



TUTTE LE OPPORTUNITÀ DELLA LEGGE DI BILANCIO 2019

IL CONDOMINIO E LA FATTURAZIONE ELETTRONICA

LA CITTÀ ETRUSCA DI MARZABOTTO

HOUSE ORGAN



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

AREA METROPOLITANA BOLOGNESE

Le nuove agevolazioni per il risparmio energetico

Campagna del Gruppo Hera per l'installazione di pannelli solari negli impianti condominiali con produzione centralizzata di acqua calda ad uso sanitario.

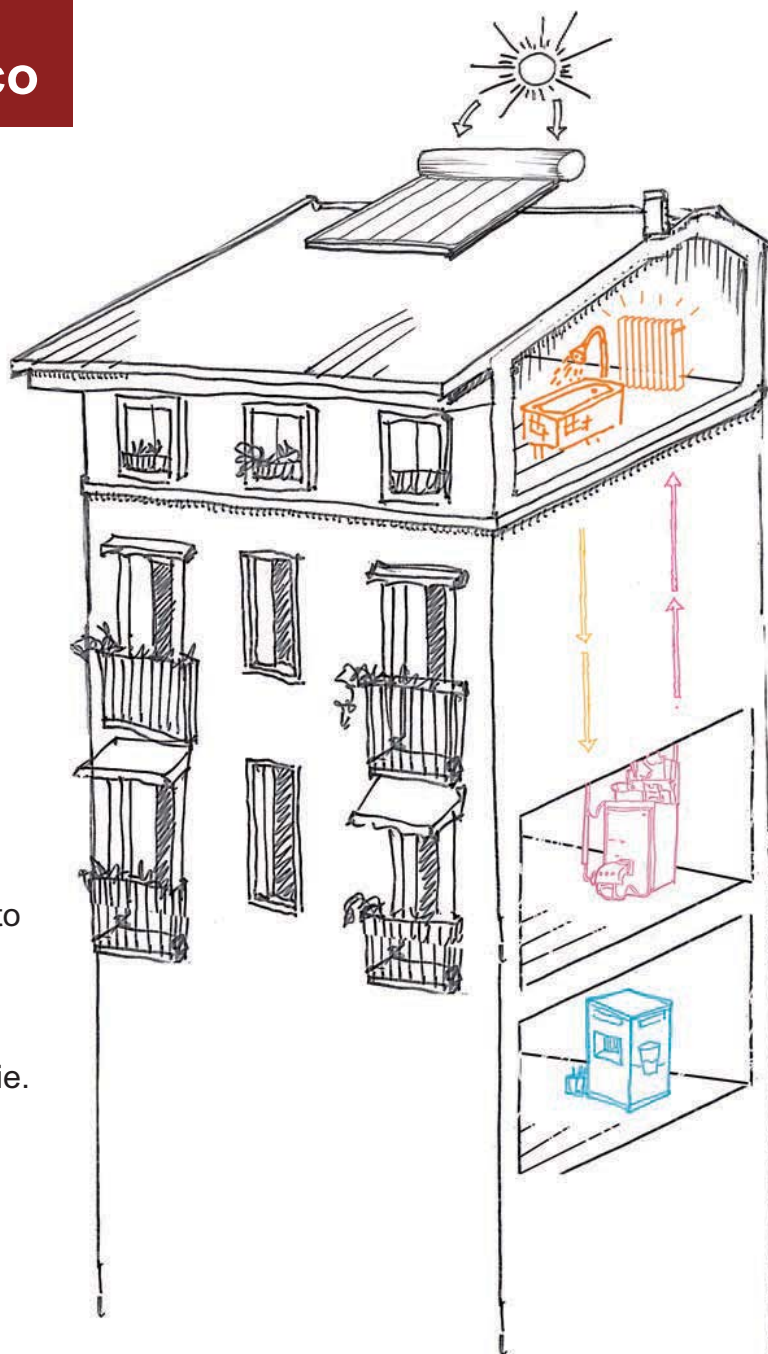
- Studio di fattibilità
- Progettazione
- Fornitura e installazione impianto solare
- Collaudo e messa in servizio

L'intervento viene eseguito **senza esborso di denaro da parte dei condomini** i quali dovranno semplicemente cedere il credito d'imposta generato dall'EcoBonus.

Il valore residuo dell'intervento verrà retribuito al Gruppo Hera addebitando al condominio l'energia termica, KWh termici, prodotta dal sole ad un valore, IVA compresa, inferiore del 5% rispetto a quella prodotta dalle caldaie.

Da subito il condominio inizia a risparmiare utilizzando l'acqua calda prodotta dal sole.

Dopo sette anni prevediamo che l'impianto si sia totalmente ripagato e viene quindi ceduto gratuitamente al condominio.



L'IMPIANTO SOLARE? LO PAGA IL SOLE!

Per informazioni contatta il tuo amministratore di condominio o chiama direttamente per informazioni

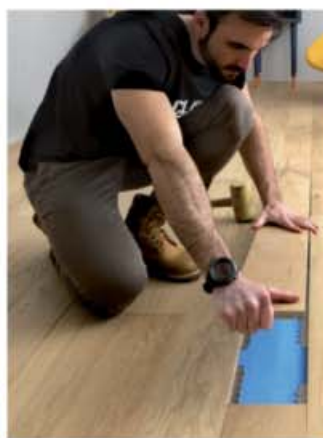
HERA SERVIZI ENERGIA Srl

sede operativa di Bologna: Via Tolmino, 54 - Tel. 051.560633

e-mail uff.tecnico.heb@gruppohera.it

sito <http://hse.gruppohera.it/>

Progettiamo, Ristrutturiamo e Arrediamo la tua Casa



LE FASI DELLA RISTRUTTURAZIONE:

