi Energia si propone come partner tecnico ed interlocutore qualificato a servizio degli amministratori e dei sig.ri condomini, dando seguito completo a tutte le possibile opzioni incentivanti previste per la riqualificazione energetica del sistema edificio/impianto

Stima e proiezioni tecnico/economiche per un appartamento condominiale medio, per riqualificazione energetica completa di uno stabile.

(andranno stralciati eventuali interventi già eseguiti, tipo sistema di regolazione e contabilizzazione)

			Costo medio stimato ad appartamento
	Sostituzione della caldaia (detrazione 50%)	**€**	**3.000,00**
	Contabilizzazione e termoregolazione DL102/2014 **ripartizione dei costi riscaldamento** (detrazione 50%) con iva	**€**	**1.100,00**
	Contabilizzazione con Dispositivi multimediali DL102/2014 **per la ripartizione delle spese** **e il controllo degli impianti di riscaldamento** (detrazione 65%)	**€**	**1.200,00**
	**Integrazione produzione acqua calda** **da pannelli solari termici** (detrazione 65%) in alternativa **installazione boiler in pompa di calore** (detrazione 65%)	**€** **€**	**800,00** **350,00**
	Cappotti termici per almeno il 25% della superficie (detrazione 70%)	**€**	**9.800,00**

Totale costo complessivo ad appartamento	**€**	**15.900,00**
valore della cessione del credito rimborsato da HSE	**-€**	**7.042,00**
Costo residuo a carico del proprietario	**€**	**8.858,00**
rateizzabile in 20 rate trimestrali (cinque anni) **di circa**	**€**	**506,00**

Ogni singolo condomino puo scegliere se cedere il credito d'imposta o scontarselo in dieci anni

HERA ENERGIE Srl sede operativa Via Tolmino, 54 40134 - Bologna
Sede legale Via Righi,1 Forlì - sede di Modena Via Razzaboni,38 41122
Tel. 051.560633 Fax 051.6182035 e-mail uff.tecnico.heb@gruppohera.it sito http//hse.gruppohera.it/
P.IVA 02572681209 Cap.Soc. € 926.000,00 REA 449944 Cert. Qualità DNV ISO 9001-2015 DNV
Società soggetta a direzione e coordinamento di Hera Comm s.r.l.

CIACCIO CASA®

RISTRUTTURAZIONI dal 1986

Progettiamo, Ristrutturiamo e Arrediamo la tua Casa

Le fasi della ristrutturazione:

- Contatto con il Cliente
- Sopralluogo accurato per capire tipologia della ristrutturazione
- 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

PREVENTIVI E SOPRALLUOGHI GRATUITI 051.6178281

Pratiche
AMMINISTRATIVE e CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

RISTRUTTURAZIONE CHIAVI IN MANO
IN OMAGGIO PROGETTAZIONE 3D

PERGOLATI E GAZEBI IN LEGNO
PROGETTATI SU MISURA

Tutti i tipi di impianti
ELETTRICI e IDRAULICI

PORTE e FINESTRE
di Alta Qualità
DIRETTAMENTE DALLA FABBRICA

FORNITURA E POSA
DIRETTAMENTE DALLA FABBRICA
PARQUET - GRÈS - RESINE

Arredamento
BAGNO - CUCINA
DIRETTAMENTE DALLA FABBRICA

FALEGNAMERIA ARTIGIANALE
PROGETTATA SU MISURA

Impianto di
CLIMATIZZAZIONE
PROGETTATO SU MISURA

TINTEGGIATURA e DECORAZIONI

info@ciacciocasa.it - www.ciacciocasa.it

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

n. 1 Trimestrale - **MARZO 2018** - Anno XXII
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. 051.32.04.24

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 **8**

Il bilancio del 2017 secondo l'UPPI **10**

Progetto Muri Puliti e Protetti **14**

Approvata la Legge di Stabilità 2018 **18**

Nuovo incentivo per promuovere le aree verdi **26**

Ecobonus 2018: detrazione spese per risparmio energetico **28**

Detrazione mobili ed elettrodomestici:
proroga fino al 31 dicembre 2018 **30**

Interventi di adeguamento sismico: le detrazioni in corso **34**

TUTTI I SERVIZI UPPI **37**

Ristrutturazioni: prorogate le detrazioni fiscali **46**

Dichiarazione di successione: molte le novità **50**

La legge sul "Fine vita": i punti salienti **52**

Il diritto di accesso al conto corrente condominiale **58**

Bed and Breakfast in condominio **62**

Separazione tra conviventi: onori e oneri **64**

Regolamento di condominio e sanzioni pecuniarie **68**

Quesiti On line **70**

I reati edilizi **72**

I controlli sugli attestati di prestazione energetica **74**

Ultimi fuochi di una stagione da incorniciare **76**

LE RUBRICHE

Agenda dei fornitori per la casa **4**

Gli orientamenti dei giudici **56**

Affidati all'UPPI: novità nei servizi
17-33-51-54-61-67-73-79

Condominio: Domande e Risposte **16**

Officina dell'arte: collettiva di primavera **80**

CMR FISIOS
centro medico riabilitativo

Poliambulatorio CMR Fisios

Riabilitazione Fisica e Visite mediche specialistiche

Cardiologia
Chirurgia Generale
Chirurgia Plastica
Chirurgia Vascolare
Dermatologia
Diagnostica Ecografica
Dietologia
Fisiatria
Ginecologia
Medicina Estetica
Medicina dello Sport
Oculistica
Ortopedia
Otorinolaringoiatria
Podologia
Urologia

Centro prelievi

Servizio di Medicina del Lavoro

Cura di importanti patologie come la cataratta e la miopia

DOVE SIAMO
Via Ottaviano Mascherino 9/B
40128 Bologna (BO) - Italia

ORARI
Da Lunedi a Venerdi: 7.00/20.00
Sabato dalle: 7.00/13.00

CHIAMACI
051 362089

SCRIVICI
info@cmrfisios.it

www.cmrfisios.it

Direttore Sanitario
Dott. **Alessandro D'Errico**

CMR FISIOS centro medico riabilitativo · FISIOS AT HOME · FISIOS AT WORK · FISIOS LEARNING

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

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

AUTOSPURGHI

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

GIARDINIERI

GARDEN BENITO DALL'OLIO
Via Birbanteria, 22/2
Castenaso (Bo)
Tel. 051 789530
www.gardendallolio.it

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

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

PIÙ SERRAMENTI
Via Fossolo, 48/9 - Bologna
Tel. 051 492144
www.piuserramenti.it

PRONTO INTERVENTO

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

RISTRUTTURAZIONI

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

VETRERIE

VETRERIA NUOVA SELEDI
Via del Fonditore, 6/4 - Bologna
Tel. 051 534356
nuovaseledi@virgilio.it

TERMOIDRAULICA

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

ABITARE INFORMATI

Arcobaleno Pubblicità

051.32.04.24

UP PI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

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

NUMERI UTILI

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

NUMERI DI EMERGENZA A BOLOGNA

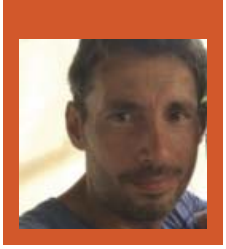
Numero unico emergenze	112
Guardia Medica	051.3131
Pronto Intervento Hera Gas	800.713.666
Pronto Intervento Hera Acqua	800.713.900
Segnalazione Guasti Enel	803.500
Polizia Municipale Centrale Radio Operativa	051.266626

L'Agenda dei fornitori per la casa:

le aziende ed i tecnici selezionati da Abitare Informati

DAVIDE DALL'OLIO

Garden Benito Dall'Olio



La zanzara tigre: come liberarsi di questo ospite sgradito

La **Zanzara Tigre** si è diffusa in tutta Italia in pochissimi anni a partire dal 1990 e in particolare in Emilia Romagna, dove ha trovato condizioni climatiche e ambientali ideali. È un insetto che appartiene all'ordine dei ditteri, genere Aedes e specie albopictus. Il nome di Zanzara Tigre deriva dalle **striature bianche** che caratterizzano gli esemplari adulti, che hanno dimensioni comprese tra i 4 e i 10 millimetri.

È originaria del sud-est asiatico e come detto il suo arrivo in Italia è datato intorno al 1990 per mezzo di una partita di pneumatici per auto usati, sbarcati e stoccati nel porto di Genova.

In così pochi anni questo insetto si è rivelato non solo fastidioso, ma anche pericoloso per la salute delle persone, considerato che questa zanzara può trasmettere all'uomo patogeni e virus come quelli della febbre gialla, dell'encefalite di St. Louis, del dengue e della chikungunya.

Se l'Emilia Romagna è una delle regioni italiane più infestate dalla Zanzara Tigre, Bologna non fa eccezione sul territorio regionale.

La particolarità di questa specie è la **grande aggressività** ed il fatto di prediligere il giorno alla notte.

Pungono generalmente le gambe degli esseri umani, dato che non volano molto alto.

I trattamenti anti zanzara tigre non solo sono necessari per godere la vita all'aperto nei giardini e sui balconi, ma rientrano nelle normative di diverse Cumuni.

Uno dei sistemi più efficaci per debellare questo pericoloso nemico è quello delle cartucce filtro da inserire a valle degli impianti di irrigazione sia automatici che manuali, quindi anche quelli più semplici. Queste cartucce filtro diluiscono il prodotto anti zanzare nell'acqua dell'irrigazione con tre tipi di azione a scelta: repellente, insetticida e fertilizzante.

Questa sistema si chiama *Filtrissimo* e ha già dimostrato grande efficacia, ma con l'utilizzo di *Adamo*, il by pass automatico ideato da Garden Benito Dall'Olio, il miglioramento delle prestazioni e dell'efficacia aumenta notevolmente.

Adamo consente di aumentare la durata di ogni cartuccia filtro da un mese a un anno, per mezzo di un migliore utilizzo della programmazione degli interventi e potendo anche alternare le 3 fasi (repellente, insetticida e concimazione) senza altre azioni, dato che le 3 cartucce vengono installate contemporaneamente nel by pass automatico e programmate per funzionare solo quando necessario: si evita quindi di intervenire continuamente sull'impianto *Filtrissimo* sostituendo continuamente le cartucce.

Il by pass automaticoAdamo si può installare sui sistemi Filtrissimo già esistenti e ovviamente in un nuovo impianti che verrà installato contestualmente, per avere così la maggiore efficacia della combinata *Filtrissimo - Adamo* fin da subito.

ADAMO

Il primo by pass automatico integrabile ai sistemi anti zanzara Filtrissimo

ADAMO attraverso l'acqua utilizzata per innaffiare piante, prati, giardini e balconi, ottimizza in by pass i sistemi a cartucce Filtrissimo **anti zanzara** tigre, migliorandone le prestazioni, a partire dalla durata del prodotto che passa da un mese a oltre un anno, permettendo di **programmare senza altri interventi i tre trattamenti: repellente, insetticida e concimazione.**
ADAMO si abbina ai sistemi Filtrissimo già esistenti oppure può essere installato a monte di un nuovo impianto o di un normale rubinetto per l'irrigazione aumentando l'efficacia nel debellare la zanzara tigre.

Riprendetevi il piacere di vivere all'aria aperta senza problemi
e senza fastidi:
ADAMO la soluzione definitiva

Il by pass automatico ADAMO è una creazione Garden Benito Dall'Olio. **Per ogni informazione:**

Garden Benito Dall'Olio
Via Birbanteria 22 - 40055 Castenaso (Bo)
Tel. 051 789530
www.gardendallolio.it

editoriale

Il settore edilizio ha bisogno di maggiore considerazione e non di ulteriore tassazione

Molte delle nostre richieste sono state recepite nella Legge di Stabilità per il 2018, ma ci aspettavamo un maggiore sforzo, soprattutto dopo anni di continue vessazioni che hanno affossato il mercato immobiliare. La proroga dei bonus fiscali, a partire dalla cedolare secca al 10% per i contratti a canone concordato e l'introduzione del bonus verde, sono elementi positivi, ma ancora insufficienti a rinvigorire la timida ripresa verificatasi nell' ultimo periodo. Il comparto rimane tuttora appesantito da un prelievo fiscale senza precedenti. Tra il 2012 e il 2017 la variazione del gettito fiscale delle sole Imu e Tasi è pari al + 91,6%. Auspicavamo l'introduzione della cedolare secca sui redditi da locazione commerciale, passaggio importante per incentivare il recupero dei numerosi immobili commerciali sfitti che costituiscono degrado e ricettacolo di criminalità per i centri minori e le periferie delle grandi città. Avevamo chiesto la cedolare secca ridotta anche per le locazioni a canone concordato stipulate nei Comuni non ad alta densità abitativa, provvedimento che avrebbe dato respiro a situazioni di grave difficoltà a locare in quei Comuni, appunto, piu' decentrati.

Anziché puntare sul settore immobiliare per far ripartire l'economia, negli anni della crisi si è preferito puntare al prelievo fiscale sugli immobili per far quadrare i conti.

Non va dimenticato che il comparto è stato vittima, e non artefice, della crisi innescata dai mercati finanziari e che questo ha comportato la perdita di centinaia di migliaia di posti di lavoro. Se una parte delle attenzioni riservate agli Istituti di credito fosse stata indirizzata anche al settore immobiliare, saremmo oggi sulla strada della ripresa consolidata. Purtroppo, oltre all'esagerato carico fiscale, si riscontrano tuttora eccessi di burocrazia, deficit di legalità ed abusivismo incontrollato che rallentano tutti settori dell'economia.

Ed è altresì auspicabile una nuova coscienza anche per quanto riguarda lo stock immobiliare italiano, che palesa un edificato spesso incongruente non solo con quanto accatastato presso l'Agenzia delle Entrate , ma anche con quanto autorizzato dalle amministrazioni locali.

Ci auguriamo che con le prossime elezioni si possa dar vita ad una compagine di governo che avvii riforme efficaci di sburocratizzazione, di tagli alla spesa pubblica improduttiva, di riduzione delle tasse e di lotta all'evasione fiscale per trasformare gli attuali segnali di ripresa in vera crescita per il comparto immobiliare e per l'economia dell'intero Paese.

Claudio Contini

Segretario Generale UPPI Bologna

GESTIONE ITALIANA

DIABLO *service*

AGENZIA DI PULIZIE

SPECIALIZZATI IN PULIZIE DI CONDOMINI • UFFICI • APPARTAMENTI

Da 10 anni garantiamo
SERIETÀ • QUALITÀ • PROFESSIONALITÀ
SERVIZI ACCURATI

GRATIS
PREVENTIVO CON SOPRALLUOGO

PREZZI SUPER CONVENIENTI

7 GIORNI SU 7
340.29.11.651

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

Il bilancio del 2017 secondo l'UPPI

Malgrado il successo della cedolare secca sugli affitti nel 2017, i proprietari immobiliari sono sempre nella morsa della pressione fiscale

L'aumento della pressione fiscale sugli immobili ha avuto gravi ripercussioni sul Prodotto Interno Lordo italiano, avendo fortemente danneggiato il settore dell'edilizia e quello delle costruzioni, oltre ad essere all'origine del default del mercato immobiliare.
Altro punto, la tassazione di tipo patrimoniale in Italia è ancora molto alta, malgrado l'abolizione di Imu e Tasi per le abitazioni principali. L'Uppi è convinta del fatto che il patrimonio immobiliare rappresenti sempre più un valore e una risorsa per gli italiani e non vada considerato soltanto come una ricchezza da tassare.
A nostro modo di vedere, il 2017 è stato l'anno che ha consacrato il successo della cedolare secca sugli affitti: lo testimoniano le statistiche relative alle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2016, che parlano di 1,7 milioni di soggetti che hanno optato per questa tipologia di regime agevolato (+22,4% rispetto all'anno di imposta 2014), per un imponibile di 11,2 miliardi di euro (+21,2% rispetto al 2014). A questo proposito, un grosso rammarico è che il Governo non abbia esteso la cedolare alle locazioni ad uso diverso da quello abitativo, ossia alle attività commerciali, alberghiere e artigianali che sono già fortemente in crisi a causa della recessione economica e ulteriormente penalizzate da una legislazione non più adeguata ai tempi e da un'eccessiva tassazione che ha portato alla chiusura di molte attività, anche nei centri storici.

Le prospettive e le aspettative per il 2018

Nel 2018, torneremo sicuramente a richiedere, a gran voce, l'introduzione, anche in via sperimentale, della cedolare secca sulle locazioni commerciali e, nell'eventualità che la riforma del catasto tornasse nell'agenda di Governo, ci batteremo affinché venga rispettato il principio dell'invarianza del gettito e la dignità del cittadino piccolo proprietario.
Vigileremo sul mantenimento dell'agevolazione Imu sull'abitazione principale, anche contro l'indirizzo dell'Unione Europea che, invece, vorrebbe venisse tassata. Così come auspichiamo venga mantenuta la tassazione al 10% per chi affitta immobili ad uso abitativo e a canone concordato, nonché la cedolare secca nei comuni cosiddetti "ad alta tensione abitativa" e in quelli che hanno richiesto (e ottenuto) lo stato di calamità naturale nei 5 anni precedenti al maggio 2014.

Efficienza energetica e Sicurezza degli immobili

Ci aspettiamo venga rivista la problematica relativa alle valvole termostatiche, migliorando la normativa, o quantomeno, introducendo l'obbligo della temperatura minima e massima per ciascun radiatore (da 18 a 22 gradi), al fine di evitare che alcuni inquilini possano approfittare del riscaldamento indotto dagli appartamenti limitrofi e non paghino nulla per la quota volontaria.
Infine, insisteremo sull'introduzione del libretto del fabbricato, con l'obiettivo di rendere più sicura e vivibile la casa. Per quanto la norma contenuta nell'articolo 1130 n. 6 cod. civ., come modificato dalla legge 21/2/2014 n. 9 che ha convertito con modifiche il decreto 21/12/2013 n. 145 ha, di fatto, già istituito tale libretto per quanto attiene il condomino. Prevenzione e sicurezza rimangono le parole d'ordine dell'Uppi anche per il 2018.

Il Presidente Nazionale U.P.P.I.
Avv. Gabriele Bruyère

RADIO International

PIU' MUSICA IN EMILIA ROMAGNA

www.radiointernational.it

Mega+

concessionaria pubblicità

Numero Verde

800-995905

info pubblicità

VENDI la tua casa con SERENITÀ!

AFFITTA la tua casa con SICUREZZA!

COME?

LE RISPOSTE LE POTRAI TROVARE QUI DA NOI!

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Convenzione UPPI - INVESTCASA

INVESTCASA
Servizi Immobiliari

Provvigioni per la vendita: 1% + Iva
Provvigioni per la locazione: mezza mensilità + Iva

Investcasa è il braccio operativo di UPPI da oltre 16 anni, ruolo ricoperto con professionalità apprezzata dagli iscritti che hanno utilizzato la struttura.

LA TUA CASA, IL TUO PATRIMONIO IMMOBILIARE
SI PROTEGGONO ANCHE CONCLUDENDO
VENDITE SERENE E LOCAZIONI SICURE

Utilizza i servizi che INVESTCASA
con la Protezione che l'Associazione UPPI
ti mette a disposizione

CERTEZZE E NON SORPRESE NEGATIVE

Il nostro obiettivo è la soddisfazione delle parti coinvolte e, pertanto, per la **VENDITA, "mettiamo in sicurezza" il venditore** che non sempre è consapevole delle garanzie che deve fornire. In questo modo **evita sorprese all'ultimo momento**.

Per la **LOCAZIONE** al proprietario dell'immobile servono **due sicurezze**: che il conduttore paghi regolarmente canone più spese condominiali e che rispetti il bene immobile. Curiamo che il futuro conduttore documenti **ampie garanzie** per onorare gli impegni contrattuali e che le stesse siano rilevanti anche per eventuali danni.

La visibilità della nostra pubblicità nel Mercato è molto grande: utilizziamo il portale www.immobiliare.it (ed altri portali), le riviste distribuite gratuitamente nei dispenser ed il nostro sito personale **www.investcasa.net**

Consultalo ora!