- 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

**Nuovo
SHOWROOM!!!**

MATERIALI DIRETTAMENTE DALLA FABBRICA



Pratiche
AMMINISTRATIVE
e **CERTIFICAZIONI**
ENERGETICHE

Tutti i tipi di impianti
ELETTRICI e
IDRAULICI

TINTEGGIATURA
E DECORAZIONI

Impianto di
CLIMATIZZAZIONE
PROGETTATO SU MISURA

FORNITURA e POSA
PARQUET - GRÈS -
RESINE

PORTE e
FINESTRE
di Alta Qualità

Arredamento
BAGNO - CUCINA

FALEGNAMERIA
ARTIGIANALE

TEL. 051.6178281
info@ciacciocasa.it - www.ciacciocasa.it





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

n. 1 Trimestrale - MARZO 2019 - Anno XXIII
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
CHIUSO giovedì mattina

SOMMARIO

Editoriale **7**

Rigeneriamo il manto erboso per accogliere la bella stagione **8**

Per un appagante 2019 **12**

Legge di Bilancio 2019 **14**

Arriva la primavera: rinnoviamo i colori di casa **20**

Cedolare secca al 21% sulle locazioni dei negozi **22**

Bonus mobili ed elettrodomestici 2019:

proroga a tutto il 31/12/2019 **24**

Proroga Bonus "sistemazione a verde" 2019 **30**

Detrazioni spese per risparmio energetico (Ecobonus 2019) **32**

SISMA BONUS: defiscalizzazione interventi preventivi
di messa in sicurezza **34**

TUTTI I SERVIZI UPPI **37**

Detrazioni fiscali sulle ristrutturazioni:

prorogate le condizioni di maggiore favore **46**

Bonus ristrutturazioni: prorogato al 1° aprile

l'invio dei dati all'Enea **48**

Il condominio e la fatturazione elettronica **50**

Il protocollo sfratti. Misure straordinarie
per la riduzione del disagio abitativo **54**

Quesiti On line **58**

Amministratore di condominio: revoca assembleare e giudiziale **60**

Bolletta dell'acqua sproporzionata rispetto ai consumi:
come comportarsi? **62**

Procedimento di accertamento tecnico preventivo **66**

Il "Decreto Sicurezza" e le novità in materia locatizia **68**

Il rimborso delle spese sostenute dal singolo condomino **70**

Comprendere e misurare il consumo energetico
del proprio immobile **74**

LE RUBRICHE

Agenda dei fornitori per la casa **4**

Condominio: Domande e Risposte **10**

Gli orientamenti dei giudici **52**

Affidati all'UPPI: novità nei servizi

13-19-23-31-51-61-69

Il Museo e la città etrusca di Marzabotto **76**

"Baci Sparsi" di Giovanna Maccari **79**

Universo Futurista **80**



LF arredolegno
o u t d o o r & d e s i g n

Pensato e realizzato

*Idee e soluzioni
per i tuoi spazi all'aria aperta*

Tende da sole

Pergolati

Casette da giardino

Fioriere

Gazebo

Ampio show room

ORARI:

LUN-VEN 10.00-13.00 • 14.30-18.00

SABATO: 10.30-13.00

Via del Savena, 39 - Pian di Macina di Pianoro (Bo)

Tel. 051.774704

www.lfarredolegno.it



Agenda dei fornitori per la casa

AGENZIE DI PULIZIE

DIABLO SERVICE

Via Panigale, 5/4 - Bologna
Tel. 051 6218509
340 2911651
335 7799126
329 4283531
www.diablopulizie.it
www.diablopuliziebologna.it

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

IN CONDOMINIO

Piazza Trento e Trieste, 1 - Bologna
Tel. 051 0141299
info@incondominiosrl.it

STUDIO MONTI

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

ARREDO PER GLI ESTERNI

LF ARREDOLEGNO

Via del Savena, 39
Pian di Macina di Pianoro (Bo)
Tel. 051 774704
www.lfarredolegno.it

AUTOSPURGHI RICERCHE/PERDITE

F.LLI CAMPAGNA

Bologna e Provincia
Tel. 051 723027
www.campagnasrl.com

DISINFESTAZIONI DERATTIZZAZIONI

SAFEMA

Via Riccardo Straccairi, 10
Bologna
Tel. 335 5228732
www.safema.com

FALEGNAMERIE E RESTAURO

LEGNO PREGIATO

Via Lame, 2/N
Bologna
Tel. 051 235396
335 6292741
www.falegnamerialegnopregiato.com

GIARDINIERI

GARDEN BENITO DALL'OLIO

Via Birbanteria, 22
Castenaso (Bo)
Tel. 051 789530
www.gardendallolio.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
http://hse.gruppohera.it/

IMPRESE EDILI

CIACCIO CASA

Via della Barca, 21/3D
Bologna
Tel. 051 6151301
051 6178281
www.ciacciocasa.it

PORTE E FINESTRE

PIÙ SERRAMENTI

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

PRONTO INTERVENTO

F.LLI CAMPAGNA

Bologna e Provincia
Tel. 051 723027
www.campagnasrl.com

RISTRUTTURAZIONI

CIACCIO CASA

Via della Barca, 21/3D - Bologna
Tel. 051 6151301
051 6178281
www.ciacciocasa.it

TESSUTI D'ARREDO

DAL TESSUTAIO

Via Nazario Sauro, 10/A
Bologna
Tel. 051 229228
Viale Oriani, 38/3 - Bologna
Tel. 051 342838



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

Sede Provinciale
di Bologna

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



PER LA TUA
PUBBLICITÀ

Arcobaleno
Pubblicità

051.32.04.24

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**



RADIO UFFICIALE



COSA SUCCEDDE A BOLOGNA

LA TUA CITTÀ IN DIRETTA 24 H

FM 97.0 / 96.65

www.radionettuno.it



Verde
800-995905
info pubblicità

E non si parli di imposte patrimoniali: mobiliteremo la categoria protestando nelle piazze

Il patrimonio dei cittadini, se lecitamente accumulato, è frutto del risparmio derivante da rinunce e finalizzato a prevenire momenti di crisi economica; risparmio che ha già subito una forte tassazione in termini di imposizione diretta.

Per riassetare le casse dello Stato, l'Europa sollecita l'introduzione di un'imposta patrimoniale che vada a colpire immobili e capitali. Già nel 1992 fummo colpiti da un sobdolo, improvviso prelievo sui saldi dei conti correnti ad opera del governo Amato, che, unitamente all'introduzione dell'ICI, iniziò uno strisciante esproprio a danno proprio di quei risparmiatori che costituiscono l'ossatura sana della nostra economia.

Qualcuno torna a proporre l'ipotesi di una patrimoniale nella convinzione, errata e puramente ideologica, che la patrimoniale sia un'imposta che "colpisce i ricchi", ma in realtà è facilmente dimostrabile che anche allora a pagare furono sempre i soliti ed in particolare il ceto medio. Non pagarono nulla quelli che avevano portato i soldi all'estero, non pagarono nulla quelli che li avevano investiti in attività finanziarie. A pagare furono i lavoratori, i pensionati, i piccoli imprenditori ed artigiani, le famiglie che spesso avevano il conto corrente come unica forma di investimento dei loro risparmi.

E poiché l'80% degli Italiani vive in casa di proprietà, pagarono coloro che, spesso a prezzo di grandi sacrifici, ne avevano comprata una, magari piccola e modesta. Costoro in molti casi pagarono pur essendosi indebitati per acquistarla. Mentre le società pagarono solo sulla differenza tra attivo e passivo.

L'abbattimento del debito pubblico va realizzato attraverso la crescita dell'economia, e cioè con la riduzione delle tasse alle famiglie ed alle imprese, riducendo non solo "sulla carta" le spese inutili e gli sprechi, dimez-

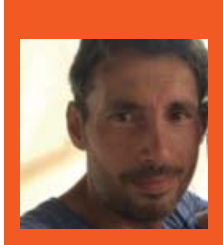
zando il numero dei parlamentari e dei consiglieri regionali, abolendo i loro vitalizi, sciogliendo i consigli di amministrazione delle oltre settemila società pubbliche degli enti locali, cedendo gli immobili dello Stato ed avviando profonde riforme liberalizzando le attività imprenditoriali e professionali riservate e semplificando le procedure amministrative che pesano finanziariamente sulle imprese. I beni confiscati alle mafie giacciono dimenticati, mentre potrebbero essere utilizzati per ridare volano all'economia impiegando lavoratori disoccupati o, in altri casi, venduti procurando così risorse per decurtare il debito.

L'abbattimento del debito pubblico va conseguito anche attraverso la progressiva eliminazione dell'economia "nera" (con la lotta agli evasori) e dunque facendo pagare a tutti le imposte sul reddito. Le proprietà individuali, insieme al possesso ed alle spese per beni di lusso, usiamole come indicatori di reddito (redditometro) sul quale far pagare le tasse a chi non le paga e che sfuggirebbe anche alla "patrimoniale".

La categoria dei piccoli proprietari immobiliari è già pronta a far sentire la propria voce nelle piazze italiane.

Claudio Contini

Direzione Nazionale Uppi - Roma



Rigeneriamo il manto erboso per accogliere la bella stagione

Per il verde di casa non sempre il passaggio dall'inverno alla primavera è senza problemi: un prato non può parlare ma ci fornisce alcuni indizi.



Sesso l'inverno incide pesantemente sullo stato di salute dei prati, anche quelli dei nostri giardini, e non basta la bella stagione in arrivo a curare i danni causati dalla stagione fredda. Il primo sintomo di cattiva salute del nostro manto erboso è visibile ad occhio, con macchie più o meno estese di muschio: un vero nemico spesso sottovalutato, dato che il prato appare sempre verde, ma il verde del muschio è un segnale che non tutto sta andando bene con il risveglio primaverile, ma al contrario il nostro manto erboso è soggetto a stress e indebolimento. Il muschio prolifera quando nel terreno c'è una cattiva circolazione del-

l'ossigeno, dovuta a umidità stagnante, nelle zone d'ombra o dove il terreno stesso è fin troppo compatto. Trascurare la presenza del muschio significa compromettere anche la qua-



lità del terreno e dei suoi minerali, necessari quanto l'acqua per nutrire il verde e le radici.

Per debellarlo, e ridare salute e colore naturale al manto erboso, ci sono interventi mirati da affidare a specialisti del verde. Tra le prime azioni da compiere ci sono i trattamenti anti muschio specifici e azioni di prevenzione sulle infestazioni.

Una volta debellato il muschio si procede con l'arieggiatura del terreno.

Per il recupero delle zone danneggiate si può effettuare una trasemina focalizzata su aree ben precise oppure – nel caso di danneggiamenti estesi – si procede alla semina per rigenerazione di nuove zone. Una concimazione di primavera, particolarmente ricca di azoto e di complessi minerali a lenta cessione, assicurerà i nutrienti necessari al terreno.