INVESTCASA
Servizi Immobiliari

INVESTCASA - Tel. 051 306383
Via Vizzani, 72/F - Bologna
www.investcasa.net - info@investcasa.net

Le operazioni verranno curate tramite INVESTCASA - SOGEPI srl convenzionata UPPI

Progetto Muri Puliti e Protetti

Il Comune di Bologna stanzia un finanziamento a fondo perduto per rimborsare in parte i proprietari che sostengono la pulitura dei muri esterni imbrattati da tag e graffiti sempre dal discutibile senso artistico

L'Amministrazione Comunale, al fine di incentivare i privati alla pulizia dei fronti strada dei loro immobili, ha deliberato di erogare un contributo a fondo perduto, a parziale copertura dei costi sostenuti, alle proprietà private che si iscrivono al "Progetto Muri Puliti e Protetti" con la volontà di rimuovere tags o graffiti dai loro muri e contestualmente proteggerli con prodotti idonei da successivi imbrattamenti per il tempo di due anni.

Soggetti ammessi

La domanda di iscrizione potrà essere presentata dagli amministratori di immobili siti sul territorio comunale o, in caso di assenza dell'amministratore, da un proprietario con delega degli eventuali ulteriori proprietari.

Durata della manutenzione, risorse disponibili e criteri di assegnazione

Il progetto deve garantire per un periodo di due anni, a partire dall'inserimento in graduatoria dell'immobile, la manutenzione in pulizia da graffiti degli immobili coinvolti.

Le risorse disponibili per l'erogazione dei contributi previsti dal presente avviso ammontano ad **€ 235.000,00**.

Tale stanziamento è così ripartito:
• **euro 185.000,00** per i contributi a favore di immobili collocati nel centro storico
• euro **50.000,00** per i contributi a favore di immobili collocati fuori dal centro storico
Le domande di iscrizione, in ordine progressivo per data di arrivo, saranno valutate e subordinate alla verifica della corretta e completa documentazione presentata; se positive andranno inserite in una graduatoria insieme al conteggio del contributo. Seguirà il pagamento delle liquidazioni fino ad esaurimento delle risorse sopra contabilizzate. L'amministrazione si riserva la possibilità di integrare la disponibilità finanziaria del progetto con ulteriori risorse finanziarie che si rendessero disponibili nonché ad emettere un ulteriore avviso pubblico, qualora le risorse disponibili non fossero ancora state esaurite con la gestione della prima graduatoria.

Occupazione suolo pubblico

Con l'iscrizione al progetto si potrà beneficiare, oltre che del contributo a fondo perduto, anche dell'esenzione dal pagamento del canone di occupazione di suolo pubblico, sia per il centro storico che nella periferia. L'ufficio "Progetto muri puliti e protetti" al momento dell'inserimento di ciascun immobile in graduatoria provvederà a inviare all'ufficio competente del Settore Mobilità sostenibile ed infrastrutture il nulla osta all'esenzione del pagamento di occupazione suolo. Successivamente la ditta esecutrice dei lavori procederà con la richiesta di occupazione di suolo pubblico, specificando nella domanda la partecipazione al progetto e richiedendo l'occupazione di suolo di cui necessita per l'intervento (suolo pubblico con strutture fisse o area di cantiere, etc.).

Criteri per la determinazione del contributo

Il contributo a fondo perduto, a parziale copertura dei costi sostenuti, copre l'intera durata del contratto biennale di pulizia che l'amministratore/proprietario stipulerà con ditta specializzata. Il contributo sarà calcolato sui metri quadrati riferiti alla grandezza della facciata su cui si interverrà. I soggetti ammessi alla graduatoria, e quindi al relativo contributo, avranno l'obbligo di iniziare il primo intervento di pulizia e protezione dei muri entro 90 giorni dall'approvazione della graduatoria, pena l'esclusione dalla stessa. Tutti gli immobili ammessi collocati in centro storico, e quelli esterni con vincolo della Soprintendenza, dovranno seguire le indicazioni operative contenute nelle "Linee guida", elaborate fra la Soprintendenza e il Comune, con Protocollo d'intesa a salvaguardia del centro storico (P.G. 57651 del 25/02/2014) ed allegate al presente avviso.
Le fasi delle lavorazioni sono riassumibili in:
• spolveratura delle superfici su cui si interverrà, come fase propedeutica alla rimozione, da attuarsi con l'ausilio di pennelli a setole morbide o rigide, spugne o piccoli aspiratori, per l'asportazione di accumuli di polvere decoesi;
• rimozione delle *tags* tramite sistema chimico con prodotti idonei, tutti biodegradabili fino al 90% e con caratteristiche tecniche di ph neutro, tra 7 e 8, che non necessiti di particolari attrezzature per la stesura e non sia nocivo per la salute;
• lavaggio delle superfici, al fine di asportare residui residui di inchiostri, tramite risciacqui con acqua;
• tinteggiatura delle pareti (o in taluni casi una leggera velatura a pennello eseguita con colori a tempera o acquarello)
• stesura del trattamento finale delle superfici mediante applicazione di protettivo antigraffiti tale da garantire la massima traspirazione della parete e da non creare pellicole con effetti cromatici alteranti, ma idoneo da costituire una "protezione trasparente" tra manufatto ed agenti esterni. Il prodotto dovrà essere biodegradabile al 95% , non infiammabile, solubile in acqua, con ph tra 6 e 7, e tempi di applicazione per mq di alcuni minuti (in funzione della temperatura esterna).
L'amministrazione, a decorrere dal primo intervento di ripulitura e per l'intera durata del contratto di manutenzione, potrà effettuare tramite i propri tecnici dei controlli o ispezioni senza alcun obbligo di preavviso.
Il mancato adempimento agli impegni assunti e sottoscritti all'atto dell'iscrizione al progetto, o la verifica circa la falsità delle dichiarazioni rese, consentirà all'Amministrazione la possibilità di non erogare il contributo o di chiederne la restituzione, ferme restando le ulteriori conseguenze previste dalla Legge.
Per qualsiasi informazione inerente il presente Avviso Pubblico, è possibile fare riferimento all'U.O. Edilizia Storico Monumentale – Arch. Manuela Mattei tel. 051/2193755 – Piazza Liber Paradisus, 10, Torre B, Piano 6 – Bologna, email: *manuela.mattei@comune.bologna.it*
Copia del presente avviso, compresi i relativi allegati, è reperibile presso il sito internet del Comune di Bologna all'indirizzo: *www.comune.bologna.it* alla sezione Bandi ed Avvisi Pubblici.

La redazione

Domande e Risposte

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

CANNA FUMARIA IN FACCIATA

L'amministratore del condominio ove abito mi ha negato l'autorizzazione a mettere in opera una canna fumaria in aderenza al muro di facciata esterno motivando il divieto perché ciò deturperebbe l'estetica del fabbricato.
Segnalo che la canna serve alla attività "Pizzeria da asporto". Detto divieto non mi convince e sono pertanto a chiedere un Suo parere.
Distinti saluti

Dotti Marco

RISPOSTA

Mi sorprende molto che il Suo amministratore Le abbia impedito di porre una canna fumaria in aderenza al muro perimetrale condominiale. Infatti qualora non vi sia un diniego inserito in tutti i rogiti oppure che non ci sia un divieto da parte del Sovraintendente delle Belle Arti, Ella può usare la facciata per l'uso che ne vorrà fare. Allego una precisazione presente nel nostro sito.

Canna fumaria in facciata

È possibile porre unna canna fumaria sulla facciata condominiale?

È un diritto fare uso della facciata esterna condominiale per l'appoggio della canna fumaria privata ad uso del proprio riscaldamento purchè rispetti le distanze minime e cioè cm. 75 dai balconi e dalle finestre di proprietà esclusive.

Infatti il principio regolatore della fattispecie è quello di cui all'art. 1102 del C.C. e confermato da giurisprudenza consolidata.

Tuttavia occorre segnalare che, ultimamente, secondo la più recente giurisprudenza, anche nel caso in cui l'appoggio della canna fumaria non potesse avvenire, se non con distanze inferiori a quelle legali, il condomino potrebbe porre in opera la sua canna fumaria.

Infatti la Cassazione (con Sentenza n. 15394 del 01/12/2004) ha stabilito che nei casi simili, le norme relative alle distanze legali debbano essere subordinate a quelle dell'uso delle cose comuni per un interesse primario (come è quello della messa a norma dell'impianto di riscaldamento).

Di recente, inoltre, la Corte di Cassazione si è espressa definendo la canna fumaria come accessorio di un impianto e non quale costruzione. Con la sentenza n. 2741 del 23 febbraio 2012 si esprime in merito all'installazione di una canna fumaria in tubo di acciaio sul fronte di un condominio, dichiarando che la stessa non costituisce costruzione bensì accessorio di un impianto (nella specie, forno).

Pertanto, a seguito della denuncia della illegittima installazione in aderenza al muro condominiale a ridosso della terrazza del piano attico, limitando la veduta e violando le norme sulle distanze nelle costruzioni, la Corte ha ritenuto che la legittimità dell'installazione vada valutata non con riferimento al pregiudizio del godimento della veduta (ex art. 907 c.c.) bensì con riferimento al principio desumibile dell'art.1102 c.c., secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

Distinti Saluti

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

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

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

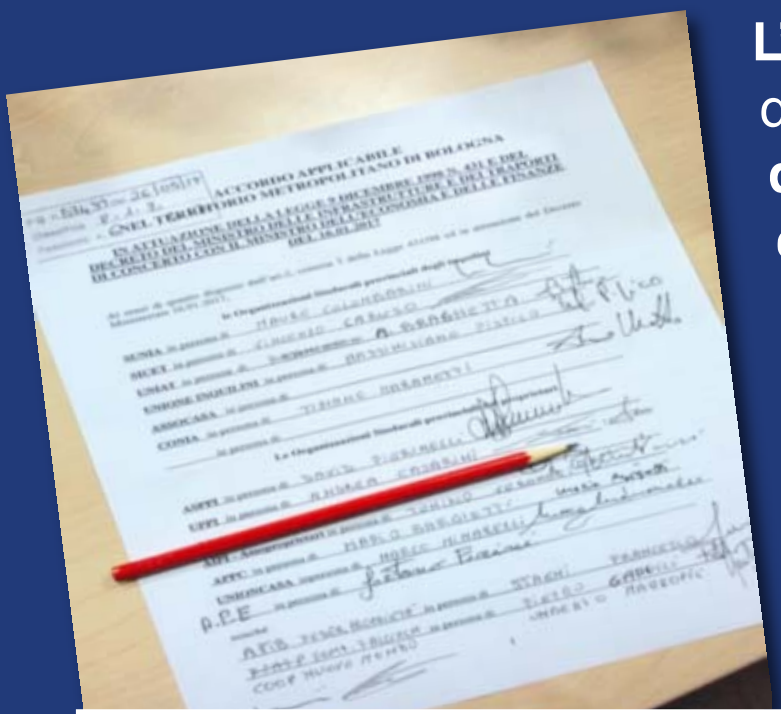
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

ATTESTAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

Sono stati sottoscritti nuovi accordi territoriali per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato.



L'U.P.P.I., quale firmataria dell'accordo, **è abilitata a dare assistenza** nella corretta sottoscrizione dei contratti di locazione ed a rilasciare l'apposita **attestazione di rispondenza**, necessaria all'ottenimento delle agevolazioni fiscali.

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Approvata la Legge di Stabilità 2018

Le principali novità

La Legge di Stabilità per l'anno 2018 (Legge 27 dicembre 2017, n. 205), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2017 – Supplemento Ordinario n. 62 – ha introdotto svariate e rilevanti disposizioni fiscali. Di seguito, un riassunto di quelle più importanti, rimandando ad ulteriori articoli specifici di approfondimento tematico.

Riqualificazione energetica (comma 2)

L'articolo 1, comma 2, riguarda la detrazione ai fini IRPEF su interventi finalizzati all'ottenimento di risparmi in materia energetica. Nello specifico il comma 2 dell'articolo 1 prevede la proroga sino al 31 dicembre 2018 della detrazione d'imposta, prevista nella misura del 65%, per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti. La detrazione viene invece ridotta al 50% in riferimento alle spese, sostenute a partire dal 1° gennaio 2018, relative all'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto.

La detrazione si applica nella misura del 65% per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII, o con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, o per le spese che vengono sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

La detrazione è riconosciuta nella misura del 50% per le spese che vengono sostenute nell'anno 2018 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino a un valore massimo della detrazione pari a 30.000 euro.

Per le spese relative agli interventi realizzati su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta (in alternativa alle detrazioni previste del 70%, 75% e 85%) una detrazione nella misura dell'80%, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85% ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Le detrazioni possono essere fruite anche dagli Istituti autonomi per le case

popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Ristrutturazione edilizia, misure antisismiche e bonus mobili (comma 3)

La detrazione d'imposta che era prevista dall'articolo 16-bis TUIR nella misura del 36% a partire dal 1° gennaio 2018, viene riconfermata al 50% per le spese documentate relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sostenute a partire dal 31 dicembre 2017 sino al 31 dicembre 2018. Le detrazioni per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche sono fruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari (Iacp). Limitatamente agli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2017, la detrazione nella misura del 50% prevista per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto dell'intervento manutenzione straordinaria, ristrutturazione, recupero o restauro conservativo (così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere b, c e d del D.P.R. n. 380/2001) viene prorogata fino al 31 dicembre 2018.

Bonus verde (commi da 12 a 15)

Per l'anno 2018, ai fini IRPEF, dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36% delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 5.000 euro per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi relativi alla:

• "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;

• realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

La suddetta detrazione viene anche per le spese sostenute per interventi che vengano effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. La detrazione spetta a condizione che i pagamenti vengano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni (bonifico bancario o postale dedicato) ed è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo a partire dall'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Cedolare secca (comma 16)

L'articolo 1, comma 16 della Legge di Bilancio 2018 ha prorogato anche per gli anni 2018 e 2019 la riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato al 10% (Comuni ad alta tensione abitativa e Comuni soggetti a calamità naturali).

IVA agevolata sul recupero del patrimonio edilizio (comma 19)

Viene fornita un' interpretazione autentica dell'articolo 1, comma 2, della Legge 27 luglio 2000, n. 212, dell'articolo 7, comma 1, lettera b), della Legge 23 dicembre 1999, n. 488, nonché del decreto del Ministro delle Finanze 29 dicembre 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 306 del 31 dicembre 1999, chiarendo che l'individuazione dei beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio e delle parti staccate, deve essere effettuata in base all'autonomia funzionale delle parti rispetto al manufatto principale, così come viene individuato nel citato decreto ministeriale. Come valore dei predetti beni deve inoltre essere assunto quello risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti contraenti, che deve tenere conto solo degli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi e che, comunque, non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei beni stessi. La fattura, emessa ai sensi dell'articolo 21 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, da parte de prestatore che realizza l'intervento di recupero agevolato, deve indicare, oltre al servizio che costituisce l'oggetto della prestazione, anche i beni di valore significativo, individuati con il predetto decreto del Ministro delle finanze 29 dicembre 1999, che sono forniti nell'ambito dell'intervento stesso. Sono fatti salvi i comportamenti difformi tenuti fino alla data di entrata in vigore della presente legge. Non si fa luogo al rimborso dell'imposta sul valore aggiunto applicata sulle operazioni effettuate.

TASSO DI INTERESSE LEGALE: DAL 2018 SI CAMBIA

Dallo scorso 1 gennaio il tasso di interesse legale è aumentato passando dallo 0,1% allo 0,3%. Lo stabilisce il decreto 13 dicembre 2017 del Ministero dell' Economia e delle Finanze, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, serie generale n. 292 di venerdì 15 dicembre 2017. Ogni anno il Mef calcola il tasso di interesse (articolo 1284 del codice civile) in base al rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato, di durata non superiore a dodici mesi, e del tasso di inflazione registrato nell'anno in corso (articolo 2, comma 185, legge 662/1996). E solo in caso di variazione, rispetto al risultato dell'anno precedente, decreta la nuova quota legale da applicare nei prossimi dodici mesi.
Implicazioni fiscali. Interessi in aumento, perciò, anche per quanto riguarda le somme dovute al Fisco. Attenzione, quindi, a rispettare le scadenze. Aumentano, infatti, gli importi dovuti per i versamenti effettuati in ritardo nonché quelli effettuati in seguito a ravvedimento operoso. È bene precisare che, per il calcolo degli interessi a cavallo di due periodi con diverso tasso applicabile, come ad esempio il versamento differito di Imu o Tasi (scadenza 18 dicembre 2017) effettuato dopo il 1° gennaio 2018, si dovranno conteggiare gli interessi – sulla somma d'imposta dovuta – nella misura dello 0,1% dal 19 al 31 dicembre e dello 0,3% dal 1° gennaio al giorno dell'effettivo pagamento. Variata anche la tabella di determinazione dei valori di usufrutto e nuda proprietà ai fini dei trasferimenti immobiliari. Gli uffici dell' associazione sono a disposizione degli iscritti per fornire tutte le informazioni del caso.

Claudio Contini

Detrazione canoni di locazione studenti fuori sede (commi 23 e 24)

Limitatamente ai periodi d'imposta in corso al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2018, i commi 23 e 24 della Legge di Stabilità 2018 hanno previsto che il requisito della distanza si intende rispettato anche all'interno della stessa provincia ed è ridotto a 50 chilometri per gli studenti residenti in zone montane o disagiate.

Assicurazioni su calamità naturali (commi da 768 a 770)

I commi da 768 a 770 della Legge di Stabilità 2018 hanno introdotto, ai fini IRPEF, una detrazione dall'imposta lorda pari al 19% dell'ammontare dei premi versati a fronte della stipula di contratti assicurativi aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi. Le polizze devono essere state stipulate relativamente a unità immobiliari ad uso abitativo a decorrere dal 1° gennaio 2018.

Detrazioni per abbonamenti trasporto pubblico (comma 28)

Sono riconosciute detraibili, per un ammontare pari al 19%, le spese sostenute per l'acquisto degli abbonamenti ai servizi di trasporto pubblico locale, regionale e interregionale per un importo della detrazione non superiore a 250 euro. Le somme erogate o rimborsate alla generalità o a categorie di dipendenti dal datore di lavoro o le spese da quest'ultimo direttamente sostenute per l'acquisto degli abbonamenti non concorrono a formare reddito di lavoro.

Imposta di registro (commi 87 ed 88)

Secondo i commi 87 ed 88 dell'articolo 1 della Legge di Stabilità 2018, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro non devono essere considerati gli elementi interpretativi esterni all'atto o contenuti in altri negozi giuridici ad esso collegati. Per gli atti di trasformazione del territorio è prevista l'applicazione dell'imposta in misura fissa e l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali.

Bonus 80 euro, figli a carico e dipendenti pubblici (commi 132, 156, 252-253)

Con il comma 132 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio 2018 il legislatore è intervenuto per elevare a 24.600 euro la soglia reddituale annua prevista per l'accesso all'agevolazione dei cosiddetti "*80 euro in busta paga*" ("*Al comma 1-bis dell'articolo 13 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le parole: «24.000 euro », ovunque ricorrono, sono sostituite dalle seguenti: «24.600 euro» e le parole: "26.00 euro", ovunque ricorrono, sono sostituite dalle seguenti: "26.00 euro*"). Inoltre, ai sensi dei commi 252-253, per i figli di età inferiore ai 24 anni, il limite reddituale complessivo per essere considerati fiscalmente a carico del contribuente passa a 4.000 euro. Tale disposizione trova applicazione a decorrere dal 1° gennaio 2019 ("*252. All'articolo 12, comma 2, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, relativo alle detrazioni per carichi di famiglia, è aggiunto, infine, il seguente periodo: «Per i figli di età non superiore a ventiquattro anni il limite di reddito complessivo di cui al primo periodo è elevato a 4.000 euro». 253. La disposizione di cui al comma 252 acquista efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2019*") Per i dipendenti pubblici risulta applicabile il regime tributario previsto per i dipendenti privati.

Vendita di azioni in sostituzione di premi di produttività: plusvalenze (comma 161)

L'aliquota del 26% va applicata sulla differenza tra il prezzo di vendita e l'importo delle somme (premi di risultato) oggetto della sostituzione con le azioni ("*All'articolo 1, comma 184-bis, lettera c), della legge 28 dicembre 2015, n. 208, dopo le parole: «dallo stesso stabilite» sono aggiunte le seguenti: «Ai fini di quanto stabilito dal-*

l'articolo 68, comma 6, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, il costo o il valore di acquisto è pari al valore delle azioni ricevute, per scelta del lavoratore, in sostituzione, in tutto o in parte, delle somme di cui al medesimo comma 182»").