Malgrado le apparenze l'inverno non passa mai senza lasciare il segno sui nostri prati, che possono risultare anche semplicemente un po' ingialliti se non appunto diradati e afflitti dal muschio: sperare che il sole e il caldo rimettano le cose a posto non è possibile e i danni aumenterebbero ancora di più.

Per non trovarsi già a metà primavera con un prato ingiallito, spento, diradato e dal terreno secco e sabbioso, bastano pochi interventi di manutenzione di fine inverno e la mano esperta di veri professionisti del verde.



Il risveglio di primavera nel nostro prato



- Controllo dello stato fitosanitario del tappeto erboso
 - verifica della presenza di muschio
 - controllo della patologia fungina
- Eliminazione del muschio
- Concimazione di primavera ricca di azoto e complessi minerali a lenta cessione
- Verifica del corretto funzionamento dell'impianto di irrigazione

Progettazione e Manutenzione
di parchi e giardini di ogni dimensione, monitoraggio e cura:
un lavoro da veri specialisti.

Garden Benito Dall'Olio.



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

MODIFICA CORSA ASCENSORE

Vorrei sapere se è possibile anche a mie spese chiedere di prolungare la corsa dell'ascensore? Grazie della risposta
Cordiali saluti
Silvestri Antonio

RISPOSTA

La Corte d'Appello di Milano, con sentenza del 18 maggio 2017, ha evidenziato che si qualifica non in termini di innovazione bensì quale uso della cosa comune (art.1102 c.c.). L'intervento di prolungamento della corsa dell'ascensore dal quarto al quinto piano dell'edificio, che il condomino interessato voglia eseguire a proprie spese.

Nel caso di specie, l'acquirente di un alloggio situato al quinto piano di un condominio ha domandato più volte all'assemblea condominiale di poter procedere all'innalzamento dell'impianto di ascensore. Il tutto senza successo. Poiché l'edificio aveva altresì una scala principale in marmo, con cui si raggiungeva solo il quarto piano dell'edificio; anche qui era stata presentata richiesta di prosecuzione della scala. Visti i dinieghi, il condomino ha impugnato una deliberazione assembleare che aveva disatteso la sua richiesta di prolungamento dell'ascensore fino al quinto piano, ed aveva, peraltro, deciso di rimuovere le lastre di eternit presenti sul lastrico solare comune, demolire i vani ivi realizzati ed installarvi pannelli solari o fotovoltaici.

La Corte d'Appello di Milano, fornendo conferma alla decisione di primo grado dal Tribunale, ha osservato come il condomino attore fosse legittimato alla richiesta di prolungamento dell'ascensore, al pari del prolungamento della scala, fino al quinto piano, così da trarre utilità per la propria unità immobiliare. L'accoglimento nella fattispecie in esame delle domande del condomino è stato dato anche dal fatto che se in un edificio si hanno delle modificazioni nella composizione dei vani posti al suo ultimo piano, trasformati, nel caso di specie, da solai in abitazioni, si possono avere necessità di diverso ed più intenso

utilizzo dei beni comuni già esistenti, quale appunto l'ascensore posto originariamente non a servizio di tutti i piani. L'innalzamento di un piano dell'ascensore e della scala da parte di un condomino discende dalla facoltà concessa dall'art. 1102 c.c., in quanto non altera la destinazione delle parti comuni, non valendo pertanto quale innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. Stanti queste premesse, ne è derivata la declaratoria di nullità dell'impugnata delibera assembleare che aveva negato il consenso alla domanda del condomino di realizzare, a sue spese, il prolungamento dell'ascensore e della scala dal quarto al quinto piano, sostenendo che fosse necessaria una maggioranza dei due terzi dell'edificio. La Corte di Milano ha poi, all'inverso, sottolineato la validità del punto della delibera impugnata che aveva deliberato l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici sul lastrico solare comune, dovendosi nell'uso di questo bilanciare i desiderata del singolo che voglia utilizzare il bene in modo diverso e più intenso con gli interessi collettivi degli altri partecipanti.

La Corte di Cassazione ha da ultimo detto che l'installazione "ex novo" di un ascensore in un condominio, e di conseguenza anche il prolungamento della corsa dello stesso o le cui spese, a differenza di quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente, vanno ripartite non ai sensi dell'art. 1124 c.c. ma secondo l'art. 1123 c.c., ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino: Cass.5975/2004; Cass.3264/2005), costituisce innovazione che può essere deliberata dall'assemblea condominiale con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c., oppure direttamente realizzata con il consenso di tutti i condomini, così divenendo l'impianto di proprietà comune. Trattandosi di impianto suscettibile di utilizzazione separata, proprio quando l'innovazione, e cioè la modificazione materiale della cosa comune conseguente alla realizzazione (o al prolungamento) dell'ascensore, non sia stata approvata in assemblea (lo stesso art. 1121 c.c., al comma 2, parla di maggioranza dei condomini che

abbia "deliberata o accettata" l'innovazione), essa può essere posta in essere a cura e spese di uno o di taluni condomini, naturalmente nel rispetto dell'art. 1102 c.c., salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera (Cass. 20713/2017; Cass. 8746/1993; Cass. 3314/1971). L'ascensore, installato nell'edificio, dopo la costruzione di quest'ultimo, per iniziativa di parte dei condomini, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini, ma appartiene in proprietà a quelli di loro che l'abbiano impiantato a loro spese. Ciò dà luogo ad un condominio parziale, dato dal solo ascensore, sulla base dell'art. 1123, comma 3, c.c., comunione che è distinta dal condominio stesso, fino a quando tutti i condomini non abbiano deciso di partecipare all'uso dell'ascensore e alle relative spese (Cass. 20713/2017). L'art. 1121, comma 3, c.c. fa, infatti, salva la facoltà di partecipare successivamente all'innovazione, divenendo comproprietari dell'opera in un secondo momento, con l'obbligo di pagarne pro quota le spese impiegate per l'esecuzione, aggiornate al valore attuale.

Per ciò che concerne la deliberazione di un'innovazione nell'uso di una parte comune, nella specie l'eliminazione delle lastre di eternit dal lastrico solare per collocarvi pannelli solari o fotovoltaici (intervento ben visto legislativamente ex artt. 1120, comma 2, n. 2, e 1122-bis, comma 2, c.c.), il sindacato dell'autorità giudiziaria sulla scelta della destinazione finale espressa dalla volontà della maggioranza dei partecipanti non può non operare un bilanciamento che dia maggior consistenza all'interesse collettivo rispetto ai desiderata individuali dei singoli collegate all'uso del bene condominiale ad esclusivo servizio del proprio alloggio.

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

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**

Via Panigale, 5/4 - Bologna

Tel. 051 6218509 - 340 2911651 - 335 7799126 - 329 4283531

diablo-88@hotmail.it - diablopulizie.it - diablopuliziebologna.it

Per un appagante 2019!

Possiamo dichiarare con grande orgoglio che il 2018 è stato decisamente, per noi, uno dei migliori anni.

Ogni iniziativa dell'UPPI ideata a favorire un sempre maggiore sviluppo della associazione sindacale è stata accolta e soprattutto realizzata.

Le attestazioni hanno cominciato a dare i loro frutti e non vi è dubbio sul tanto auspicato aumento degli associati. I proprietari di casa si rivolgono a noi perché non vi è dubbio che siamo seri, preparati e competenti e perché siamo tra le organizzazioni di categoria una delle maggiormente rappresentative della proprietà.

Le istituzioni ci ascoltano e si trovano sempre più spesso in linea con le nostre idee.

Non è stato facile, ma abbiamo imboccato una strada più che percorribile e che, sono sicuro, ci porterà ad affermare sempre più la nostra linea operativa quale saggiamente indicata e voluta da tutta la Direzione Nazionale, caratterizzata da una forte coesione interna e da una buona intesa operativa ed organizzativa, e portata avanti dai dirigenti che hanno aiutato, con grande impegno e abnegazione, il raggiungimento degli obiettivi prefissi.

Finalmente l'UPPI sta cambiando e si sta adeguando, prima fra le associazioni maggiormente rappresentative della proprietà immobiliare, alle esigenze del terzo millennio.

Non per niente le istituzioni ci stanno ascoltando e sono particolarmente interessate al nostro progetto – perché l'idea ed il progetto sono “nostri” – di portare i contratti agevolati (con le conseguenti attestazioni e gli sgravi fiscali) anche all'uso diverso dalle abitazioni.

I proprietari ne hanno necessità perché l'imposizione fiscale ha raggiunto limiti non più sopportabili e perché della sola cedolare secca i proprietari non se ne fanno niente se non riescono a locare i loro immobili.

Ed è ovvio che la cedolare secca dovrà essere applicata a tutti gli usi diversi dall'abitazione indistintamente, così come le attestazioni. È praticamente pronto il disegno di legge che verrà presentato nei primi mesi del 2019 e che, per quanto è stato detto, non dovrebbe avere un lungo iter parlamentare.

Speriamo (!), perché si tratta della consapevolezza di dover perseguire le convergenze più ampie e rappresentative per rendere credibile il raggiungimento di quanto ci siamo prefissi, e con il contributo tecnico e propositivo

di tutti ce la possiamo fare per rendere sempre maggiormente la nostra Associazione il supporto più valido per la proprietà immobiliare.

A me non resta che augurare a tutti Voi che fate parte di questa avventura e del mondo UPPI, di aumentare gli stimoli, la forza di volontà, la caparbietà giornaliera per andare avanti e per vincere ancora la sfida che abbiamo lanciato alcuni anni fa.

Pertanto sento di rivolgere a nome mio personale e della Direzione Nazionale i più affettuosi Auguri a tutti voi e ai vostri cari per un appagante 2019 che sia per l'Associazione e per la proprietà immobiliare un anno di ulteriore crescita, di sviluppo e di successo.

*Il Presidente Nazionale
Avv. Gabriele Bruyère*



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

DICHIARAZIONE DEI REDDITI MOD. 730 E UNICO

MODELLO 730/2019 redditi 2018
dichiarazione semplificata dei contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale

Mod. N.

UPPI Agenzia Entrate

CONTRIBUENTE

COGNOME (per le donne indicare il cognome da nubile) _____ NOME _____ PROVINCIA (sigla) _____

DATA DI NASCITA _____ GIORNO _____ MESE _____ ANNO _____

COMUNE (o Stato estero) DI NASCITA _____

STATO CIVILE _____

RESIDENZA ANAGRAFICA

TIPOLOGIA (Via, piazza, ecc.) _____ INDIRIZZO _____

TELEFONO E POSTA ELETTRONICA

TELEFONO _____ NUMERO _____ CELLULARE _____

INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA _____

DOMICILIO FISCALE AL 01/01/2013 _____

DOMICILIO FISCALE AL 31/12/2013 _____

DOMICILIO FISCALE AL 01/01/2014 _____

FAMILIARI A CARICO

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
C	CONIUGE								
F1	PRIMO FIGLIO	D							
F	FIGLIO	A	D						
F	FIGLIO	A	D						
F	FIGLIO	A	D						

DATI DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA CHE EFFETTUERA IL CONGUAGLIO

COGNOME e NOME e DENOMINAZIONE _____ INDIRIZZO _____

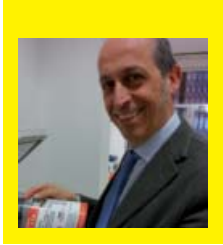
NUMERO DI TELEFONO / FAX _____ INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA _____

PROV. _____ TIPOLOGIA (Via, piazza, ecc.) _____

QUADRO A REDDITI DEI TERRENI

N. C/PT	REDDITO DOMINICALE	TITOLO	REDDITO AGRARIO		POSSESSO		CANONE DI AFFITTO IN REGIME VINCOLISTICO	CASI PARTICOLARI	CONTRIBUZIONI (escluso IRI e IRII precedenti)	IRU NON DOVUTA	COLTIVATORE DIRETTO D.I.P.
			DIRITTO	PERCENTUALE	GIORNI	%					
A1	.00		.00								
A2	.00		.00								

Chiama per fissare il tuo appuntamento.