Rita (Rendita Integrativa Temporanea Anticipata) (comma 168)

Ai lavoratori che cessino l'attività lavorativa e maturino l'età anagrafica per la pensione di vecchiaia nel regime obbligatorio di appartenenza entro i cinque anni successivi, e che abbiano maturato alla data di presentazione della domanda di accesso alla rendita integrativa un requisito contributivo complessivo di almeno venti anni nei regimi obbligatori di appartenenza, le prestazioni delle forme pensionistiche complementari, con esclusione di quelle in regime di prestazione definita, possono essere erogate, in tutto o in parte, su richiesta dell'aderente, in forma di rendita temporanea, denominata "*Rendita integrativa temporanea anticipata*" (RITA), decorrente a partire dal momento dell'accettazione della richiesta fino al conseguimento dell'età anagrafica prevista per la pensione di vecchiaia e consistente nell'erogazione frazionata di un capitale, per il periodo considerato, pari al montante accumulato richiesto. La rendita anticipata viene riconosciuta altresì ai lavoratori che risultino inoccupati per un periodo di tempo superiore a ventiquattro mesi e che maturino l'età anagrafica per la pensione di vecchiaia nel regime obbligatorio di appartenenza entro i dieci anni successivi. Le somme erogate a titolo di RITA sono imputate, ai fini della determinazione del relativo imponibile, prioritariamente agli importi della prestazione medesima maturati fino al 31 dicembre 2000 e, per la parte eccedente, prima a quelli maturati dal 1° gennaio 2001 al 31 dicembre 2006 e successivamente a quelli maturati dal 1° gennaio 2007. La RITA è prevista anche per i dipendenti pubblici che aderiscono alle forme pensionistiche complementari loro destinate.

Agevolazioni per la musica e per gli studenti Dsa (commi 643 e 665)

Il comma 643 estende anche per il 2018 il credito d'imposta per l'acquisto di uno strumento musicale nuovo. Il comma 665 estende la detrazione del 19% prevista dall'articolo 15 del TUIR anche alle spese sostenute in favore dei minori o di maggiorenni con diagnosi di disturbo specifico di apprendimento (DSA) fino al completamento della scuola secondaria di secondo grado, per l'acquisto di strumenti compensativi e di sussidi tecnici necessari per l'apprendimento e per la comunicazione verbale.

Pubblica amministrazione: verifiche prima dei pagamenti (comma 986)

A decorrere dal 1° marzo 2018, passa da 10 mila a 5 mila la soglia oltre la

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

quale le pubbliche amministrazioni prima di effettuare pagamenti a qualunque titolo, devono verificare la situazione debitoria del beneficiario.

Deleghe di pagamento sospese fino a 30 giorni (comma 990)

L'Agenzia delle Entrate può sospendere fino a 30 giorni l'esecuzione delle deleghe di pagamento contenenti compensazioni che presentano profili di rischio.

Terreni e partecipazioni (commi da 997 a 999, 1006 e da 1007 a 1009)

Entro il prossimo 30 giugno sono rideterminabili i valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2018. Alle distribuzioni di utili derivanti da partecipazioni qualificate in società ed enti soggetti all'imposta sul reddito delle società formatesi con utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2017, deliberate dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2022, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 maggio 2017. I commi 1007-1009 hanno apportato una serie di modifiche alla tassazione degli utili da partecipazione in società residenti in Stati o territori a regime fiscale privilegiato.

Tax free shopping e Canone Tv (commi 1088 e 1147)

Il comma 1088 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio 2018 ha posticipato al 1° settembre 2018 l'emissione elettronica delle fatture per il tax free shopping, mentre il comma 1147 ha confermato anche per il 2018 la riduzione del canone Tv a 90 euro.

Dopo le misure fiscali di carattere più comune, vediamo quelle riservate al mondo dell'imprenditoria e alle attività economiche.

Bonus fiscale turismo (commi 17-18)

I commi 17 e 18 ("*17. All'articolo 1, comma 4, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «nonché le strutture di cui all'articolo 3 della legge 24 ottobre 2000, n. 323, queste ultime anche per la realizzazione di piscine termali e per l'acquisizione di attrezzature e apparecchiature necessarie per lo svolgimento delle attività termali ». 18. I soggetti di cui al comma 17 accedono al credito d'imposta di cui all'articolo 10 del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, secondo le modalità previste dal decreto adottato ai sensi del comma 4 del medesimo articolo 10*") modificano la disciplina del credito d'imposta riconosciuto per la riqualificazione delle strutture alberghiere (articolo 10, del Decreto Legge n. 83/2014), estendendo il beneficio anche a quelle che forniscono cure termali (stabilimenti termali).

A tal fine, l'agevolazione è ammessa anche in relazione alle spese sostenute per la realizzazione di piscine termali e per l'acquisizione di attrezzature e apparecchiature necessarie per lo svolgimento delle attività termali. Si ricorda che il beneficio, già esteso alle aziende agrituristiche dalla Legge di Stabilità 2017 (articolo 1, comma 4, della Legge n. 232/2016), prevede per il 2018, nei limiti di spesa stanziati, il riconoscimento di un credito d'imposta nella misura del 65% delle spese agevolabili sostenute per la riqualificazione e il miglioramento delle strutture ricettive turistico-alberghiere.

Credito d'imposta per formazione tecnologica 4.0 dei dipendenti (commi da 46 a 56)

Introdotto il credito d'imposta in favore delle imprese che, nel periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2017, sostengono spese per attività di formazione del personale dipendente, destinate all'acquisizione ed al consolidamento di conoscenze delle tecnologie industria 4.0 (big data e analisi dei dati, cloud e fog computing, cyber security, sistemi cyber-fisici, prototipazione rapida, sistemi di visualizzazione e realtà aumentata, robotica avanzata e collaborativa, interfaccia uomo macchina, manifattura additiva, internet delle cose e delle macchine e integrazione digitale dei processi aziendali). Il credito d'imposta è attribuito nella misura del 40% delle spese relative al solo costo aziendale del personale dipendente per il periodo in cui è occupato nella predetta attività di formazione, nel limite massimo annuale di euro 300.000.

Credito d'imposta imprese culturali e creative (commi da 57 a 60)

È riconosciuto uno specifico credito d'imposta in favore delle imprese o soggetti che svolgono attività stabile e con-

CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO: AGEVOLAZIONI FISCALI SOLO CON L'ASSEVERAZIONE

I benefici fiscali (cedolare secca 10% e IMU ridotta) solo se il contratto è verificato dalle Associazioni.

Il Decreto Ministeriale Infrastrutture e trasporti del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 15 marzo 2017, ha dettato nuove regole riguardanti sia la definizione degli "accordi territoriali locali" , sia la stipula dei nuovi contratti di locazione a canone concordato.
Al fine di ottenere le agevolazioni fiscali (cedolare secca ridotta al 10% , riduzione aliquota IMU deliberata dal Comune ed ulteriore riduzione del 25% concessa dallo Stato) i contratti devono essere sottoposti all'attestazione di conformità da parte delle organizzazioni firmatarie dell'accordo. Fissa un appuntamento presso i nostri uffici!

La Redazione di Abitare Informati

MAICO

PROBLEMI DI UDITO?

RISCONTRATE QUESTI SINTOMI?

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

CON MAICO NON È UN PROBLEMA

RICHIEDI UNA VISITA GRATUITA ANCHE A DOMICILIO

Numero Verde Gratuito
800-213330
347 2693518

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

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

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

BOLOGNA
Casalecchio di Reno
Via Petrarca, 4
Numero Verde 800 213330

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

ADRIA
Corso Mazzini, 78
Tel. 0425 908283

CARPI
Via Fassi, 52/56
Tel. 059 683335

CASTELFRANCO EMILIA
Corso Martiri, 124
Tel. 059 928950

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

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

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

FERRARA
Piazza Castello, 6
Tel. 0532 202140

FORLÌ
Via Regnoli, 101
Tel. 0543 35984

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

MODENA
Via Giardini, 11
Tel.059 245060

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

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

RIMINI
Via Gambalunga, 67
Tel. 0541 54295

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

SASSUOLO
Viale Gramsci, 15/A
Tel. 0536 884860

www.maicocentriacustici.it

SCONTO 20%
Valido per gli associati UPPI
e per i loro familiari

tinuativa, con sede in Italia o in uno degli Stati UE o aderenti all'Accordo SEE (purché soggetti passivi di imposta in Italia), che hanno quale oggetto sociale, in via esclusiva o prevalente, l'ideazione, la creazione, la produzione, lo sviluppo, la diffusione, la conservazione, la ricerca e la valorizzazione o la gestione di prodotti culturali, intesi quali beni, servizi e opere dell'ingegno inerenti alla letteratura, alla musica, alle arti figurative, alle arti applicate, allo spettacolo dal vivo, alla cinematografia e all'audiovisivo, agli archivi, alle biblioteche e ai musei nonché al patrimonio culturale e ai processi di innovazione ad esso collegati (cd. "*imprese culturali e creative*"). Il beneficio è attribuito per gli anni 2018, 2019 e 2020, nella misura del 30% dei costi sostenuti per attività di sviluppo, produzione e promozione di prodotti e servizi culturali e creativi.

Bonus quotazione Pmi (commi da 89 a 92)

È introdotto un incentivo fiscale in favore delle piccole e medie imprese (PMI) che a decorrere dal 1° gennaio 2018 iniziano una procedura di ammissione alla quotazione in un mercato regolamentato o in sistemi multilaterali di negoziazione. Il beneficio è riconosciuto sotto forma di credito d'imposta, nella misura del 50% dei costi di consulenza sostenuti nel periodo 2018-2020 per l'ammissione alla quotazione, fino ad un importo massimo di 500.000 euro. Il credito d'imposta può essere fruito solo in caso di ammissione alla quotazione, a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in cui la stessa è ottenuta.

Credito d'imposta prodotti da plastiche riciclate (commi da 96 a 99)

Per ciascuno degli anni 2018, 2019 e 2020 è riconosciuto alle imprese un credito d'imposta nella misura del 36% delle spese sostenute e documentate per l'acquisto di prodotti realizzati con materiali derivati da plastiche miste, provenienti dalla raccolta differenziata degli imballaggi in plastica o da selezione di rifiuti urbani residui. Il credito d'imposta è riconosciuto fino ad un importo massimo annuale di euro 20.000 ed è utilizzabile a decorrere dal 1° gennaio del periodo d'imposta successivo a quello in cui sono stati effettuati gli acquisti.

Super e iper ammortamento (commi da 29 a 32)

I commi da 29 a 32 intervengono sulla disciplina agevolata del Super e Iper Ammortamento prorogando i relativi benefici agli investimenti effettuati dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018, ovvero entro il 30 giugno 2019, a condizione che entro la data del 31 dicembre 2018 il relativo ordine risulti accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura almeno pari al 20 per cento del costo di acquisizione. Con riferimento al Super-ammortamento la maggiorazione è fissata al 30% del costo di acquisizione, mentre sono confermate le maggiorazioni per l'Iper-ammortamento riguardanti gli investimenti "*Industria 4.0*" (50% beni materiali; 40% beni immateriali connessi). Inoltre, sono inseriti tra i beni immateriali strumentali ammissibili a beneficiare dell'Iper-ammortamento alcuni sistemi di gestione per l'e-commerce, software specifici e servizi digitali.

Modifiche al calendario fiscale (commi da 932 a 934)

Vengono modificate alcune date riguardanti i principali adempimenti dichiarativi. In particolare, sono fissati:

- al 23 luglio, il termine per la presentazione del modello 730 ad un Caf-dipendenti;
- al 30 settembre, la scadenza per la trasmissione telematica dello spesometro relativo al secondo semestre;
- al 31 ottobre, il termine per la trasmissione telematica delle dichiarazioni dei redditi, Irap e 770.

Obbligo di fattura elettronica (comma 909, da 915 a 917, 928)

Modificata la disciplina relativa alla fatturazione elettronica, con la rimodulazione delle sanzioni per violazioni connesse. L'obbligo di utilizzo della fattura elettronica tra privati decorre dal 1° gennaio 2019. Dalla stessa data è prevista la conseguente soppressione dello spesometro.

Differimento degli ISA (comma 931)

Al fine di assicurare a tutti i contribuenti un trattamento fiscale uniforme e di semplificare gli adempimenti dei contribuenti e degli intermediari, il comma 931 stabilisce che gli indici sintetici di affidabilità fiscale si applicano a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2018.

Differimento dell'IRI (comma 1063)

Il comma 1063 stabilisce che la disciplina relativa all'imposta sul reddito d'impresa (IRI) prevista per gli imprenditori individuali e le società di persone sia applica a decorrere dal 1° gennaio 2018.

RADIO nettuno

la prima Radio di Sport e News di Bologna

RADIO UFFICIALE

BOLOGNA FC 1909

Fortitudo Pallacanestro

Fortitudo Baseball 1953

FM 97.0 / 96.65

www.radionettuno.it

seguici su : radionettuno

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Nuovo incentivo per promuovere le aree verdi

Si chiama "Sitemazione a verde" il bonus per rimborsare ai privati una parte dei costi sostenuti per il verde dei propri immobili.

Interventi agevolabili e importo della detrazione
Per l' anno 2018 viene pevista una detrazione dall'Irpef lorda pari al 36% delle spese sostenute (nel limite massimo di 5mila euro) per le seguenti tipologie di interventi eseguiti su unità immobiliari a uso abitativo:

• sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;

• realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

A chi spetta il bonus
Hanno diritto alla detrazione i contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi e che hanno sostenuto le relative spese.

Limite di spesa
La detrazione spetta fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore a 5mila euro (il limite si riferisce alla singola unità immobiliare a uso abitativo).
Conseguentemente, la detrazione massima è di 1.800 euro (36% di 5.000) per immobile.

Limite temporale
Il legislatore ha limitato il bonus al solo anno 2018.

Ulteriori spese agevolabili
Rientrano nel novero delle spese per le quali spetta la detrazione anche quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.

Modalità di pagamento
Per poter usufruire della detrazione, è necessario che il pagamento delle spese venga effettuato attraverso strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni (ad esempio, bonifico bancario o postale).

Ripartizione temporale della detrazione
La detrazione, che va effettuata dall'Irpef lorda, è ripartita in dieci quote

annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Interventi su condomìni

Il bonus verde spetta anche per le spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5mila euro per unità immobiliare a uso abitativo.
In questo caso, ha diritto alla detrazione il singolo condòmino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Applicazione di alcune disposizioni previste per gli interventi di recupero edilizio

Il legislatore ha stabilito che al "bonus verde" vengano applicate alcune delle disposizioni specificamente previste per la detrazione delle spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio (in particolare, si tratta di quelle contenute nei commi 5, 6 e 8, articolo 16-bis, Tuir). Pertanto, anche con riferimento al nuovo bonus fiscale:
• se gli interventi che danno diritto all'agevolazione vengono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta del 50%
• la detrazione è cumulabile con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo da parte del Codice dei beni culturali e del paesaggio (cfr Dlgs 42/2004), ridotte nella misura del 50%
• in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Ecobonus 2018: detrazione spese per risparmio energetico

La Legge di Stabilità per il 2018 ha **prorogato fino al 31 dicembre 2018** la detrazione fiscale per gli interventi di risparmio energetico, meglio conosciuto come "Ecobonus" .

Negli scorsi anni questa detrazione veniva altresì chiamata detrazione **IRPEF 65%**, ma dal 2018 la percentuale di detrazione per il risparmio energetico non è più fissa.

Infatti è stata **ridotta al 50%** la percentuale di detrazione per:

• l'acquisto e posa in opera di **serramenti** comprensivi di infissi;

• l'acquisto e posa in opera di **schermature solari**;

• la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **generatori alimentati da biomasse combustibili**;

• la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A** di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n.811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013.

Solo nel caso in cui l'intervento si accompagni alla contestuale installazione di **sistemi di termoregolazione evoluti**, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII di cui alla comunicazione della Commissione 2014/C 207/02, si potrà applicare una percentuale di detrazione pari al **65**%.

Sempre riguardo agli impianti di climatizzazione, la Legge di bilancio 2018 prevede che la detrazione sul risparmio energetico si applichi in percentuale pari al **65%** anche per la sostituzione con impianti dotati di **apparecchi ibridi**, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro o con generatori d'aria calda a condensazione. Sono invece esclusi dall'ecobonus gli impianti di climatizzazione invernale dotati di caldaia a condensazione con efficienza inferiore alla classe A. Dal 1° gennaio 2018 è poi introdotto un nuovo intervento detraibile con ecobonus con percentuale di detrazione al **65%**: l'acquisto e la posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti.

La detrazione è ammessa per spese sostenute nel 2018, fino a un valore massimo di detrazione (attenzione, non di spesa) di 100.000 euro. È però necessario che l'intervento conduca a un risparmio di energia primaria complessivo pari almeno al 20%.

Altre novità per l'ecobonus 2018

• estensione della detrazione agli **Istituti autonomi** per le **case popolari**;

• possibilità di **cessione del credito** anche per interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle **singole unità immobiliari**.

Una novità è l'applicazione dell'ecobonus **in ambito condominiale** per lavori sulle parti comuni o che interessino tutte le unità di cui si compone il condominio. In questo caso cambia la data di scadenza delle agevolazioni – che è il 31 dicembre 2018 per le singole unità abitative – ed è spostata al **31 di-**

cembre 2021 per quanto riguarda i condomini, e cambia anche la percentuale di detrazione, che sale al **70%** nel caso di operazioni che interessino più del 25% della superficie disperdente dell'edificio, e al **75%** se si migliora la prestazione energetica estiva e invernale almeno pari alla qualità media di cui al Dm 26 giugno 2015.
Tornando ad analizzare la posizione dei singoli proprietari, ci si potrebbe chiedere **se valga la pena** di richiedere l'ecobonus o se non sia più agevole restare nell'ambito di quello standard, dato che le percentuali per gli interventi più comuni – sostituzione di infissi e caldaie – sono scese al 50%. Inoltre, bisogna ricordare anche il fatto che l'ecobonus impone di rispettare i requisiti di prestazioni minime imposti dalla normativa e di inviare per via telematica all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori. A favore dell'ecobonus, però, ci sono due aspetti: il fatto che l'ecobonus abbia **un limite di spesa dedicato** – che dunque andrebbe ad aggiungersi ai 96.000 euro del bonus ristrutturazioni – e il fatto che l'ecobonus **è detraibile anche dall'Ires** oltre che dall'Irpef, quindi interessa anche le imprese (ditte individuali associazioni e società).

Vediamo nel dettaglio detrazioni e massimali relativi ai principali interventi

Coibentazioni
È confermata al 65% la detrazione per le spese di coibentazione di strutture opache verticali e orizzontali che rispettano i requisiti del Dm 11 marzo 2008.
Scadenza: 31/12/2018
Detrazione: 65%
Spesa max: 92.307,69 euro
Anni di recupero: 10

Micro-cogeneratori
Chi sostituisce gli impianti esistenti con micro-cogeneratori può richiedere una detrazione Irpef e Ires del 65%, a condizione che in questo modo si abbia un risparmio di energia primaria pari almeno al 20%.
Scadenza: 31/12/2018
Detrazione : 65%
Spesa max: 153.846,15 euro
Anni di recupero: 10

Pannelli solari
La detrazione sulle spese per l'installazione di pannelli solari per l'acqua calda è confermata al 65%.
Scadenza : 31/12/2018
Detrazione : 65%
Spesa max: 92.307,69 euro
Anni di recupero: 10

Domotica
La detrazione riguarda l'acquisto di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, climatizzazione e acqua calda.
Scadenza : 31/12/2018
Detrazione : 65%
Spesa max: non specificata
Anni di recupero: 10

Scaldacqua
Chi decide di sostituire uno scaldacqua tradizionale con uno a pompa di calore può usufruire della detrazione del 65%.
Scadenza : 31/12/2018
Detrazione : 65%
Spesa max: 46.153,84
Anni di recupero: 10

Finestre
Scende al 50% la detrazione Irpef e Ires per chi sostituisce finestre e infissi rispettando i requisiti del Dm 11 marzo 2018
Scadenza : 31/12/2018
Detrazione : 50%
Spesa max: 120.000 euro
Anni di recupero: 10

Generatori a biomasse
Scende al 50% la detrazione su acquisto e posa in opera di impianti alimentati da biomasse combustibili come le stufe a pellet.
Scadenza : 31/12/2018
Detrazione : 50%
Spesa max: 60.000
Anni di recupero: 10

Tende solari
Scende al 50% anche la detrazione per chi acquista e posa sistemi di schermatura solari per proteggere la propria casa dal calore.
Scadenza : 31/12/2018
Detrazione : 50%
Spesa max: 120.000 euro
Anni di recupero: 10

Caldaie a condensazione
Nel caso delle caldaie a condensazione, la normativa distingue tra:
• Nuove caldaie sotto la classe A:
Scadenza : 31/12/2018
Detrazione : 50%
Spesa max: 96.000 euro
Anni di recupero: 10
• Nuova caldaia in classe A
Scadenza : 31/12/2018
Detrazione : 50%
Spesa max: 60.000 euro
Anni di recupero: 10
• Nuova caldaia in classe A unita a sistemi di termoregolazione evoluti – classe V, VI, VIII –, con impianti ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione e con generatori di aria calda a condensazione.
Scadenza : 31/12/2018
Detrazione : 65%
Spesa max: 46.153,85 euro
Anni di recupero: 10

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Detrazione mobili ed elettrodomestici: proroga fino al 31 dicembre 2018

Con la Legge di Stabilità 2018 è stata prorogata anche la detrazione irpef del 50% riguardante l' acquisto di mobili ed elettrodomestici. Cerchiamo di fare un riassunto pratico, utile a chiarire i principali punti.

- Cos'è il bonus mobili 2018
- Detrazione Irpef per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici
- Bonus mobili 2018: come funziona e quando si può avere?
- Bonus mobili 2018: per quali lavori di ristrutturazione?
- Esempi lavori di ristrutturazione
- Bonus mobili 2018: ecco per quali acquisti spetta
- Detrazione fiscale in 10 rate di pari importo
- Come fare i pagamenti
- Quali documenti conservare

Bonus mobili 2018: cos'è?

Il **bonus Irpef del 50%** per chi acquista **mobili o elettrodomestici** spetta esclusivamente a seguito di **lavori di ristrutturazione** in appartamento o in parti comuni di edifici condominiali.

Tra i requisiti richiesti è necessario che la **data di inizio dei lavori di ristrutturazione** preceda quella dell'acquisto dei mobili o degli elettrodomestici. È previsto un massimale di spesa di **10.000 euro** per gli acquisti effettuati a partire **dal 1° gennaio e fino al 31 dicembre 2018** esclusivamente a seguito di lavori per i quali è ammessa la fruizione del bonus ristrutturazioni nel 2018.

Detrazione Irpef per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici

Secondo quanto previsto dalla Legge di Bilancio 2018, si potrà beneficiare della detrazione Irpef del 50% ed entro il limite di spesa di 10.000 euro, anche per acquisti di mobili o elettrodomestici effettuati a partire dal 1° gennaio 2018. Non cambiano le regole per beneficiarne: gli acquisti dovranno essere effettuati in relazione

ad immobili oggetto di ristrutturazione edilizia.

Bonus mobili 2018: come funziona e quando si può avere?

Come funziona la detrazione fiscale per chi acquista mobili o grandi elettrodomestici?

Per il 2018 è confermato che tra i **requisiti** richiesti per beneficiare del bonus mobili, vi è l'aver effettuato lavori di ristrutturazione edilizia o manutenzione dell'immobile. Lo sconto fiscale spetta sia per l'acquisto di mobili nuovi che per l'acquisto di **elettrodomestici di classe non inferiore alla A+**; la detrazione è ammessa anche per l'acquisto di forni di classe A.

La detrazione spetta anche quando i beni acquistati sono destinati ad arredare un ambiente diverso dello stesso immobile oggetto di intervento edilizio.

Bonus mobili 2018: per quali lavori di ristrutturazione?

L'Agenzia delle Entrate ha più volte chiarito **quali sono i lavori di ristrutturazione che danno diritto al bonus mobili**, che saranno in vigore anche per gli acquisti effettuati nel 2018.

Di seguito riproponiamo tutti i casi in cui è riconosciuta la detrazione Irpef del 50% per la spesa di acquisto di mobili ed elettrodomestici:

• **manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su singoli appartamenti. I lavori di manutenzione ordinaria su singoli appartamenti (per esempio, tinteggiatura di pareti e soffitti, sostituzione di pavimenti, sostituzione di infissi esterni, rifacimento di intonaci interni) non danno diritto al bonus; il cambio della caldaia dà diritto al bonus mobili;

• **ricostruzione o ripristino di un immobile danneggiato da eventi calamitosi**, se è stato dichiarato lo stato di emergenza;

• **restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile;

• **manutenzione ordinaria**, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su parti comuni del **condominio**.

In merito agli appartamenti privati si ricorda che non spetta il bonus mobili in caso di manutenzione ordinaria, come tinteggiatura di pareti e soffitti, sostituzione di pavimenti, sostituzione di sanitari o rifacimento di intonaci interni. Il bonus mobili 2018 viene riconosciuto soltanto quando la data di inizio della ristrutturazione precede l'acquisto dei beni.

Esempi lavori di ristrutturazione che danno diritto al bonus mobili

Il bonus mobili 2018 può essere richiesto, per i singoli appartamenti o parti condominiali, nel caso di lavori delle seguenti tipologie:

• **Manutenzione straordinaria**: installazione di ascensori e scale di sicurezza, realizzazione dei servizi igienici, sostituzione di infissi esterni con modifica di materiale o tipologia di infisso, rifacimento di scale e rampe, realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate, costruzione di scale interne, sostituzione dei tramezzi interni senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare.

• **Ristrutturazione edilizia**: modifica della facciata, realizzazione di una mansarda o di un balcone, trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda, apertura di nuove porte e finestre, costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

• **Restauro e risanamento conservativo**: adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti, ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio.

Per le **parti comuni di edifici condominiali** il bonus mobili spetta anche in caso di **lavori di manutenzione ordinaria**, come:

• tinteggiatura pareti e soffitti, sostituzione di pavimenti, sostituzione di infissi esterni, rifacimento di intonaci,

sostituzione tegole e rinnovo delle impermeabilizzazioni, riparazione o sostituzione di cancelli o portoni, riparazione delle grondaie, riparazione delle mura di cinta.

Bonus mobili 2018: ecco per quali acquisti spetta

Dopo aver chiarito quali sono i requisiti necessari per richiedere il bonus mobili 2018 cerchiamo di capire **quali sono mobili ed elettrodomestici** per i quali si ha diritto alla detrazione del 50% sulla spesa, entro i limiti di 10.000 euro.

Una **lista** esemplificativa degli acquisti di arredi ed elettrodomestici che danno diritto a beneficiare della detrazione del bonus mobili è stata fornita dall'Agenzia delle Entrate e di seguito riportiamo alcuni utili **esempi**:

• **mobili e arredi**: ad esempio letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi, apparecchi di illuminazione;

• **elettrodomestici di di classe energetica non inferiore alla A+** (A per i forni): ad esempio frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura stufe elettriche, forni a microonde, piastre riscaldanti elettriche, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

Detrazione fiscale in 10 rate di pari importo

Come già indicato nelle righe precedenti, il bonus mobili può essere richiesto per un **importo massimo di 10.000 euro** di spesa; le agevolazioni consistono in una detrazione del 50% del costo sostenuto, da ripartire in **10 rate** tra gli aventi diritto.

Si ricorda che il limite dei 10.000 euro riguarda la singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o la parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione. Quindi, il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto più volte al beneficio.

Come fare i pagamenti per richiedere il bonus mobili?

Oltre ai requisiti indicati nell'articolo, è bene ricordare che per beneficiare del bonus mobili 2018 è fondamentale eseguire i **pagamenti** nelle modalità indicate dall'Agenzia delle Entrate.

La detrazione sugli acquisti di mobili è riconosciuta per **pagamenti con bonifico, carta di debito o carta di credito**. Non danno diritto alle detrazioni gli acquisti pagati con assegni, contanti e altri mezzi di pagamento.

Come precisato dallAgenzia delle Entrate nella circolare n. 7/2016, se il pagamento è disposto con bonifico bancario o postale, non è necessario utilizzare quello (soggetto a ritenuta) appositamente predisposto da banche e Poste S.p.a. per le spese di ristrutturazione edilizia. Stesse modalità devono essere osservate per il pagamento delle spese di trasporto e montaggio dei beni. Si precisa inoltre che in caso di pagamento con carte di credito o carte di debito la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta da parte del titolare (indicata nella ricevuta di transazione) e non nel giorno di addebito sul conto corrente.

Documenti da conservare

Così come è importante rispettare le modalità di pagamento indicate è altrettanto fondamentale la conservazione dei **documenti** ovvero:

• ricevuta del bonifico;

• ricevuta di avvenuta transazione (per i pagamenti con carta di credito o di debito);

• documentazione di addebito sul conto corrente;

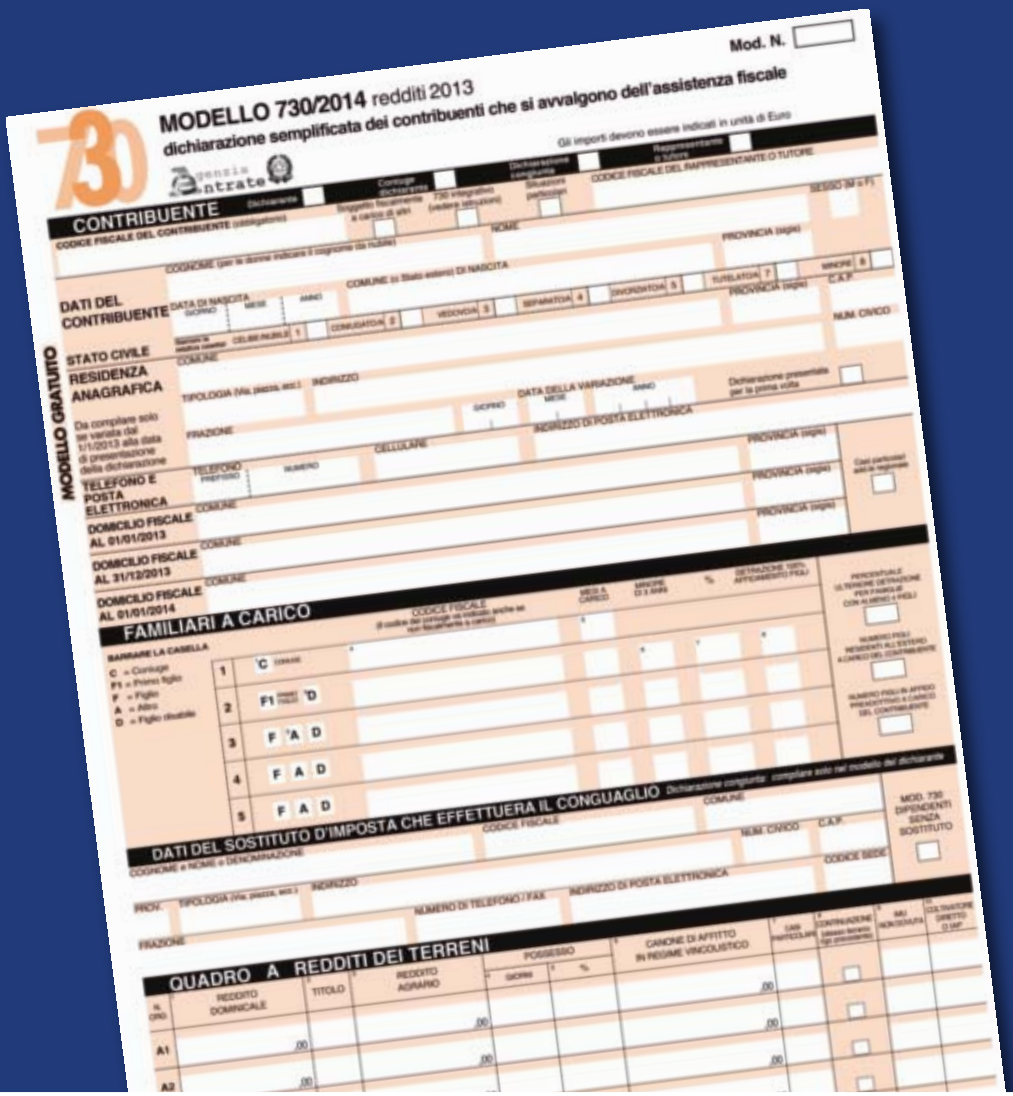
• fatture di acquisto dei beni, riportanti la natura, la qualità e la quantità dei beni e dei servizi acquisiti.

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.

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Interventi di adeguamento sismico: le detrazioni in corso

Defiscalizzazione interventi preventivi di messa in sicurezza

Che cos'è il Sisma bonus 2018? Il sismabonus 2018 è una detrazione d' imposta che consente di fruire di un notevole beneficio fiscale su **interventi di adeguamento sismico** degli immobili.

• **Bonus terremoto**: per le spese sostenute in relazione all'*adeguamento antisismico* degli edifici ricadenti nelle zone 1 e 2, altissima e alta pericolosità sismica, è prevista una *detrazione pari al 50%* delle spese per un soglia massima di spesa di 96 mila euro da suddividere in 5 quote annuali di pari importo a partire dall'anno in cui si sono sostenute le spese.

• Nuovo Sismabonus: fino al 31 dicembre 2021, le persone fisiche e le imprese che effettuano **interventi di riduzione di rischio sismico** di immobili ricadenti nelle zone 1, 2 e 3, di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, potranno ottenere i seguenti benefici:

• **sismabonus con detrazione spese al 70%**: se c'è il passaggio ad una classe inferiore di rischio terremoto;

• **sismabonus con detrazione all'80%** se i lavori determinano la riduzione di 2 classi di rischio.

• **Sisma bonus condominii**: fino 31 dicembre 2021, per gli interventi di riduzione rischio sismico effettuati sulle parti comuni dei condomini e intero edificio, spetta:

• **sismabonus con detrazione del 75%** se gli interventi portano al passaggio di una classe inferiore;

• **sismabonus con detrazione fino all'85%** se il passaggio è di due classi.

Come funziona il sisma bonus 2018. Requisiti.

Innanzitutto va detto che per fruire della nuova detrazione fiscale che fa salire lo sconto Irpef dal 50% al 70 e 80% per le case e al 75% e all'80% per i condomini, occorre che:

• I lavori di adeguamento sismico siano effettuati entro il 31 dicembre

2021;
• I lavori eseguiti determinino una **riduzione di rischio sismico di 1 classe o 2 classi**;
• Gli interventi antisismici siano eseguiti su: immobili residenziali, anche non abitazione principale, immobili adibiti ad attività produttiva e condominii.
Gli immobili oggetto di intervento e detrazione, devono essere **ubicati nelle zone 1, 2 e 3** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003. La **spesa massima** agevolabile non deve superare i 96.000 euro, ivi comprese le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili. Lo sconto sisma bonus, deve essere recuperato non in 10 anni ma in **5 quote annuali** di pari importo. Il credito d'imposta può essere ceduto a soggetti terzi o all'impresa, in modo tale da permettere ai condomini incapienti, di poter fruire dell'agevolazione, le modalità di concessione e cessione del credito saranno chiarite dall'Agenzia delle Entrate.
La detrazione **sisma bonus 2018 prima e seconda casa**, spetta a tutti i cittadini che eseguono interventi di adeguamento sismico sull'abitazione, sia essa adibita ad abitazione principale che a seconda casa.
• Per fruire dell'agevolazione sisma bonus, occorre che l'immobile sia ubicato all'interno della zona 1, 2 o 3 e che i lavori di adeguamento, siano tali da determinare una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi. Per cui, maggiore è la riduzione del pericolo terremoto, e maggiore è la detrazione fruibile, visto che se il rischio di riduce di 1 classe, spetta un a detrazione pari al 70%, mentre se lo si riduce di 2 classi, la detrazione è pari all'80%.
• Il tetto di spesa per la nuova detrazione è fissato a 96.000 euro, nelle quali vi rientrano come spese detraibili, anche quelle per la classificazione e verifica sismica.
• Va ricordato, inoltre, che il sisma bonus è fruibile a partire dal 1° gennaio 2017 fino al 2021, che è valido sia per i condominii che per le abitazioni singole e le attività produttive e si può detrarre, e quindi recuperare, in 5 anni anziché in 10.

Sisma bonus 2018: quali sono le zone 1, 2 e 3? Elenco comuni a rischio sismico

L'Italia è un paese altamente sismico. Storicamente, le aree più a rischio sismico sono quelle che si trovano lungo gli Appennini, dall'Appennino Umbro-marchigiano alla Sicilia orientale, per questo motivo che il Governo italiano ha affidato all'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV) la creazione di una mappa, in continuo aggiornamento, con la classificazione sismica dell'Italia, distinta in determinate zone accomunate dallo stesso rischio sismico.
Con l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, si è poi provveduto a raggruppare in 4 categorie diverse, il rischio sismico dei comuni italiani, sulla base non solo della frequenza e della violenza dei terremoti ma anche del cd. PGA, ovvero, il picco di accelerazione al suolo [g], usato per valutare l'ampiezza del moto sismico.
In base a tale provvedimento, pertanto, ecco quali sono le zone 1, 2 e 3 a rischio sismico:
• **Zona 1 - Sismicità alta**: è quella a più alta pericolosità sismica, dove cioè si possono verificare forti terremoti e comprende 708 comuni, tra cui quelli dove si sono registrati gli ultimi terremoti più forti (Abruzzo, Friuli, Campania, Calabria, Marche, Lazio) [PGA oltre 0,25g.]
• **Zona 2 - Sismicità media** [PGA fra 0,15 e 0,25g], vi rientrano 2.345 Comuni in cui potrebbero verificarsi terremoti abbastanza forti;
• **Zona 3 - Sismicità bassa** [PGA fra 0,05 e 0,15g], vi rientrano i Comuni che potrebbero essere soggetti a terremoti modesti.
• **Zona 4 - Sismicità molto bassa** [PGA inferiore a 0,05g], è la meno esposta al verificarsi di eventi sismici.
L'Agenzia delle Entrate, con ogni probabilità, diramerà ulteriori precisazioni finalizzate alla corretta fruizione del beneficio, delle quali Vi informeremo tempestivamente.

Venturi
AUTOSPURGHI S.R.L.
FRANCO VENTURI

PRONTO INTERVENTO
Tel. 051 731 110 r.a.

numero verde
800-010815

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

CERMET SINCERT

Venturi Ambiente
Divisione Videoispezioni e Risanamento

RELINING
SISTEMA DI RISANAMENTO NON DISTRUTTIVO

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

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

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

- 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.

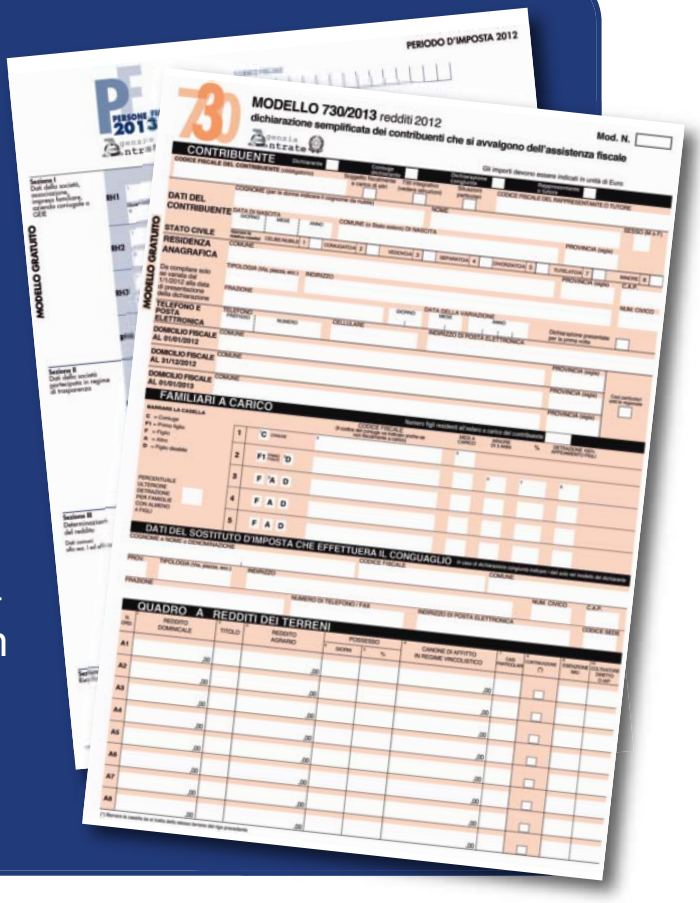
Dichiarazione dei redditi

Dichiarazione dei redditi

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

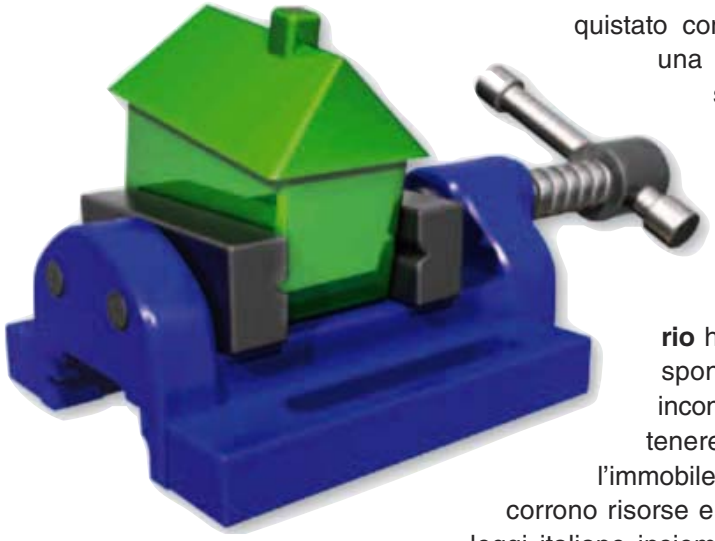
Registrazione contratti presso l'Agenzia delle Entrate

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.