Legge di Bilancio 2019

*Approvata in via definitiva dal Parlamento:
le principali novità riguardanti la nostra categoria
Legge n. 145 del 30/12/2018, pubblicata sulla G.U. del 31/12/2018,
n. 302, S.O. n. 62*

Deducibilità IMU immobili strumentali

Elevata dal 20% al 40% la deducibilità dal reddito d'impresa/lavoro autonomo dell'IMU relativa agli immobili strumentali.

Cedolare secca immobili commerciali

È prevista, in alternativa al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'Irpef, l'applicazione della cedolare secca del 21% ai contratti stipulati nel 2019 relativi ad unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) di superficie fino a 600 mq (escluse le pertinenze), e le relative pertinenze locatè congiuntamente.

Il regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora al 15 ottobre 2018 risulti già in essere un contratto non scaduto tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Interessi passivi imprese immobiliari

È previsto che, nelle more della mancata adozione della revisione della fiscalità diretta/indiretta delle imprese immobiliari, non rilevano ai fini dell'applicazione dell'art. 96, TUIR (de-

duzione degli interessi nel limite del 30% del RoI), gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione per le società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare. Pertanto, sono integralmente deducibili gli interessi passivi per i finanziamenti garantiti da ipoteca per immobili destinati alla locazione.

Regime forfetario

Modificato il vecchio regime "forfetario dei minimi" con la previsione di un limite unico dei ricavi per tutti i contribuenti quale requisito di accesso al regime.

In particolare, dal 1° gennaio 2019 i contribuenti persone fisiche, esercenti attività di impresa, arti o professioni, possono accedere al regime forfetario, con applicazione di un'imposta sostitutiva del 15%, in luogo dell'Irpef e delle relative addizionali e dell'Irap se dovuta, a condizione che nell'anno precedente abbiano conseguito ricavi o percepito compensi non superiori a 65 mila euro (la normativa previgente prevedeva invece soglie differenziate a seconda dell'attività esercitata in base al codice Ateco).

Sono esclusi da tale regime i soggetti che:

- contemporaneamente all'esercizio dell'attività partecipano a società di

persone / associazioni professionali / imprese familiari, ovvero controllano direttamente o indirettamente o associazioni in partecipazione, le quali esercitano attività economiche direttamente o indirettamente riconducibili a quelle svolte dall'imprenditore/lavoratore autonomo;

- esercitano l'attività prevalentemente



nei confronti di datori di lavoro con i quali sono in corso rapporti di lavoro o erano intercorsi rapporti nei due anni precedenti, ovvero nei confronti di soggetti direttamente/indirettamente riconducibili ai predetti datori di lavoro.

Flat Tax

A decorrere dal 2020 è prevista la possibilità di applicare al reddito d'impresa/lavoro autonomo, determinato nei modi ordinari, un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, addizionali regionali e comunali, e dell'IRAP pari al 20%, da parte delle persone fisiche imprenditori/lavoratori autonomi che nel periodo d'imposta precedente a quello per il quale è presentata la dichiarazione hanno conseguito ricavi/percepito compensi compresi tra euro 65.001 ed euro 100.000 ragguagliati ad anno.

I contribuenti che applicano l'imposta sostitutiva non sono tenuti ad operare le ritenute alla fonte e sono esonerati dall'applicazione dell'Iva e relativi adempimenti, fermo restando l'obbligo della fattura elettronica.

Definizione agevolata debiti di contribuenti in difficoltà economica

A favore delle persone fisiche che versano in una grave e comprovata situazione di difficoltà economica (Isee del nucleo familiare non superiore a 20 mila euro) è prevista la possibilità di estinguere i debiti tributari, diversi da quelli oggetto dello stralcio fino ad euro 1.000, affidati all'Agente della Riscossione dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2017 e derivanti:

- dall'omesso versamento delle imposte risultanti dalle dichiarazioni annuali e dalle attività di controllo automatico delle dichiarazioni stesse;
- dall'omesso versamento dei contributi dovuti alle Casse previdenziali professionali/Gestione separata Inps, esclusi quelli richiesti a seguito di accertamento.

Il soggetto interessato deve presentare entro il 30 aprile 2019 all'Agente della Riscossione un'apposita dichiarazione nella quale dovrà essere attestata la situazione di grave e comprovata situazione di difficoltà economica ed indicati i debiti da de-

finire nonché il numero delle rate scelto.

Entro il 31 ottobre 2019 l'Agente comunica al soggetto interessato l'ammontare complessivo delle somme dovute ai fini della definizione, l'importo delle singole rate, nonché il giorno ed il mese di scadenza di ciascuna. Entro la predetta data l'Agente comunica anche l'impossibilità di estinguere il debito qualora non sussistano i requisiti previsti ovvero la definizione abbia ad oggetto debiti diversi da quelli ammessi. Per la definizione è previsto il pagamento, in unica soluzione entro il 30 novembre 2019 o in più rate, del capitale e degli interessi in misura percentuale e delle somme spettanti all'Agente della Riscossione a titolo di aggio e di rimborso delle spese per le procedure esecutive e di notifica della cartella. Non si versano le sanzioni e gli interessi di mora ovvero, in caso di contributi previdenziali, le somme aggiuntive.