@UPPIBologna

www.uppi-bologna.it

SCARICA L'APP DELL'UPPI

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

facebook
UPPI Bologna

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

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

LE SEDI DELL'UPPI
PER LA PROVINCIA DI BOLOGNA

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

DELEGAZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Siamo unici

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

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

prodotto ufficiale

BOLOGNA FC 1909

WE ARE ONE

NUÈTER A SÄN UN QUÈL SÄUL

BOLOGNA FC 1909

OFFICIAL STORE

Stadio Dall'Ara

Ingresso da Via dello Sport (sotto la Tribuna)

Aperti da Lunedi a Sabato 10:00 - 19:30 orario continuato

La Domenica durante la partita

BOLOGNAFCSTORE.COM

il negozio ufficiale del Bologna Fc

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Ristrutturazioni: prorogate le detrazioni fiscali

Sono state accolte le richieste dell'Uppi a favore dei piccoli proprietari.

Le detrazioni fiscali del 50% Irpef per le spese sostenute dal contribuente per interventi di restauro, manutenzione, messa in sicurezza dell'immobili residenziali e relative pertinenze che, in mancanza della proroga sarebbero state abbassate al 36% , con un massimale ridotto ad euro 48.000, sono state prorogate grazie alle pressanti richieste della nostra organizzazione nazionale. A seguito delle nuove disposizioni contenute nella Legge di Stabilità 2018, i contribuenti, potranno beneficiare ancora della detrazione 50% delle spese sostenute e pagate con bonifici, effettuate fino al 31 dicembre 2018, con un limite massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Oltre alla proroga bonus ristrutturazioni per tutto il prossimo anno, compresa la detrazione bonus mobili ed elettrodomestici, ci sono altre novità tra cui l'estensione della detrazione al 50% del bonus ristrutturazioni riconosciuto anche ai lavori di rifacimento e mantenimento del verde. Di seguito un riassunto delle principali regole che, in caso di esecuzione delle opere , dovranno essere accuratamente approfondite. Il bonus ristrutturazioni spetta a:

• Proprietari di Immobili;
• Titolari di diritti reali di godimento sull'immobile oggetto di detrazione, ovvero, usufrutto, uso, abitazione o superficie;
• Nudi proprietari;
• Locatari e comodatari con contratto regolarmente registrato all'Agenzia Entrate;
• Soci di cooperative;
• Imprenditori individuali se l'immobile non è ad uso strumentale;
• Società semplici, in nome collettivo, in accomandata semplice e soggetti equiparati, imprese famigliari, sempre su immobili non strumentali.
• Familiare convivente con il proprietario o possessore dell'immobile oggetto dell'agevolazione:
• coniuge;
• parenti entro il terzo grado;
• affini entro il secondo grado
• promissario acquirente dell' immobile in possesso di contratto preliminare

registrato all' Agenzia delle Entrate. In caso di Contratto Preliminare, l'agevolazione spetta se il promissario acquirente è stato immesso nel possesso dell'immobile, condizione che dovrà risultare nel preliminare, e se esegue gli interventi a proprio carico.
Hanno diritto alla detrazione anche i contribuenti che eseguono lavori in economia; in questo caso le spese da portare a detrazione dalla dichiarazione dei redditi annuale saranno limitate ai costi di acquisto dei materiali utilizzati.

Bonus ristrutturazioni 2018: elenco lavori edili agevolabili

La Detrazione spettante a coloro che effettuano ristrutturazioni edilizie per tutto il 2018, è pari al 50% da ripartire sempre in 10 quote annuali di pari importo, a partire dall'anno in cui si sono sostenute le spese.

Elenco lavori ammessi:

• Lavori per interventi di manutenzione straordinaria, opere di restauro e risanamento conservativo , ristrutturazione edilizia effettuati in ciascuna unità immobiliare residenziale di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.
• I lavori per interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo se riguardano le parti comuni degli edifici residenziali.
• Lavori per interventi atti alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato , se danneggiati a seguito di calamità naturali, per le quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza.
• Lavori gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse, realizzazione di posti auto pertinenziali, anche di proprietà comune.
• Lavori finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche (ascensori, montacarichi, montascale).
• Tutti gli interventi volti a garantire una maggiore mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi.
L' agevolazione non spetta per l'acquisto di schermi touchscreen, computers, per i quali spetta una detrazione Irpef del 19%.
• Interventi di bonifica dall' amianto e di sicurezza domestica. Per la sicurezza domestica, non spetta la detrazione per le spese sostenute per l'acquisto di elettrodomestici e apparecchi con dispositivi di sicurezza, mentre spetta sulla riparazione o sulla sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante.

Tra le spese agevolabili rientrano anche:

• spese per l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas
• spese per il montaggio di vetri antiinfortunio
• spese per l'installazione del corrimano

Lavori volti a garantire la sicurezza della casa da furti, aggressioni o sequestri di persona:

• rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate e recinzioni
• Grate Finestra
• Installazione di Porte blindate o rinforzate
• Sostituzioni Serrature
• Serramenti: installazione di rilevatori di apertura e di effrazione
• Saracinesche
• Tapparelle metalliche con bloccaggi
• Vetri antisfondamento
• Casseforti a muro
• Telecamere a circuito chiuso collegate con centri di vigilanza privati
• Antifurti
• Lavori per la cablatura degli edifici, di limitazione dell'inquinamento acustico, di risparmio energetico non qualificato, maggiori misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, esecuzione di opere interne.

L'agevolazione spetta per tutti gli interventi riguardanti il risparmio energetico mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili quali:

• Impianti fotovoltaici per l'energia elettrica: solo se la produzione di energia alternativa è per uso domestico, per l'illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici.
• Misure antisismiche e opere di messa in sicurezza statica: devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Spese necessarie per ottenere la certi-

ficazione di sicurezza dell'edificio .
Importante: nel caso in cui gli interventi effettuati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente può fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse.

Bonus ristrutturazioni: spese edili detraibili

Le spese di ristrutturazione agevolabili dal bonus ristrutturazioni sono quelle sostenute dai contribuenti per l'esecuzione dei lavori, ma vi sono anche altre tipologie che sono agevolabili, ovvero le spese effettuate per:
• Progettazione e Prestazioni professionali connesse;
• Per la messa a norma di Impianti Elettrici e a metano;
• Acquisto Materiali;
• Compenso per la Certificazione di conformità dei lavori;
• Perizie e sopralluoghi;
• IVA, imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, per le autorizzazioni e le denunzie di inizio lavori;
• Oneri di urbanizzazione .
Le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio, non sono detraibili.

Bonus ristrutturazioni documenti

I documenti che servono per usufruire delle agevolazioni fiscali con il bonus ristrutturazioni edili sono:
• Comunicazione ASL: il contribuente deve inviare tramite raccomandata A/R una comunicazione all'Azienda sanitaria locale competente per territorio contente le seguenti informazioni: generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi, la natura dell'intervento da realizzare, i dati identificativi dell'impresa che esegue i lavori con esplicita assunzione di responsabilità rispetto agli obblighi previsti dalla legge in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione e data di inizio dell'intervento di recupero.
• Domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito)
• Ricevute di pagamento dell'Ici e IMU, qualora l'immobile ne sia assoggettato
• Se gli interventi riguardano le parti comuni di edifici residenziali: occorre avere la Delibera dell'assemblea che ha approvato l'esecuzione del lavori con la tabella millesimale di ripartizione delle spese.
• Dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori.
• Concessioni, autorizzazioni e ove non previste dalla Legge, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla quale indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

Pagamenti

I pagamenti, a pena di decadenza del beneficio, dovranno essere effettuati tramite bonifico bancario o postale che deve necessariamente contenere i seguenti dati:
• Causale del versamento
• Codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione
• Codice fiscale o numero di partita Iva dell' impresa destinataria del pagamento.
Per i necessari approfondimenti, i consulenti dell'Uppi sono a completa disposizione.

1 ATTENZIONE
alle esigenze del nostro cliente

2 PROPOSTA
fra la vasta scelta dei nostri prodotti

una marcia in PIU'

3 PROGETTO e PREVENTIVO
chiaro, dettagliato e trasparente

4 PROGRAMMA
pianificazione tempistiche della consegna

5 ESECUZIONE
montaggio a regola d'arte

6 ASSISTENZA
post - vendita

PIU' serramenti
PORTE E FINESTRE PER ARREDARE

via Fossolo 48/9 40139 BOLOGNA **051 492144** www.piuserramenti.it info@piuserramenti.it

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Dichiarazione di successione: molte le novità

Presso l' Uppi si potrà procedere a tutte le pratiche in maniera veloce, professionale e sicura, Non è necessario rivolgersi ad un notaio.

All'atto del decesso i **rapporti patrimoniali** del defunto vengono trasmessi ad altri soggetti, chiamati eredi o legatari. Gli eredi entrano in possesso del patrimonio attivo e passivo del de cuius, o di una quota di esso, mentre i legatari diventano titolari di beni, o somme di denaro loro assegnati da eventuali disposizioni testamentarie. Ai fini fiscali è obbligatorio presentare all'Agenzia delle Entrate la prescritta "Dichiarazione di successione".

L'Agenzia delle Entrate ha recentemente approvato un nuovo modello di dichiarazione di successione che sostituisce quello approvato il 15 giugno 2017 e che potrà essere utilizzato **dal 15 marzo 2018**. La versione aggiornata del modello recepisce le nuove disposizioni in materia di agevolazione per l'acquisto della prima casa e di immobili inagibili a causa di eventi sismici. Attesa l'esigenza dei contribuenti e degli operatori di adeguarsi alle novità della nuova versione del modello, nonché per consentire un graduale aggiornamento delle procedure dei sistemi informatici interessati, la possibilità di utilizzare la precedente modulistica cartacea per la presentazione della dichiarazione di successione presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle entrate è differita fino alla data del **31 dicembre 2018**. In particolare il modello è composto da:

- l'informativa sul trattamento dei dati personali;
- il frontespizio, con i dati del de cuius e del soggetto che presenta la dichiarazione;
- il quadro EA, con i dati relativi agli eredi, ai legatari ed altri soggetti;
- i quadri EB ed EC, con la parte dell'attivo ereditario costituita da beni immobili e diritti reali immobiliari;
- il quadro ED, con le passività;
- il quadro ER, con le rendite e i crediti;
- il quadro EE, riepilogativo dell'asse ereditario al netto delle passività;
- il quadro EF, con la determinazione dei tributi dovuti in autoliquidazione;
- il quadro EG, con l'elenco dei documenti da allegare alla dichiarazione;
- il quadro EH, con le dichiarazioni sostitutive di atto notorio, le richieste di agevolazioni e riduzioni;
- il quadro EI, con le dichiarazioni utili alla voltura catastale nei casi di discordanza fra il soggetto iscritto in catasto e quello dal quale si fa luogo al trasferimento;
- i quadri EL ed EM, con la parte dell'attivo ereditario costituita da beni immobili e diritti reali immobiliari iscritti nel sistema tavolare;
- il quadro EN, con i dati relativi alle aziende;
- il quadro EO, con le azioni, le obbligazioni, gli altri titoli e quote sociali;
- i quadri EP ed EQ, con gli aeromobili, le navi e le imbarcazioni;
- il quadro ES, con le donazioni e gli atti a titolo gratuito

Con la nuova versione del modello, a seguito del pagamento dell'imposta di bollo e dei tributi speciali, è possibile richiedere il rilascio di un'attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione di successione telematica

Si ricorda, infine, che la dichiarazione di successione cartacea continua a essere l'unica modalità per le successioni che si sono aperte prima del 3 ottobre 2006, nonché per le dichiarazioni integrative, sostitutive o modificative di un modello a suo tempo presentato in formato cartaceo.

Gli uffici dell' Uppi sono a disposizione per espletare tutte le pratiche successorie.

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
Anche al vostro domicilio

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. ROSALIA DEL VECCHIO

Delegazione UPPI

Castel Maggiore - Granarolo dell'Emilia - Argelato

La legge sul "Fine vita": i punti salienti

Commento alla legge 219 del 2017 entrata in vigore il 31 Gennaio 2018

Con la legge 219 dello scorso 22 dicembre il parlamento ha approvato le "*Norme in materia di consenso informato e di disposizioni anticipate di trattamento*".

La legge in questione era molto attesa con riferimento all'introduzione della più consistente novità, le **DAT (dichiarazioni anticipate di trattamento)**, soprattutto se pensiamo ai più noti casi che, tristemente, hanno occupato tribunali ed intere prime pagine dei più importanti quotidiani, smuovendo l'opinione pubblica e non solo. Eluana Englaro, Piergiorgio Welby e, da ultimo, Dj Fabo: per loro questa legge è arrivata comunque troppo tardi!

Vediamo gli aspetti principali e le più interessanti novità:

Sul consenso informato

La legge statuisce che nessun trattamento può essere iniziato o proseguito se privo del consenso libero e informato della persona interessata, tranne che nei casi previsti dalla legge; promuove e valorizza la **relazione di cura e di fiducia tra paziente e medico**, che trova il suo presupposto e atto fondante nel **consenso informato**. Nella relazione di cura vengono coinvolti, se il paziente lo desidera, anche i suoi familiari, o la parte dell'unione civile, o il convivente oppure una persona di sua fiducia.

Il consenso informato deve essere espresso e documentato in forma scritta o per la persona con disabilità attraverso l'ausilio di videoregistrazione o dispositivi che Le consentano di manifestare il proprio pensiero.

La grande novità: le dichiarazioni anticipate di trattamento (DAT)

Cosa sono le DAT? Sono quelle disposizioni attraverso le quali ogni persona, in previsione di una eventuale futura incapacità di autodeterminarsi, e dopo avere acquisito adeguate informazioni mediche sulle conseguenze delle sue scelte, può esprimere le proprie convinzioni e preferenze in materia di trattamenti sanitari, nonché il consenso o il rifiuto rispetto a scelte diagnostiche o terapeutiche e a singoli trattamenti sanitari, comprese le pratiche di nutrizione e idratazione artificiali.

Chi può esprimerle?

Ogni persona maggiorenne, capace di

intendere e di volere, in previsione di una eventuale futura incapacità di autodeterminarsi.

Chi è il fiduciario?
La legge prevede altresì la possibilità di indicare una persona di propria fiducia (cd. fiduciario) che sarà chiamata a fare le veci del malato ed a rappresentarlo nelle relazioni con medico e strutture sanitarie. Il fiduciario deve accettare la nomina per iscritto. Al fiduciario è rilasciata una copia delle DAT. L'incarico del fiduciario può essere revocato in ogni momento anche senza obbligo di motivazione.

Cosa accade se non c'è il fiduciario?
Se il fiduciario non è indicato, oppure ha rinunciato all'incarico o è deceduto, le indicazioni contenute nelle DAT rimangono efficaci in relazione alle convinzioni e preferenze del disponente. Qualora sia necessario sarà il giudice tutelare a nominare un amministratore di sostegno.

Come devono essere redatte le DAT?
Le Dat devono essere redatte per :
• atto pubblico
• scrittura privata autenticata
• scrittura privata (redatta di proprio pugno) consegnata personalmente presso l'ufficio dello stato civile del comune di residenza che provvede a inserirla in un registro, ove istituito, o presso la struttura sanitaria che poi la trasmette alla regione.
• Nel caso in cui le condizioni fisiche del paziente non lo consentano, possono essere espresse attraverso videoregistrazione o dispositivi che consentano alla persona con disabilità di comunicare.

Una volta redatte le DAT è possibile cambiare idea?
Sì, con le stesse modalità le DAT sono rinnovabili, modificabili e revocabili in ogni momento. Nei casi di urgenza ed emergenza le Dat possono essere revocate con dichiarazione verbale raccolta o videoregistrata da un medico con l'assistenza di due testimoni.

Occorre pagare tasse o bolli sulle DAT?
No. Le Dat sono esenti dall'obbligo di registrazione, dall'imposta di bollo e da qualsiasi altro tributo, imposta, diritto e tassa.

Cosa accade nel caso di minori ed incapaci?
Sono i genitori o i tutori ad esprimere il consenso informato al trattamento sanitario del minore, la cui volontà sarà presa in considerazione tenendo conto della sua maturità e della sua età, nella piena valorizzazione delle sue capacità di comprensione e decisione. In assenza di DAT, nel caso in cui il tutore o l'amministratore rifiuti le cure per il minore ed il medico ritenga siano invece necessarie, la decisione spetta al giudice tutelare. Analogamente avverrà per gli incapaci.

Nuove terapie: si possono disattendere le DAT?
Il medico è tenuto al rispetto delle DAT le quali possono essere disattese, in tutto o in parte, dal medico, in accordo con il fiduciario, qualora le Dat appaiano palesemente incongrue o non corrispondenti alla condizione clinica attuale del paziente ovvero sussistano terapie non prevedibili all'atto della sottoscrizione capaci di offrire concrete possibilità di miglioramento delle condizioni di vita.

È possibile l'obiezione di coscienza? Quali sono i limiti?
Il medico è tenuto a rispettare la volontà espressa dal paziente di rifiutare o interrompere un trattamento ed, in questo caso, egli è esente da responsabilità civile o penale. Il paziente non può esigere trattamenti sanitari contrari a norme di legge, alla deontologia professionale o alle buone pratiche clinico-assistenziali. A fronte di tali richieste il medico non ha obblighi professionali quindi può rifiutarsi di dare corso alle DAT tuttavia ogni azienda sanitaria pubblica o privata anche cattolica garantisce la piena e corretta attuazione dei principi della legge sul biotestamento.

Consentita la terapia del dolore.
Il medico, avvalendosi di mezzi appropriati allo stato del paziente, deve adoperarsi per alleviarne le sofferenze, anche in caso di rifiuto o di revoca del consenso al trattamento sanitario indicato dal medico. A tal fine, è sempre garantita un'appropriata terapia del dolore.

Divieto di accanimento terapeutico.
All'art. 2 il punto 2 espressamente prevede che "nei casi di paziente con prognosi infausta a breve termine o di imminenza di morte, il medico deve astenersi da ogni ostinazione irragionevole nella somministrazione delle cure e dal ricorso a trattamenti inutili o sproporzionati. In presenza di sofferenze refrattarie ai trattamenti sanitari, il medico può ricorrere alla sedazione palliativa profonda continua in associazione con la terapia del dolore, con il consenso del paziente.

Cos'è il registro regionale delle DAT?
Art. 4, punto 7) "Le regioni che adottano modalità telematiche di gestione dei dati del singolo iscritto al Servizio sanitario nazionale possono regolamentare la raccolta di copia delle Dat, compresa l'indicazione del fiduciario, e il loro inserimento nella banca dati, lasciando comunque al firmatario la libertà di scegliere se darne copia o indicare dove esse siano reperibili".

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.

PARAFARMACIA MERAVILLE

glam&pharma

La Boutique del Parafarmaco

Dr. Michele Manfredi

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

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

NOLEGGIO MAGNETOTERAPIA

Merchandising ufficiale del Bologna Calcio

DERMOCOSMESI BIO
BSoul, L'Erbolario

TRATTAMENTO OSSIGENO DERMO INFUSIONE
esame GRATUITO
del capello e della pelle

ELETTROMEDICALI
anche a noleggio

TUTTO PER L'IGIENE DELLA PERSONA

Convenzionato LYONESS - WISION55

ALIMENTI PER LINEA E BENESSERE
Enerzona, Celiaci e Bio

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

INTEGRATORI PER LO SPORT
Named sport - Enervit

FORI AURICOLARI

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

Rrubrica

Gli orientamenti dei giudici

Appuntamento con le norme

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

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

Il proprietario del posto auto è condomino.

Il quesito. I proprietari del solo posto auto possono dirsi anch'essi condomini?

La risposta della Cassazione. Sì. "Questa Corte ha più volte affermato che la disciplina del condominio degli edifici, di cui all'art. 1117 c.c. e ss., è ravvisabile ogni qual volta sia accertato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni, quale quelle elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 c.c. , a porzioni, o unità immobiliari, di proprietà singola, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso. La nozione di condominio si configura, pertanto, non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di beni adiacenti orizzontalmente, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c.. [...] Anche, dunque, i proprietari esclusivi di spazi destinati a posti auto, compresi nel complesso condominiale, possono dirsi condomini, in base ai criteri fissati dall'art. 1117 c.c. , e quindi presumersi comproprietari (nonché obbligati a concorrere alle relative spese, ex art. 1123 c.c.) di quelle parti comuni che, al momento della formazione del condominio, si trovassero in rapporto di accessorietà, strutturale e funzionale, con le singole porzioni immobiliari (arg. da Cass. Sez. 2, 02/03/2007, n. 4973; Cass. Sez. 2, 08/05/1996, n. 4270; Cass. Sez. 2, 16/04/1976, n. 1371)" (Cass. 16.01.2018 n. 884).

La nascita del supercondominio

Il quesito. Come sorge il supercondominio?

La risposta della Cassazione. "In tema di condominio, al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. c.c., anche il c.d. "supercondominio" viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno di approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi. (Leggi d'Italia, massima redazionale, 2018, Cass. 1344/2018).

Distacco dall'impianto centralizzato: consumi no, ma manutenzione sì.

Il quesito. Chi si distacca dall'impianto centralizzato dovrà contribuire ugualmente alle spese di conservazione e manutenzione?

La risposta della Cassazione. Sì. "L'impianto centralizzato (in questo caso, di distribuzione dell'acqua potabile) costituisce "un accessorio di proprietà comune", circostanza che obbliga

i condomini a pagare le spese di manutenzione e conservazione dell'impianto idrico condominiale, salvo che il contrario risulti dal regolamento condominiale[...]. Infatti, anche a ritenere ammissibile il distacco degli appartamenti dall'impianto idrico centralizzato, laddove non comporti squilibrio nel suo funzionamento, nè maggiori consumi, alla legittimità del distacco consegue al più il solo esonero dei condomini dal pagamento delle spese per il consumo ordinario, non certo i costi di manutenzione.

In tal senso, sebbene anche in relazione ad altri servizi condominiali, si è affermato che (così Cass. n. 28679 del 2011) è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento - anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini - purchè l'impianto non ne sia pregiudicato, con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123 c.c. , comma 2, dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; in tal caso, egli è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso" (Cass. 28616/2017).

Chi paga le spese legali e peritali nel contenzioso tra condòmino e condominio

Il quesito. È legittima la delibera che pone, pro quota, le spese legali a carico del condomino?

La risposta della Cassazione. No.

"È da considerare nulla per impossibilità dell'oggetto la deliberazione dell'assemblea che, con riferimento ad un giudizio che veda contrapposti il condominio ed un singolo condomino, ponga anche a carico di quest'ultimo, pro quota, l'obbligo di contribuire alle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore o del consulente tecnico di parte nominati in tale processo, trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condomino, e neppure, perciò, trovando applicazione in tale ipotesi l'art. 1132 c.c" (Cass. 1629/2018).

La notifica al portiere del condominio

Il quesito. È valida la notifica di un atto giudiziario destinato al Condominio fatta nelle mani del portiere?

La risposta della Cassazione. Sì.

Il consolidato orientamento della Corte prevede infatti che "*nell'ipotesi in cui il portiere di un condominio riceva la notifica della copia di un atto qualificandosi come "incaricato al ritiro", senza alcun riferimento alle funzioni connesse all'incarico afferente al portierato, ricorre la presunzione legale della qualità dichiarata, la quale, per essere vinta, abbisogna di rigorosa prova contraria da parte del destinatario, in difetto della quale deve applicarsi il comma 2 (e non il quarto) dell'art. 139 cod. proc. civ. (Sez. 3, Sentenza n. 18492 del 26/10/2012, Rv. 624322; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 5220 del 05/03/2014, Rv. 630202)*".

Di conseguenza, è chi sostiene la nullità della predetta notificazione a dover provare al giudice che egli in realtà non avrebbe potuto riceverla.

Non è infatti richiesta una apposita delega che lo qualifichi quale "addetto alla ricezione" (Cass. 28902/2017).

Locazione e disdetta

Il quesito. L'intimazione di sfratto equivale ad una disdetta da parte del locatore?

La risposta della Cassazione. Sì. "Anche l'intimazione di sfratto può contenere la disdetta, in quanto da essa si trae l'inequivoca volontà del locatore di non rinnovare il contratto. Tale intimazione è direttamente riferibile al locatore in virtù della procura al difensore, che l'ha sottoscritta, posta a margine della citazione, e dello stesso mandato alle liti, estensibile ad una dichiarazione che, pur avendo natura sostanziale, costituisce il presupposto dell'intimazione di sfratto, e vale, quindi, ad integrare una disdetta valida ed efficace" (Quotidiano Giuridico, 2017, Cass. 28471/2017).

Locazione commerciale e indennità di avviamento

Il quesito. In caso di mancata corresponsione dell'indennità di avviamento, è legittima la ritenzione dell'immobile da parte del conduttore?

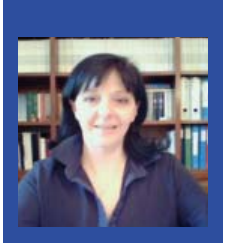
La risposta della Cassazione. Sì. "Nei rapporti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale, a norma degli artt. 34, terzo comma, e 69, ottavo comma, della *legge n. 392 del 1978* .

Fino a che tale corresponsione non avvenga, la ritenzione dell'immobile da parte del conduttore avviene de iure e rappresenta una causa di giustificazione impeditiva del sorgere dell'obbligo di riconsegna dell'immobile, con la conseguenza che non insorgono la mora nella riconsegna e il conseguente obbligo di risarcimento del danno ex *art. 1591 c.c.* Peraltro, dal momento della cessazione del rapporto contrattuale di locazione sino a quello del pagamento dell'indennità di avviamento si viene ad instaurare tra le parti un rapporto "ex lege", che risulta collegato geneticamente a quello precedente, ma nel quale le rispettive obbligazioni non si pongono in relazione di sinallagmaticità" (Massima redazionale, 2017, Cass. 26950/2017).

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. BARBARA LAZIOSI

Consulente Legale UPPI



Il diritto di accesso al conto corrente condominiale

L'amministratore di condominio è sempre tenuto a mostrare gli estratti conto su richiesta di ogni condomino.

Il codice civile, all'art. 1129, stabilisce che l'Amministratore del Condominio è obbligato ad aprire un conto corrente condominiale ed è altresì obbligato a far transitare su detto conto corrente tutte le somme ricevute dai condomini o da terzi e le somme a qualsiasi titolo erogate nell'interesse del Condominio.

L'obbligo è stato introdotto con la riforma del Condominio approvata con la L. 11 dicembre 2012 n. 220 allo scopo di garantire la trasparenza della gestione economica condominiale ed evitare che possa insorgere confusione tra il patrimonio del Condominio e quello dell'amministratore o tra i patrimoni dei diversi Condomini amministrati dallo stesso amministratore.

L'art. 1129 c.c. stabilisce anche che ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

I singoli condomini, quindi, hanno diritto di verificare gli estratti conto e, di conseguenza, le operazioni compiute sul conto corrente dall'amministratore.

Questo, peraltro, non significa che ogni condomino possa liberamente recarsi in banca o presso l'Ufficio Postale per prendere direttamente visione dei documenti relativi al conto corrente.

La norma, infatti, stabilisce che l'ac-

MODERNA
INDUSTRIE GRAFICHE
MODERNA
MIG S.R.L.

sulla carta tutto è possibile

MIG - MODERNA INDUSTRIE GRAFICHE s.r.l. Via dei Fornaciai, 4 - 40129 Bologna
Tel +39 051 326518 (6 linee r.a.) - Fax +39 051 326689
commerciale@tipografiamoderna.it

cesso del singolo condomino possa avvenire "*per il tramite dell'amministratore*".
Ciascun condomino, quindi, dovrà presentare una specifica richiesta (meglio se con raccomandata con avviso di ricevimento) all'amministratore, che dovrà richiedere la documentazione alla banca e poi metterla a disposizione del condomino.
Cosa succede se l'amministratore rifiuta senza giusto motivo di procurare copia della documentazione richiesta o se dopo la richiesta rimane inerte ?
Il codice civile non disciplina specificatamente tale ipotesi, con la conseguenza che si sono contrapposte interpretazioni diverse.
In un primo momento sia l'Autorità Garante della privacy (che ha il compito di tutelare la riservatezza e le modalità di accesso ai dati personali e sensibili) sia il Collegio dell'Arbitrato Bancario e Finanziario (che è un organismo al quale è possibile rivolgersi in via facoltativa per la risoluzione delle controversie tra i cittadini e le banche o gli altri intermediari finanziari) hanno dato una interpretazione strettamente letterale della norma, ritenendo che il privato cittadino non possa ottenere dalla banca la documentazione del conto corrente condominiale in quanto il rapporto di conto corrente si instaura tra l'amministratore e l'istituto di credito e rispetto a tale rapporto il singolo condomino sarebbe soggetto estraneo.
Secondo tale interpretazione, quindi, la banca non solo non sarebbe obbligata, ma non avrebbe neppure il potere di consentire al singolo condomino l'accesso alla documentazione relativa al conto corrente.
A fronte del rifiuto o dell'inerzia dell'amministratore, quindi, il condomino non aveva altra strada che quella di rivolgersi al Giudice, anche in via d'urgenza, per far accertare il proprio diritto ad avere accesso alla documentazione del conto corrente e/o per chiedere la revoca dell'amministratore inadempiente all'obbligo di consentire la verifica della documentazione bancaria.
Recentemente, però, il Collegio dell'Arbitrato Bancario e Finanziario di Roma ha mutato orientamento ed ha stabilito che la norma deve essere interpretata nel senso che il singolo condomino deve sempre rivolgere preventivamente la propria richiesta all'amministratore, ma ciò non impedisce al condomino di rivolgersi direttamente in banca, nel caso in cui l'amministratore rifiuti ingiustificatamente di dare la documentazione o rimanga inerte.
Secondo l'ABF, infatti "*una interpretazione sistematica porta ad escludere che "per il tramite dell'amministratore" possa significare "solo attraverso l'amministratore" posto che in tal modo intesa, essa implicherebbe, fra l'altro l'implicita abrogazione per i condomini del loro diritto di accesso ex art.119, IV comma del Testo Unico Bancario, alla documentazione stessa……..Ne consegue, quindi, che la nuova disciplina non prescrive un obbligo in capo al condomino di esclusiva richiesta all'amministratore ……..quanto piuttosto di preventiva richiesta all'amministratore stesso" (decisione n. 7960 del 16 settembre 2016 dell'ABF Collegio di Roma).*
Bologna 22 gennaio 2018

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

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

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

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

REVISIONI CONTABILITÀ CONDOMINIALI

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

Chiama per ogni informazione.

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. FRANCESCA URSOLEO
Consulente Legale
UPPI Bologna

Bed and Breakfast in condominio

Gli ultimi orientamenti della giurisprudenza

Il bed and breakfast è un servizio di ospitalità a pagamento a carattere saltuario e per periodi ricorrenti e stagionali con il quale un soggetto, esercente l'attività in modo occasionale o imprenditoriale, offre alloggio e prima colazione nella propria abitazione per un numero limitato di camere aventi un numero limitato di posti.

La normativa di riferimento, a livello nazionale, è il Codice del Turismo (D. Lgs. 79/2011) ma la regolamentazione vera e propria è affidata alla competenza Regionale e viene anche dettagliata nei provvedimenti comunali.

Solitamente, l'attività di B&B viene svolta all'interno di un immobile con più unità e, quindi, all'interno di un Condominio; di conseguenza ci si chiede se debba essere necessario rispettare alcune regole.

Di per sé, il regime del Condominio è compatibile con la destinazione alberghiera in quanto non è automaticamente escluso che alcune unità immobiliari vengano utilizzate come albergo e altre invece come civile abitazione (come anche stabilito da una importante sentenza della Corte di Cassazione, la numero 1625/2007).

Anche in base a quest'ultimo principio, il b&b è astrattamente compatibile con il Condominio.

È, però, necessario verificare se all'interno del regolamento condominiale vi siano dei vincoli o delle limitazioni che possano vietare di adibire una unità immobiliare a tale scopo.

Tale limitazione, però, non può venire da un regolamento di natura assembleare, poiché l'assemblea non può incidere sui diritti soggettivi del singolo condomino. Il divieto di apertura di un B&B potrebbe riscontrarsi in un regolamento contrattuale, ma in questo caso sarà necessario verificare la portata del divieto stesso.

Ad esempio, nei regolamenti contrattuali vengono spesso riportate formule di stile molto generiche, che non sono in grado di riportare a un divieto di apertura di un B&B. Per molto tempo, ad esempio, si interpretava il limite contenuto nel regolamento, che vietava ai condomini di utilizzare le unità immobiliari ad uso diverso da quello abitativo, come un divieto di svolgimento di attività commerciale, o di destinazione a magazzino , ma venivano comunque accettate tutte le forme di utilizzo che comportassero il pernottamento nello stabile.

La Giurisprudenza ha successivamente interpretato il limite che vietava ai condomini l'utilizzo diverso da quello abitativo, orientandosi verso una interpretazione restrittiva della formula, intendendo per uso abitativo un utilizzo come dimora stabile e abituale e non meramente transitoria come può essere quella dell'attività di bed and breakfast che consiste, invece, nella prestazione di un alloggio per periodo più o meno brevi, in vista di esigenze di carattere, appunto, transitorio.

L'opinione della Corte di Cassazione

La Corte di Cassazione, al fine di far chiarezza sulla questione relativa alla liceità dei bed and breakfast in un Condomino, ha stabilito, con la sentenza numero 109 del 7 gennaio 2016, che non si possa destinare un appar-

tamento ad " affittacamere, attività alberghiera o bed and breakfast ove il regolamento di condominio vieti espressamente la destinazione delle singole unità immobiliari ad uso diverso da quello abitativo".

Altre sentenze, in epoca precedente, hanno invece equiparato l'attività di B&B con le attività alberghiere e quelle di affittacamere, con ciò estendendo i divieti contenuti nei regolamenti di condominio per l'una o l'altra fattispecie, a tutte quelle dello stesso genere (così si è espressa la sentenza n° 704/2015, nonché la sentenza n° 26087/2010).

La Suprema Corte di Cassazione ha quindi ammesso la validità di un regolamento condominiale, che impediva al proprietario di utilizzare il proprio appartamento come affittacamere, riconoscendo che tale divieto potesse essere esteso anche alla attività di bed and breakfast, poiché quest' ultima era, per sua natura e caratteristiche, similare a quella espressamente vietata dal regolamento preso in esame.

In merito alle attività di affittacamere o similari, la Corte di Cassazione ha precisato che le stesse si differenziano dalla locazione ad uso abitativo per la prestazione di servizi personali quali, ad esempio, il riassetto dei locali o la fornitura della biancheria, e che, pur differenziandosi per dimensioni, dalla attività alberghiera hanno in comune con la stessa l'esercizio di una attività imprenditoriale e il contatto con il pubblico.

Si è dunque statuito che affittare camere, esercitare un bed and breakfast oppure proporre un albergo sia essenzialmente la stessa cosa e che, se il regolamento condominiale contrattuale vieta tali attività, non è possibile esercitarle.

Pertanto, se esiste un regolamento condominiale contrattuale che vieta le attività ricettive, è meglio evitare problematiche, se l'intenzione è quella di adibire un immobile da destinare a B&B all'interno di un condominio.

È meglio, in quei casi, vendere o acquistare un immobile da destinare a tale uso all'interno di un condominio dove non ci sono tali divieti.

Se invece l'intenzione è quella di acquistare un appartamento ad uso "Investimento" con l'obiettivo di aprire un bed and breakfast, la cosa più opportuna da fare è quella di informarsi sulla presenza di un regolamento contrattuale al fine di leggerlo con attenzione.

Laddove il divieto non sia presente in un regolamento contrattuale di condominio, in astratto il singolo condomino potrà aprire la propria attività di bed and breakfast anche all'interno dello stabile, ma dovrà ovviamente rispettare alcune norme di comportamento. Dovrà, quindi, darsi comunicazione all'amministrazione condominiale della decisione di aprire una tale attività (ciò anche ai fini dell'anagrafe condominiale).

Fatta la comunicazione, l'amministratore potrebbe banalmente prendere atto della comunicazione e non fare altro. Potrebbe però essere opportuno che l'amministratore comunichi all'assemblea condominiale l'inizio di tale attività al fine di consentire alla assemblea di valutare la questione.

Nella assemblea, effettivamente, potrebbero rientrare in gioco una serie di questioni legate alla apertura di un B&B in un condominio: dal timore di un aumento di costi per una maggiore usura di locali e servizi comuni al timore di una diminuzione della sicurezza dello stabile per l'aumento della frequentazione di un numero imprecisato di ospiti della struttura ricettiva, all'aumento dei consumi dovuti al cambio di destinazione dell'unità immobiliare.

Potrebbe dunque essere opportuno mettere l'assemblea nella possibilità di valutare tutti questi elementi così da consentire una più serena vita condominiale.

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. ROSALIA DEL VECCHIO

Delegazione UPPI

Castel Maggiore - Granarolo dell'Emilia - Argelato

Separazione tra conviventi: onori e oneri

Sentenza del Tribunale di Milano, sez. IX civ., 23 gennaio 2017

Che cosa accade quando i conviventi, genitori di figli minori, pongono fine alla loro relazione?
Quali norme soccorrono nel caso di conflitto tra le parti?
L'ex convivente ha il diritto ad ottenere un mantenimento o gli alimenti dal partner?
Sono queste le domande alle quali ha risposto il Tribunale di Milano con una interessante pronuncia che rappresenta una sorta di vademecum su come intraprendere le azioni più opportune per risolvere la crisi familiare.
Anzitutto, il Tribunale ha operato una fondamentale distinzione tra le due questioni maggiormente rilevanti: il mantenimento dei figli, da una parte, e l'eventuale diritto agli alimenti del convivente, dall'altra.
La pronuncia in questione chiarisce che le due domande non possono essere proposte nel medesimo giudizio: la trattazione simultanea delle due questioni rischierebbe di rallentare la controversia minorile alla quale il Legislatore riserva un regime accelerato e semplificato.
La domanda per la regolamentazione dell'esercizio della responsabilità genitoriale sui figli minori (affido e mantenimento) deve essere proposta innanzi il Tribunale (competente funzionalmente) tramite ricorso (si applicano gli articoli 737 e seguenti del codice di procedura civile). Il tribunale provvede in composizione collegiale, in camera di consiglio, sentito il pubblico ministero e i provvedimenti emessi sono immediatamente esecutivi, salvo che il giudice disponga diversamente.
Quanto poi alla domanda che il convivente può avanzare in proprio occorre evidenziare quanto segue.

Mantenimento dei figli	Alimenti ex convivente
Norme applicabili: Art. 337 bis c.c. e seguenti	Art. 433 c.c. e seguenti
Atto introduttivo: Ricorso art. 737 c.p.c.	Citazione art. 163 c.p.c.
Competenza: Tribunale collegiale in camera di consiglio	Tribunale in composizione monocratica
Intervento pubblico ministero	/
Le due domande non possono essere proposte nello stesso giudizio	

Al convivente non spetta alcun diritto al mantenimento

La legge 76 del 2016 rubricata "*Regolamentazione delle unioni civili tra persone delle stesso sesso e disciplina delle convivenze*" ha riconosciuto al convivente solo il diritto agli alimenti in presenza di determinate condizioni che esamineremo di seguito.
La domanda per gli alimenti, dunque, deve essere proposta innanzi il Tribunale tramite atto di citazione: la competenza spetta al giudice ordinario in composizione monocratica, senza intervento del PM. La controversia in materia di alimenti è regolata dalle norme di diritto sostanziale di cui agli artt. 433 e ss c.c. e dalle norme processuali di cui agli artt. 163 e ss c.p.c.
Vediamo ora quali sono le condizioni che debbono sussistere per proporre fondatamente la domanda in questione, alla luce della nuova legge sopra citata.