Estromissione agevolata di immobili dalla ditta individuale

L'agevolazione riguarda:

- le estromissioni poste in essere dal 1° gennaio al 31 maggio 2019;
- immobili strumentali per natura posseduti al 31 ottobre 2018;
- richiede il versamento dell'imposta sostitutiva dell'8% da versare nella misura del 60% entro il 30 novembre 2019 ed il rimanente 40% entro il 16 giugno 2020.

L'imposta sostitutiva deve essere calcolata sulla differenza tra il valore normale dell'immobile ed il relativo costo fiscalmente riconosciuto.

Rivalutazione beni di impresa

Le imprese che non adottano i principi contabili internazionali possono rivalutare i beni e le partecipazioni, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2017 appartenenti alla stessa categoria omogenea.

Il saldo attivo di rivalutazione va imputato al capitale o in un'apposita ri-





serva che ai fini fiscali è considerata in sospensione di imposta.

È possibile affrancare, anche parzialmente, tale riserva mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva Ires/Irap pari al 10%.

Il maggior valore dei beni è riconosciuto ai fini fiscali (redditi ed Irap) a partire dal terzo esercizio successivo a quello della rivalutazione (in generale dal 2021) tramite il versamento di un'imposta sostitutiva pari al:

- 16% per i beni ammortizzabili;
- 12% per i beni non ammortizzabili.

Le imposte sostitutive dovute per il riconoscimento della rivalutazione e per l'eventuale affrancamento della riserva devono essere versate in unica soluzione senza interessi, entro il termine previsto per il saldo Ires e gli importi dovuti possono essere compensati con eventuali crediti disponibili.

Il maggior valore attribuito ai beni con pagamento dell'imposta sostitutiva è riconosciuto ai fini Ires ed Irap a decorrere dal terzo esercizio successivo al 2018.

In caso di cessione/assegnazione ai soci/autoconsumo o destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa prima dell'inizio del quarto esercizio successivo a quello di rivalutazione la plus/minusvalenza è calcolata con riferimento al costo del bene ante rivalutazione.

Rivalutazione terreni e partecipazioni posseduti da persone fisiche

È possibile rideterminare il costo di acquisto di:

- terreni edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- partecipazioni non quotate in mercati regolamentati, possedute a titolo di proprietà/usufrutto posseduti alla data dell'1 gennaio 2019, non in regime di impresa da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali nonché di enti non commerciali.

È fissato al 30 giugno 2019 il termine entro il quale provvedere alla redazione ed all'asseverazione della perizia di stima ed al versamento dell'imposta sostitutiva.

Rispetto al passato è aumentata l'imposta sostitutiva dovuta che risulta ora fissata nelle seguenti misure:

- 11% (in precedenza 8%) per le partecipazioni qualificate;
- 10% (in precedenza 8%) per le partecipazioni non qualificate;
- 10% (in precedenza 8%) per i terreni.

Il versamento tempestivo dell'imposta sostitutiva determina il perfezionamento della rivalutazione. Ciò comporta che il mancato pagamento entro la scadenza fa decadere il soggetto dalla possibilità di calcolare la plusvalenza sul valore rideterminato; se in-

vece la prima rata dell'imposta è correttamente versata ma è omesso il pagamento delle rate successive, l'efficacia della rivalutazione non viene meno e gli importi non versati e dovuti saranno iscritti a ruolo.

Perdite di impresa soggetti Irpef

Modificata la disciplina del riporto delle perdite da parte dei soggetti Irpef al fine di avvicinare il relativo regime fiscale a quello previsto per i soggetti Ires. In particolare, con effetto dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2017 è disposto il riporto illimitato delle perdite per tutti i soggetti Irpef, a prescindere dal regime contabile adottato. Pertanto le perdite saranno riportabili agli esercizi successivi nel limite dell'80% dei redditi conseguiti in tali esercizi, per l'intero importo che vi trova capienza.

Utili reinvestiti

A partire dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018 è disposta la riduzione al 15% (rispetto al 24%) dell'aliquota Ires a favore delle imprese che incrementano i livelli occupazionali (personale dipendente assunto con contratto di lavoro a tempo determinato o indeterminato) ed effettuano investimenti in beni strumentali materiali nuovi. L'aliquota ridotta si applica alla parte corrispondente agli utili del periodo di imposta precedente conseguiti nell'esercizio di attività commerciali accantonati a riserve, diverse da quelle non disponibili, nei limiti dell'importo corrispondente alla somma degli investimenti effettuati in beni strumentali materiali nuovi e del costo del personale dipendente assunto con contratto di lavoro a tempo determinato o indeterminato.

Credito di imposta rimozione amianto

È previsto un credito di imposta per le erogazioni liberali in denaro, effettuate nei periodi di imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2018, per interventi su edifici e terreni pubblici sulla base di progetti presentati dall'ente proprietario ai fini di boni-

fica ambientale (compresa la rimozione dell'amianto), prevenzione/risanamento del dissesto idrogeologico, realizzazione/ristrutturazione di parchi ed aree verdi attrezzate, recupero di aree dismesse di proprietà pubblica. Il credito di imposta è pari al 65% delle erogazioni effettuate e compete:

- a persone fisiche/enti non commerciali nel limite del 20 per cento del reddito imponibile;
- a soggetti titolari di reddito di impresa nel limite del 10 per mille dei ricavi annui

Il credito è altresì riconosciuto qualora le erogazioni liberali in denaro siano destinate a soggetti concessionari o affidatari dei beni oggetto di tali interventi. Il credito è ripartito in tre quote annuali di pari importo e, per i soggetti titolari di reddito di impresa, è utilizzabile esclusivamente in compensazione nel modello F24.