RISTORANTE PIZZERIA

Grotta Azzurra da Nello

NUOVA GESTIONE
ex ristorante
Napoleone

La cucina mediterranea sempre in tavola

Specialità a base di pesce
Pizze cotte nel forno a legna
Taglieri di salumi e formaggi

Pranzi di lavoro
Ideale per piccole cerimonie
Veranda estiva
Comodo parcheggio interno

Ristorante Pizzeria Grotta Azzurra
Via di Corticella, 125 - Bologna - Tel. 051 358181

• Quando l'ex convivente ha diritto agli alimenti?
L'art. 1 comma 65 legge 76/2016 prevede che in caso di cessazione della convivenza di fatto, il giudice stabilisce il diritto del convivente di ricevere dall'altro convivente e gli alimenti qualora versi in stato di bisogno e non sia in grado di provvedere al proprio mantenimento.

• Per quanto tempo?
Gli alimenti sono assegnati per un periodo proporzionale alla durata della convivenza.

• In quale misura?
Nella misura determinata ai sensi dell'articolo 438, secondo comma, del codice civile che così statuisce: "essi devono essere assegnati in proporzione del bisogno di chi li domanda e delle condizioni economiche di chi deve somministrarli. Non devono tuttavia superare quanto sia necessario per la vita dell'alimentando, avuto però riguardo alla sua posizione sociale".

Se vi sono altri familiari sussiste egualmente l'obbligo del convivente a prestare gli alimenti?
L'obbligo alimentare del convivente è adempiuto con precedenza sui fratelli e sorelle.
L'obbligo incombe sull'ex convivente soltanto qualora il richiedente abbia prima esperito, senza successo o per impossibilità, richiesta nei confronti di tutti i soggetti elencati dall'art. 433c.c. e quindi, ove presenti, coniuge, figli anche adottivi, genitori, ascendenti, adottanti, generi e nuore, suocero e suocera.
I conviventi, infatti, hanno la precedenza unicamente sui fratelli, fanalino di coda dell'elencazione tassativa di cui all'articolo citato. Ricordiamo ulteriormente che in ogni caso, e con precedenza su ogni altro obbligato, il donatario è tenuto a prestare gli alimenti al donante, a meno che si tratti di donazione fatta in riguardo di un matrimonio o di una donazione remuneratoria (art. 437 c.c.). Il donatario non è tenuto oltre il valore della donazione tuttora esistente nel suo patrimonio.

La richiesta di alimenti può essere avanzata da tutti gli ex-conviventi?
No. La domanda alimentare può essere proposta soltanto per quelle convivenze che siano cessate dopo il 5 giugno 2016, data di entrata in vigore della predetta legge sulle convivenze. "*Il diritto alimentare, infatti, nella convivenza di mero fatto, sorge nel momento in cui si verifica lo stato di bisogno e coincide, dunque, con la cessazione del legame. [...] Se la convivenza ha avuto termine prima del 5 giugno 2016, un diritto sostanziale di alimenti nemmeno è previsto dalla legge vigente ratione temporis*".
Il diritto agli alimenti nella vigenza della nuova legge potrà però essere richiesto anche se la convivenza non era stata formalizzata con la dichiarazione anagrafica prevista all'articolo 1 comma 37 legge 76/2016.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. MARCO PERRINA

Delegazione UPPI

San Lazzaro di Savena

Regolamento di condominio e sanzioni pecuniarie

La Legge che recentemente ha comportato la riforma della normativa inerente il condominio ha introdotto la maggiorazione dell'entità delle sanzioni pecuniarie che possono essere previste a carico dei condomini per le violazioni delle disposizioni contenute nel regolamento condominiale.
L'articolo 70 delle disposizioni di attuazione al codice civile, in base al quale il regolamento di condominio può prevedere delle sanzioni pecuniarie a carico dei trasgressori delle sue disposizioni, è stato modificato dall'articolo 14 della legge 11 dicembre 2012 n.220 n.220/2012 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 17.12.2012 n.293 e in vigore entro sei mesi dall'avvenuta pubblicazione) che stabilisce "*Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie*".
La legge di modifica ha il chiaro scopo di fornire al condominio uno strumento più efficace per reprimere i comportamenti scorretti (spesso difficilmente arginabili) e, quindi, il rispetto delle disposizioni del regolamento condominiale, prevedendo delle sanzioni più adeguate per il condomino trasgressore, in considerazione del fatto che il previgente testo dell'articolo 70 disp. att., che stabiliva che la sanzione non potesse essere superiore alla misura massima consentita pari ad euro 0,05 (le vecchie cento lire), di fatto aveva solo un valore puramente simbolico e non certamente deterrente per il contravventore e, pertanto, di inutile applicazione.
La ratio perseguita dal legislatore di ottenere una più ampia osservanza e rispetto del regolamento condominiale, mediante la previsione di più incisive sanzioni per i trasgressori, si evince anche dall'inserimento di un aumento considerevole della sanzione massima, che può arrivare persino a quadruplicarsi nei confronti dei condomini che perseverano nelle violazioni del regolamento condominiale.
In caso di recidiva, infatti, l'importo della sanzione può essere stabilito fino ad euro 800,00.
Nonostante l'assenza di consolidata giurisprudenza in materia, tale previsione dovrebbe potersi applicare ai soli condomini trasgressori e non a chi detiene l'immobile a diverso titolo, come ad esempio conduttori, ospiti o altri soggetti.
Secondo la Suprema Corte l'articolo 70 disp. att. c.c. ha carattere di norma eccezionale in quanto contempla una pena avente natura privata che ha

come destinatari i condomini e, pertanto, non applicabile ai conduttori i quali sebbene si trovino a godere delle parti comuni dell'edificio in base a un rapporto obbligatorio, rimangono estranei all'organizzazione condominale (Cass. 17 ottobre 1995, n.10837).

Il superamento dell'importo limite previsto dall'art. 70 disp. Att. (euro 200 o euro 800) comporta la radicale nullità della previsione regolamentare e conseguentemente delle sanzioni eventualmente comminate ai condomini trasgressori.

La giurisprudenza, infatti, ritiene che che sono nulle, in quanto "*contra legem*" le eventuali delibere assembleari che dovessero prevedere sanzioni di importo maggiore (Cass. 26 gennaio 1995, n. 948).

La norma è applicabile esclusivamente in presenza di un'esplicita previsione del regolamento condominiale, ne consegue che in mancanza è illegittima una deliberazione condominiale nella parte in cui stabilisce, a carico di alcuni condomini, l'irrogazione di sanzioni pecuniarie per la violazione del regolamento di condominio (in tal senso Cass. 21 aprile 2008, n. 10329).

Quanto all'applicazione pratica della disposizione, soprattutto dal punto di vista procedurale, non vi è unanimità di vedute.

L'orientamento più formalistico ritiene che le sanzioni per infrazioni al regolamento debbano essere previste dal regolamento condominiale e l'irrogazione debba essere deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice (maggioranza degli intervenuti che rappresenti metà del valore dell'edificio) e che l'amministratore poi eseguirà la relativa delibera.

Mentre l'opinione meno ancorata alla lettera della normativa (ma forse per certi versi più pratica) riterrebbe possibile l'applicazione di sanzioni pecuniarie direttamente comminate dall'amministratore autorizzato a monte dall'assemblea dei condomini in forza della derogabilità del'art. 70 disp. Att., non essendo ricompreso fra le norme inderogabili ex art. 72 disp. att.

Ciò in considerazione del fatto che l'amministratore di condominio è tenuto ex lege a curare l'osservanza del regolamento di condominio, e quindi coerentemente potrebbe essere autorizzato da una preventiva delibera condominale, anche a provvedere all'irrogazione di sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili delle violazioni del regolamento, qualora ravvisasse la necessità di attivarsi al fine di attivarsi per far cessare gli abusi.

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

Quando possono essere rettificate e/o modificate le tabelle millesimali?

A seguito della modifica dell'articolo 69 disp. att. c.c. introdotto dalla legge di n. 220/2012, le tabelle millesimali possono essere rettificate o modificate solo all'unanimità, salvo limitate e circoscritte ipotesi di revisione: a) nel caso di un errore; b) quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare.

Qualora ricorrano una delle due ipotesi fissate dal nuovo articolo 69, la competenza spetta all'assemblea condominiale che può provvedere alla modifica o rettifica con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 secondo comma (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio).

Di recente la Corte di Cassazione (Cassazione Civile, sez. II, sentenza 04/10/2016 n° 19797) ha chiarito: "*[...] i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento, e la tabella che li esprime è soggetta ad emenda* ***solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto****, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore [...] ovvero a circostanze sopravvenute [...] che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori. [...],* ***non comportano la revisione*** *o la modifica di tali tabelle né gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, né i mutamenti successivi dei criteri di stima [...].*"

"Gli errori rilevanti ai fini della revisione delle tabelle [...], ***devono essere obiettivamente verificabili*** *(ad es.: divergenze di estensione della superficie, di piano e simili), [...], esclusa la rilevanza* ***dei criteri soggettivi*** *[...].*

Con la pronuncia in commento, per la Suprema Corte è da escludere l'incidenza della modifica della destinazione d'uso, ai fini della revisione delle tabelle, atteso che essa "*non poteva incidere sull'assetto millesimale, atteso che la individuazione dei valori proporzionali deve avvenire tenendo conto delle caratteristiche obiettive proprie degli immobili e non anche della loro possibile destinazione, determinata essenzialmente da valutazioni di carattere soggettivo*".

Desidererei avere delucidazioni sul diritto di usufrutto.

L'usufrutto è un diritto reale di godi-

mento che, secondo quanto dispone l'art. 981 del codice civile, assicura ad un soggetto (l'usufruttuario) **il diritto di utilizzare e godere di bene che è di proprietà altrui**, in modo pieno ed esclusivo. Un diritto, pertanto, quasi "paritario" al diritto di proprietà.

Quando un bene è gravato da usufrutto il proprietario viene a trovarsi nella situazione di "**nudo proprietario**", conservandone dunque solo la proprietà ma spogliandosi delle prerogative di uso e godimento dello stesso, dato che sarà solo l'usufruttuario a poter godere del bene, traendo tutte le utilità (es. canoni di locazione) che possono derivare dallo stesso, con l'obbligo di non cambiarne la destinazione economica.

La peculiarità di questo diritto è che esso ha una durata temporanea e, pur in presenza di un termine concordato dalle parti, si estingue, in ogni caso, con la morte del titolare. Il nudo proprietario dunque, alla morte dell'usufruttuario, torna ad acquistare la piena proprietà del bene.

L'usufrutto può essere costituito in vari modi: per legge (si parla in tal caso di usufrutto legale); per contratto; per testamento; per usucapione. Il diritto può avere ad oggetto sia beni mobili che immobili (così come titoli di credito, universalità, ecc.); deve trattarsi in ogni caso di beni infungibili e inconsumabili, altrimenti, laddove l'oggetto dell'usufrutto riguardi beni consumabili o fungibili si ha il c.d. quasi usufrutto.

Se esso è costituito in favore di persone giuridiche, che hanno una durata indeterminata, incontra il limite invalicabile dei trent'anni di durata.

Tra i diritti che sorgono in capo all'usufruttuario c'è anzitutto quello di conseguire il possesso del bene e di godere della sua utilità e dei suoi frutti sia civili che naturali. L'usufruttuario può, inoltre, cedere il proprio diritto a terzi (se ciò non è vietato dal titolo costitutivo), locare il bene, concedere ipoteca, oltre che ricevere un'indennità (all'atto della cessazione dell'usufrutto) per le migliorie eventualmente apportate al bene stesso.

Quanto agli obblighi dell'usufruttuario, invece, in primis, vi è quello di restituire il bene al termine dell'usufrutto; di utilizzarlo con la diligenza del buon padre di famiglia; di sostenere le spese e gli oneri per la manutenzione ordinaria, oltre che pagare le imposte.

Il diritto di usufrutto si estingue per scadenza del termine stabilito tra le parti o per morte dell'usufruttuario (rammentiamo, infatti, che il diritto di godimento in parola è personale e temporaneo). Può estinguersi inoltre: per prescrizione ventennale; per consolidazione o confusione (laddove l'usufruttuario acquisti anche la proprietà del bene); per il perimento del bene su cui è costituito; per la rinuncia dell'usufruttuario.

L'usufruttuario ha a disposizione numerosi strumenti posti a tutela del suo diritto, che ne permettono il pieno e indisturbato godimento.

Nel dettaglio, egli ha il diritto di ritenzione, la facoltà di promuovere l'azione negatoria e tutte le azioni a tutela della proprietà e del possesso.

Il diritto di ritenzione, in particolare, spetta all'usufruttuario nel caso in cui il proprietario non adempia al suo obbligo di corrispondergli l'indennità dovuta per le eventuali addizioni che il primo abbia apportato al bene oggetto di usufrutto.

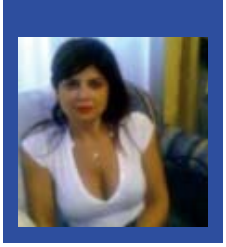
Oltre al diritto di ritenzione, l'usufruttuario ha facoltà di promuovere l'azione negatoria (già conosciuta dai Romani sotto il nome di "*actio negatoria*"). Tale mezzo processuale è diretto ad accertare l'inesistenza di servitù o altri diritti vantati da terzi sul fondo, nonché a far valere il divieto di immissioni sul proprio fondo sancito dall'art. 844 c. c.

Fonti Sudio Cataldi e Codice Civile

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. BEATRICE BERTI

Delegazione UPPI Imola



I reati edilizi

L'abusivismo edilizio è un antico vizio italiano che la legge ha sempre cercato di perseguire tra innumereveoli ostacoli

La giurisprudenza della Cassazione ha sempre mostrato grande interesse al tema dell'abusivismo edilizio e dei reati che da tale fenomeno traggono origine. In generale, l'opera edilizia abusiva identifica qualsiasi edificio o costruzione, o parte, o in senso più ampio, quell'assetto urbanisticamente significativo, risultato dell'attività umana, che contrasta con le regole poste con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o con altre norme giuridiche, sì che non dovrebbe esistere nel luogo in cui si trova, o non dovrebbe avere la tipologia, la destinazione, la superficie, la cubatura, l'altezza, l'aspetto che invece ha. Parimenti, l'attività edilizia abusiva è quell'attività di edificazione o, in senso più ampio, di modifica dell'assetto del territorio, che non dovrebbe essere compiuta, perché non è stata preventivamente consentita dall'autorità che dispone del relativo potere.

La legge cui fare riferimento è il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 380/2001), che contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.

All'art. 44 della suddette legge sono elencate le sanzioni penali irrogate in caso di violazioni. Perciò, salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

- l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;
- l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.164 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
- l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione.

La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.In considerazione del dettato di tale norma, grande risalto ha avuto la questione circa il comportamento successivo di colui che, dopo aver eseguito un'opera abusiva, si è poi prodigato per sanarla, ad esempio attraverso la sua demolizione. In particolare, se tale condotta successiva possa rilevare ai fini dell'esclusione della punibilità per particolare tenuità del fatto ex art. 131 bis codice penale, introdotta dal D. Lgs. n. 28/2015. Principio ispiratore della nuova causa di non punibilità è che

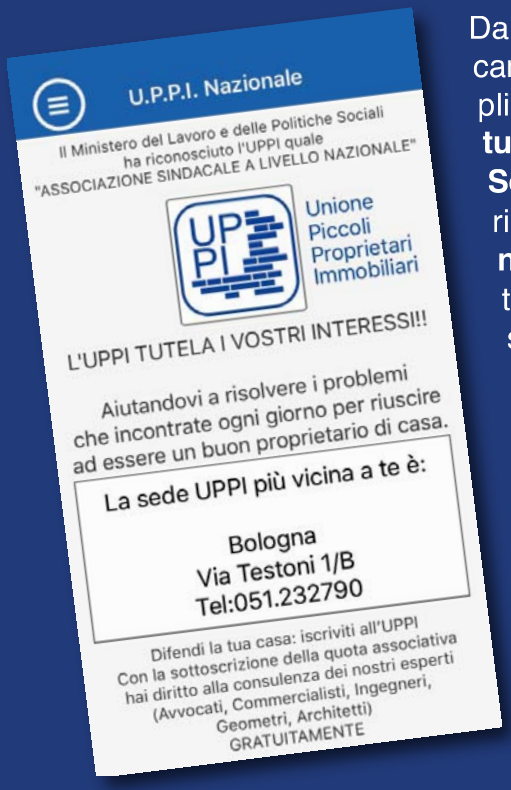
quando l'offesa sia tenue e segua ad un comportamento non abituale, lo Stato rinuncerà ad applicare una pena per attuare una tutela risarcitoria e/o restitutoria tipicamente civile. Essa trova applicazione nei reati per i quali è prevista la pena detentiva non superiore nel massimo a cinque anni, ovvero la pena pecuniaria, sola o congiunta alla predetta pena. Dunque, con specifico riferimento alle violazioni edilizie, l'esclusione della punibilità non può fondarsi sul mero dato della consistenza dell'intervento edilizio non autorizzato, che costituisce solo uno dei parametri di valutazione, assumendo rilievo anche altri elementi quali, ad esempio, la destinazione dell'immobile, l'incidenza sul carico urbanistico, l'eventuale contrasto con gli strumenti urbanistici e l'impossibilità di sanatoria, il mancato rispetto di vincoli e la conseguente violazione di più disposizioni, l'eventuale collegamento dell'opera abusiva con interventi preesistenti, la totale assenza di titolo abilitativo o il grado di difformità dallo stesso, il rispetto o meno di provvedimenti autoritativi emessi dall'amministrazione competente, le modalità di esecuzione dell'intervento. Data l'ampiezza dei parametri su cui fondare il giudizio di esclusione, si è quindi posto il problema di quale importanza rivesta il comportamento successivo, anche in ottica di esclusione dell'abitualità alla commissione di reati.

Sul punto, si fronteggiano due orientamenti. Il primo che nega una rilevanza alla condotta tenuta successivamente al reato, dovendosi solo tenere conto dell'offensività unitaria e del danno cagionato dall'abuso. Il secondo, invece, maggiormente garantista, che assegna importanza alla demolizione ed eliminazione del danno provocato, attraverso il ripristino dello status quo. L'anno si è aperto con un'interessante pronuncia della Cassazione, la n. 4123 del 2018, che sposa quest'ultimo indirizzo. Difatti, alla luce di tale pronuncia, chi rimuove gli effetti dannosi del reato non può certamente ritenersi dedito ad un comportamento delinquenziale abituale.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

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

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



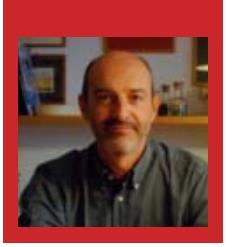
Da oggi potrete scaricare gratuitamente l'applicazione contenente **tutti i riferimenti delle Sedi UPPI d'Italia**, la rivista Nazionale e le **notizie flash** che vi terranno aggiornati sulle ultime novità del pianeta casa.

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

Difendi la tua casa ed ASSOCIATI all'UPPI!!

SETTORE TECNICO

ING. MASSIMO CORSINI



I controlli sugli attestati di prestazione energetica

È ormai da qualche anno che sentiamo parlare di certificazioni energetiche (prima chiamate ACE, acronimo di Attestato di Certificazione Energetica, e poi APE ovvero Attestati di Prestazione Energetica).

Molti proprietari in questi anni lo hanno fatto redigere nel caso abbiano venduto, affittato o ristrutturato il proprio immobile oppure abbiano dovuto dotarsene per avere il certificato di abitabilità.

Se da un lato è quindi diventato uno strumento abbastanza familiare dall'altro però continua ad essere visto con diffidenza e talvolta considerato unicamente un adempimento burocratico e nulla più, un "pezzo di carta" necessario ma dalla dubbia utilità.

Per spiegare i motivi che hanno portato alla sua introduzione nella normativa italiana occorre risalire alla fine del secolo scorso quando molti paesi si resero conto come ormai lo sviluppo umano fosse entrato in collisione con gli equilibri ambientali e gli effetti fossero divenuti insostenibili sia per l'ambiente che per la nostra salute.

Per cercare di invertire la tendenza si provò allora ad imporre dei limiti alle emissioni di inquinanti dapprima con la firma di trattati internazionali, poi con una serie di interventi a livello comunitario, quindi con leggi nazionali di recepimento ed infine con la normativa della regioni che, in materia ambientale, prevale su quella nazionale. A supporto della produzione legislativa di questi anni sono stati avviati studi ed indagini che hanno chiarito che l'obiettivo delle politiche ambientali debba essere non solo il controllo delle immissioni industriali e di quelle dei veicoli a benzina ma anche il contenimento dei consumi energetici delle nostre abitazioni, il cui contributo all'inquinamento è tutt'altro che trascurabile.

Per cercare di conseguire questo obiettivo, si decise di operare in due direzioni: da un lato incentivare la diffusione di impianti meno energivori e/o che utilizzino energia pulita, dall'altra costruendo un sistema di monitoraggio che fosse in grado di fornire dati aggiornati sull'evoluzione delle caratteristiche energetiche degli immobili.

Per evitare di "tassare" tutti gli immobili si decise allora in maniera intelligente di certificare soltanto gli immobili soggetti a qualche transazione (nella proprietà o nell'utilizzo) in modo tale che accanto all'acquisizione del dato da parte della pubblica amministrazione la stessa informazione sulle caratteristiche energetiche dell'immobile fosse fornito alla controparte (inquilino o acquirente) ed in genere al "mercato".

L'effetto conseguito dall'amministra-

zione con tali politiche fu quello di sensibilizzare l'opinione pubblica sulle caratteristiche energetiche dell'immobile in modo che fosse posta sempre più attenzione sul tipo di impianti di cui era dotato, sul tipo di infissi, sull'isolamento delle pareti e dei solai, in atre parole su tutti quegli elementi che influivano sulla spesa energetica.

L'azione combinata di obblighi ed incentivi doveva, nell'intenzione del legislatore, autoalimentarsi a vicenda creando quel cortocircuito virtuoso che avrebbe portato a migliorare le caratteristiche di un patrimonio immobiliare che, specie in Italia, è particolarmente datato e non eccelle certo in efficienza.

Venendo alla parte coercitiva e meno popolare dell'azione amministrativa, per assicurarsi che i proprietari si dotassero dell'APE, dal momento che evidentemente il generico richiamo alla salvaguardia dell'ambiente non risultava sufficientemente convincente, si iniziò a regolamentarne in modo più sistematico la presentazione e l'allegazione in caso di contratti ed ad irrogare le sanzioni in caso di violazione.

Poiché però, come anticipato nella prima parte dell'articolo, l'APE ha continuato ad essere vista da alcuni come una sorta di tassa occulta, e quindi c'è stata la tendenza a minimizzarne il costo e quindi ad alimentare un mercato di bassa qualità, la Regione ha implementato un sistema di controlli tesi ad accertare che i certificati fossero conformi alla normativa.

Se pertanto in una prima fase ci si è limitati a verificare (ed eventualmente sanzionare) se l'APE era stata redatta quando previsto, successivamente si è entrati nel merito per verificare anche se tale APE fosse conforme, passando quindi ad un controllo di qualità che interessa oggi tutti gli APE per i quali viene richiesta la registrazione. In altre parole non basta avere l'APE ma questa, per essere valida, deve rispondere a tutti i requisiti di legge e rappresentare in modo fedele la realtà. Questo controllo avviene in vari step progressivi il cui primo livello si attiva automaticamente nel momento in cui il certificatore richiede la registrazione del certificato Regione.

Nel caso in cui il sistema di controllo evidenzi delle potenziali criticità, scatta una seconda fase di controlli tesi ad accertare non soltanto la conformità dell'APE, ma anche il modus operandi del certificatore.

Nello specifico il certificatore, oltre ad essere inscritto all'apposito elenco regionale dei certificatori energetici, deve dimostrare tra le altre cose:

• di aver definito e di adottare sistematicamente una procedura documentata che definisca le modalità con cui viene regolamentato il rapporto con il cliente: tale adempimento si sostanzia nella documentazione che deve essere fornita al cliente al momento dell'incarico, documentazione che deve comprendere, oltre al contratto o lettera d'incarico che precisi le reciproche responsabilità in funzione del metodo di determinazione del rendimento energetico adottato, anche un'informativa relativa alle diverse opzioni praticabili per il calcolo e le modalità con cui il cliente può avanzare reclami di fronte ad un disservizio;

• di aver identificato e di poter documentare i criteri adottati per la correttezza, la trasparenza, la professionalità con cui presta la propria attività al fine di garantire in particolare la propria indipendenza ed imparzialità di giudizio attraverso l'assenza di qualsiasi conflitto di interesse

• di aver elaborato ed adottare sistematicamente una procedura documentata attraverso cui viene fornito il servizio di certificazione che si sostanzia oltre che nella modalità di acquisizione, verifica ed utilizzo dei dati d'ingresso nell'utilizzo di un software certificato per la loro elaborazione

• di aver elaborato ed adottare sistematicamente una procedura documentata che definisca le modalità di gestione dei documenti connessi al processo di certificazione energetica.

Passando dai requisiti gestionali del certificatore all'APE vera e propria, il controllo mira ad accertare se il certificatore abbia raccolto in modo corretto i dati relativi all'immobile attraverso l'effettuazione di almeno un sopralluogo e l'analisi della documentazione e che, in seguito, abbia utilizzato la corretta metodologia di determinazione del rendimento energetico.

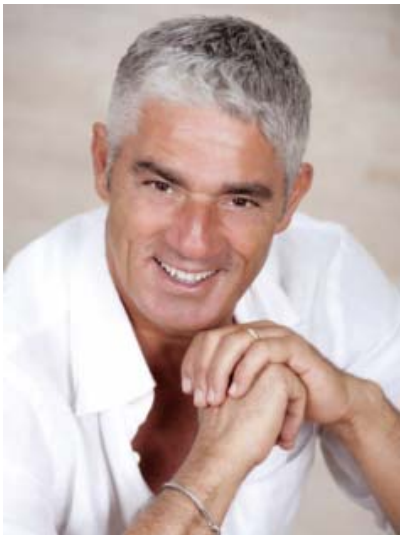
La mancanza del sopralluogo o la presenza di non conformità tecniche in taluni casi comportano l'irrogazione di sanzioni nei confronti del certificatori e, ciò che più importa al proprietario/cliente, inficiano la validità del certificato energetico.

L'obiettivo è quello di avere degli APE che abbiano una valenza tecnica sempre più significativa e così facendo non siano più soltanto semplici "pezzi di carta" ma documenti tecnici che forniscano informazioni utili e reali sulle caratteristiche energetiche positive (anche potenziali) e negative degli immobili.

Ultimi fuochi di una stagione da incorniciare

Al teatro Il Celebrazioni e al Teatro EuropAuditorium aprile e maggio con un cartellone ancora molto attivo

Il **Teatro Il Celebrazioni** si avvicina a fine stagione, ma non per questo mancherà di sorprenderci con le sue tante e diverse proposte artistiche. **Dal 6 al 7 aprile** a calcare il palcoscenico sarà **PUCCI** con ***IN…TOLLERANZA ZERO***, uno spettacolo esilarante sulla fatica del vivere a 50 anni. L' interagire con nuove e incomprensibili mode, con le avanzate tecnologie, con i figli e le loro devastanti e dispendiose attività extrascolastiche, rende tutti intolleranti. Pucci, appesantito dagli acciacchi del mezzo secolo, sarà costretto a rivoluzionare la sua vita con esami clinici, esercizi fisici e con un nuovo tipo di alimentazione. **L'8 aprile** si passa dal comico al teatro per bambini con ***I RACCONTI DI MASHA***, il nuovo entusiasmante spettacolo che, con l'allegria delle musiche, le scenografie digitali e il dinamismo delle coreografie, porterà in scena lo spin-off della più amata serie TV che si rivolge ai più piccini, proponendosi ancora una volta di eccellere con contenuti nuovi e dalla massima interattività. Tre giorni di pausa per poi tornare in scena il **12 aprile** con uno spettacolo di danza della compagnia ***SPELLBOUD CONTEMPORARY BALLET, ROSSINI OUVERTURES***. Dopo le numerose presenze nei maggiori teatri e festival internazionali e reduce da una prestigiosa tournée asiatica, Spellbound Contemporary Ballet porta in scena Rossini Ouvertures celebrando la figura artistica e umana di Gioachino Rossini di cui, nel 2018, ricorrono i 150 anni dalla morte. **Dal 13 al 15 aprile** sarà la volta della pièce ***DI' CHE TI MANDA PICONE*** con **BIAGIO IZZO**, uno spin-off della pellicola "Mi manda Picone" che immagina dopo trentatré anni il figlio Antonio (figlio dell'operaio che si uccide in tribunale davanti a tutti nella pellicola con Giancarlo Giannini e Lina Sastri)



ormai adulto, disoccupato, sposato, forse futuro papà, esaurito e perseguitato da oscuri personaggi. In scena risate, suoni, rumori, ricordi di una Napoli che fu e che oggi non c'è più. Il **18 aprile** al Celebrazioni l'ultimo appuntamento della rassegna di beneficenza ***RISATE DI CUORE COUPONLUS*** che vedrà in scena **DUILIO PIZZOCCHI** e **PAOLO CEVOLI** in ***PATACCA STORY***. Il **20 aprile** sarà la volta, invece, di ***DANZE E BALLETTI*** dell'**ORCHESTRA SINFONICA L'OFFERTA MUSICALE**, che proporrà una serata all'insegna della grande musica classica coinvolgendo il pubblico nell'ascolto delle pagine più celebri del repertorio di Danze e Balletti. Dalla musica classica torniamo, il **21 aprile**, alla musica moderna con **SERGIO CORTÉS** in ***MICHAEL JACKSON LIVE TRIBUTE SHOW***, uno spettacolo di oltre due ore che farà rivivere al pubblico i magici momenti dell'immortale storia musicale del cantante. Una band live e un corpo di ballo animeranno la scena con grandi successi, quali "Dangerous", "Billie Jean", "Thriller", "Smooth Criminal" e "Heal the World". Per finire, non senza colpi di scena, altri cinque appuntamenti prima di salutarci per l'estate. Il primo di questi riconferma l'anima versatile del teatro: il **22 aprile** al Celebrazioni ***REAL ILLUSION*** di **GAETANO TRIGGIANO**, dove mistero, energia, rapidità, forza, passione, poesia, e soprattutto magia, saranno gli ingredienti di questo sorprendente spettacolo di altissimo livello, uno show di effetti speciali e grandi illusioni che trasporterà il pubblico in un mondo in cui ogni limite razionale è superato e dove le leggi della fisica sono completamente stravolte. A seguire il **4 maggio** una tribute band, **BIG ONE**, con il concerto ***THE EUROPEAN PINK FLOYD SHOW***, che riporterà in scena, 40 anni dopo, il concerto realizzato dai Pink Floyd nel 1977 e denominato "In The Flesh Tour". E ancora il **5 maggio** ***FAR FINTA DI ESSERE G…*** con **Davide Calabrese** e **Lorenzo Scuda** degli **OBLIVION**, un omaggio a Giorgio Gaber e Sandro Luporini . E per finire, chiudono la stagione due spettacoli per giovani e giovanissimi: l'**11 e il 12 maggio** ***DORIAN GRAY LA BELLEZZA NON HA PIETÀ***, un'opera di teatro musicale che seduce lo spettatore in un intenso racconto psicologico e spirituale sui temi romanzati da Oscar Wilde, e il **25 maggio** il fenomeno mondiale **PETER BENCE** in uno spettacolo musicale che abbatte le barriere tra la musica classica e quella pop, grazie ad uno stile espressivo e moderno che porta il pianoforte ad un nuovo livello tanto da ispirare le giovani generazioni di musicisti e amanti della musica di tutto il mondo.

Si avvicina l'estate ma non è ancora tempo di abbassare il sipario al **Teatro EuropAuditorium**, ad andare in scena saranno infatti le ultime incredibili proposte della stagione 2017/2018. **Dal 21 al 22 aprile** sale sul palcoscenico ***DIRTY DANCING***, il musical ispirato all'omonimo film ambientato negli anni '60, un concentrato di romanticismo, sensualità e musiche travolgenti che celebra i suoi primi 30 anni e ritorna dopo aver registrato nella stagione 2014/2015 oltre 115.000 spettatori nei primi tre mesi di messa in scena. Fedele trasposizione teatrale del film ambientato in una lontana estate degli anni '60, il musical *Dirty Dancing* racconta il magico e movimentato incontro tra la giovane Baby Houseman e il fascinoso maestro di ballo Johnny Castle. Nella tipica festosa atmosfera del villaggio turistico nasce la loro storia d'amore, accompagnata da musiche indimenticabili e balli ad altissima carica sensuale. Si cambia genere con il concerto dal vivo di ***RENZO ARBORE L'ORCHESTRA ITALIANA***, in programma il **23 aprile**, che torna al teatro EuropAuditorium con la stessa intensità, ironia e delicatezza che caratterizzano i suoi concerti in tutto il mondo. Tre ore dense di spettacolo durante le quali lo showman foggiano non si risparmia mai per il suo pubblico. "La scaletta del concerto, che vedrà la partecipazione di 15 talentuosi musicisti - spiega Renzo Arbore, coniuga il nuovo e l'antico suono di Napoli: voci e cori appassionati, girandole di assoli strumentali, un'altalena di emozioni sprigionate dalle melodie della musica napoletana che evocano albe e tramonti, feste al sole e serenate notturne, gioie e pene d'amore". Il **24 aprile e l'8 maggio** ancora musica al Teatro EuropAuditorium con ***MANNARINO*** ne ***L'IMPERO CROLLERÀ***, un nuovo concept pensato per una dimensione "più intima" e per offrire uno spettacolo inedito al pubblico che continua a seguire l'evoluzione del cantante. "*Qualsiasi sia il tuo Impero, ovunque si trovi, qualsiasi nome abbia, ci deve essere da qualche parte un suono che lo farà crollare*", queste le dichiarazioni dell'artista, che spiega che la parola impero è presente in varie canzoni perché è un simbolo ma anche una metafora; è quel luogo immaginario e distopico che fa da sfondo a molte

delle sue storie: con questo tour sarà come entrarci dentro, sentirne i suoni e le voci. Si ricomincia a fare spettacolo con uno dei musical più famosi della storia dei musical: ***ROMEO E GIULIETTA AMA E CAMBIA IL MONDO***, in scena dal **27 al 29 aprile**. Di ritorno da un tour in tutta Italia che ha toccato 20 diverse città per complessive 31 tappe e 332 rappresentazioni, di cui 31 matinées per le scuole, ha totalizzato oltre 850.000 spettatori; il musical ha avuto anche grandi riconoscimenti internazionali: in Italia è stato insignito di 4 OSCAR DEL MUSICAL: MIGLIOR SPETTACOLO BIG (David e Clemente Zard); MIGLIOR COREOGRAFIA (Veronica Peparini); MIGLIORI COSTUMI (Frédéric Olivier) e il PREMIO WEB. Il cast è composto da artisti importanti nel panorama nazionale e internazionale, vede la partecipazione di 20 artisti tra ballerini e acrobati, e vanta inoltre un'equipe di creatori internazionali e una troupe di 30 persone tra tecnici e produzione. 23 cambi di scena, 270 costumi, proiezioni luci e video su volumetrie ed elementi mobili che compongono l'impianto scenico attendono il nostro pubblico. Chiude una ricchissima stagione teatrale un'ospite internazionale, ***ANASTACIA***, che il **9 maggio** salirà sul palco del teatro EuropAuditorium con il suo ***THE EVOLUTION TOUR 2018***. La leggenda del pop, con oltre 30 milioni di album venduti in tutto il mondo, è una delle voci più riconoscibili del nostro tempo e celebrerà il suo settimo lavoro, "Evolution", con il nuovo tour. Registrato a Stoccolma con il produttore esecutivo Anders Bagge (Celine Dion, Janet Jackson, Madonna) e il suo team dei Baggpipe Studios, "Evolution" segna un ritorno di Anastacia al vecchio sound accattivante che si alterna con orecchiabili brani pop e toccanti ballate, tutto dominato dalla sua inconfondibile caldissima voce.

Teatro EuropAuditorium

TEATRO IL CELEBRAZIONI

CONVENZIONE UPPI

EUROPAUDITORIUM E IL CELEBRAZIONI

STAGIONE TEATRALE 2017/2018

Per la stagione 2017/2018 l'UPPI ha stipulato **convenzioni con il Teatro Europauditorium e il Teatro Il Celebrazioni** di Bologna che permetteranno a tutti gli associati UPPI di **ottenere sconti sull'acquisto di abbonamenti e biglietti**.

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

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

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

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

OFFICINA DELL'ARTE: COLLETTIVA DI PRIMAVERA

7 - 14 Maggio 2018

Quadriloggiato inferiore della Biblioteca dell'Archiginnasio

Quadriloggiato inferiore della Biblioteca dell'Archiginnasio
Piazza Galvani, 1 - Bologna

Anche quest'anno l'**Officina dell'Arte**, del Dopolavoro Ferroviario Bolognese, organizza la mostra collettiva dei Soci, presso il **Quadriloggiato Inferiore dell'Archiginnasio**, che si terrà **dal 7 al 14 maggio**.

Il titolo scelto per questa occasione è "**CONTRASTI**". Il tema si presta ad innumerevoli interpretazioni relative allo stile, al soggetto, alla tecnica, all'uso dei colori, e ad altre ancora;

l'unico vincolo posto consiste nelle dimensioni della tela (100 x 120, verticale). Questo permetterà ai Soci Artisti di dare libero sfogo alla propria fantasia e creatività.

Ritengo doveroso citare anche un'altra mostra, anche questa organizzata dall'Officina, a cui hanno partecipato 46 artisti, che si è svolta lo scorso Ottobre presso la Sala d'Ercole di Palazzo d'Accursio e che aveva per tema: "La Natura Morta. Omaggio a Giorgio Morandi". Morandi è stato uno dei maggiori protagonisti della scena artistica italiana del '900, e, pur muovendosi raramente da Bologna, ha partecipato dei maggiori movimenti artistici della prima metà del secolo scorso.

La collettiva ha registrato un grande successo, sia per la qualità delle opere esposte, che per la affluenza di pubblico. Anche in questo caso gli artisti hanno interpretato con tecniche e soggetti diversi il tema e l'atmosfera della Natura Morta. Impresa più ardua di quanto si pensi, considerando che "*...Morandi conclude ...la cultura figurativa italiana, che parte dal concetto di spazio o dalla concezione unitaria del reale per dedurne la conoscenza delle cose particolari...Morandi parte da uno spazio teorico ed arriva ad uno spazio concreto...*". Ne è scaturita una mostra molto varia, valorizzata anche dalla stupenda ambientazione. La volontà è di ripetere l'esperienza (con temi diversi) anche quest'anno.

Le fotografie riportate riguardano la mostra di Sala d'Ercole e sono state scattate da Gabriele Bianchi.

L'appuntamento è dunque per il 7 maggio all'Archiginnasio per la collettiva "Contrasti"

Fabio Frigieri

Foto di Francesca Monti. Dal sito www.cittadarte.emilia-romagna.it

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

ECO TERMO LOGIC *sistemi di ripartizione e contabilizzazione*

Siamo un team di professionisti, che con pluri decennale esperienza offrono, in modo *specializzato*, servizi a 360° nel mondo della **CONTABILIZZAZIONE** e **TERMOREGOLAZIONE** per la climatizzazione dei condomini.

*il nostro mestiere?*Accompagnare ogni utente e ogni amministratore nella gestione *più semplice e lineare* sulla ripartizione delle spese per il riscaldamento, il tutto con puntualità e trasparenza .

GESTIAMO

940 CONDOMINI

26.400 FAMIGLIE

145.200 RADIATORI

SERVIZI

- Monitoraggio costante dell'impianto di contabilizzazione
- Rilevazione di manomissioni
- Assistenza con personale qualificato
- unici sul territorio specializzati in sistemi **PERRY PDA**

+

- Supporto telefonico
- Squadre tecniche per il pronto intervento
- Magazzino con materiale di ricambio disponibile

+

- Manutenzione programmata di tutti i componenti
- Aggiornamenti software costanti
- Controllo dei dati di contabilizzazione
- Preparazione della ripartizione delle spese secondo le normative vigenti

Via Tolmino,54 40134 Bologna Tel. 051.781196-563535 Fax 051.560714 .
P.IVA, C.F.- Reg. ImpBO n. 01681141204 REA 362509
ISO 9001-2000 CERMET n° 076 e-mail info@ecotermologic.it

ECO TERMO LOGIC