Erogazioni liberali ristrutturazione impianti sportivi

È riconosciuto un credito di imposta,

c.d. "sport bonus", a favore dei soggetti che effettuano nel 2019 erogazioni liberali per interventi di manutenzione/restauro di impianti sportivi pubblici e per la realizzazione di nuove strutture, ancorché destinati a soggetti concessionari.

Il credito di imposta spettante nella misura del 65% delle erogazioni liberali in denaro è ripartito in tre quote annuali di pari importo ed è riconosciuto alle persone fisiche/enti non commerciali nel limite del 20 per cento del reddito imponibile ed ai soggetti titolari del reddito di impresa nel limite del 10 per mille dei ricavi annui.

Rifinanziamento Sabatini ter

È previsto il rifinanziamento della c.d. "Sabatini-ter" per il periodo 2019-2024.

Fattura elettronica consumatori finali

È previsto che le fatture elettroniche emesse nei confronti di consumatori finali sono rese disponibili dai servizi

telematici dell'Agenzia delle Entrate su richiesta dei consumatori stessi.

Clausola salvaguardia IVA

È confermato il mantenimento per il 2019 dell'aliquota IVA ridotta del 10% (passerà al 13% dal 2020) e dell'aliquota IVA ordinaria del 22% (passerà al 25,2% nel 2020 e al 26,5% dal 2021).

Imposta pubblicità

A decorrere dal 2019, è prevista la facoltà in capo ai Comuni di aumentare fino al 50% le tariffe dell'imposta sulla pubblicità per le superfici superiori al metro quadrato e le frazioni di esso si arrotondano a mezzo quadrato.

IMU e TASI

È consentito ai Comuni di confermare anche per gli anni 2019 e 2020 la stessa maggiorazione della Tasi già disposta per gli anni 2016-2018 con delibera del consiglio comunale.

Si ricorda che la Legge di Stabilità



**PROFESSIONALITÀ ED EFFICACIA GARANTITA
DA 20 ANNI DI ESPERIENZA**



DERATTIZZAZIONE



ALLONTANAMENTO PICCIONI



DISINFESTAZIONE



PIANI DI AUTOCONTROLLO

Via Riccardo Stracciari, 10 - Bologna - Tel. 335 5228732 - safema@safema.com

www.safema.com



Safema Disinfestazioni



2016 aveva tenuto ferma limitatamente agli immobili non esenti la possibilità per i Comuni di adottare la maggiorazione dell'aliquota Tasi fino allo 0,8 per mille nella stessa misura prevista per gli anni precedenti, con delibera del consiglio comunale.

Inoltre, riguardo all'Imu, si segnala che la riduzione del 50% della base imponibile IMU prevista per gli immobili concessi in comodato d'uso a parenti in linea retta che li utilizzano come abitazione principale, è riconosciuta, in caso del decesso del comodatario, al relativo coniuge in presenza di figli minori.

Prorogata la detrazione Irpef/Ires per spese di risparmio energetico

È prorogata relativamente alle spese sostenute fino al 31.12.2019, la detrazione IRPEF/IRES spettante in relazione agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti di cui alla L. 296/2006.

È stato prorogato fino al 31 dicembre 2019 il termine previsto per avvalersi della detrazione d'imposta nella misura maggiorata del 65%, introdotta per le spese sostenute a partire dal 6 giugno 2013. La misura di detrazione al 65% riguarda gli interventi di risparmio energetico c.d. "qualificato".

È stata confermata la riduzione della detrazione al 50%, sancita dalla legge di bilancio 2018, per le spese relative all'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e all'acquisto e posa in opera di schermature solari, nonché alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A.

Prorogata la detrazione IRPEF del 50% per spese di recupero del patrimonio edilizio

È prorogata, con riferimento alle spese sostenute fino al 31.12.2019, la detrazione IRPEF del 50% per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio residenziale di cui all'art. 16-bis, comma 1, del DPR 917/1986, nel limite massimo di spesa di 96.000,00 euro per unità immobiliare.

Prorogata la detrazione su acquisto di mobili ed elettrodomestici

Viene prorogato, con riferimento alle spese sostenute nel 2019, il c.d. "bonus mobili".

Per quanto riguarda il "bonus mobili", ossia la detrazione spettante - a chi già fruisce del "bonus ristrutturazioni" in misura maggiorata - per

l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+ (ovvero ad A per i forni) finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, l'agevolazione è ora riconosciuta anche per le spese sostenute nel 2019, limitatamente agli interventi di recupero iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2018. La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50% delle spese sostenute e va calcolata su un ammontare non superiore a 10mila euro per unità immobiliare, considerato, per gli interventi effettuati nel 2018 o per quelli iniziati nel 2018 e proseguiti nel 2019, al netto delle spese 2018 per le quali si è fruito della detrazione.

Prorogata la detrazione d'imposta "Bonus Verde"

È stato prorogato fino al 31/12/2019 il "bonus verde", la detrazione Irpef del 36% (calcolata su un ammontare massimo di spese non superiore a 5mila euro per unità immobiliare a uso abitativo), che era stata introdotta per il solo 2018 dalla precedente legge di bilancio.

Gli uffici dell'associazione sono a disposizione per gli approfondimenti del caso.



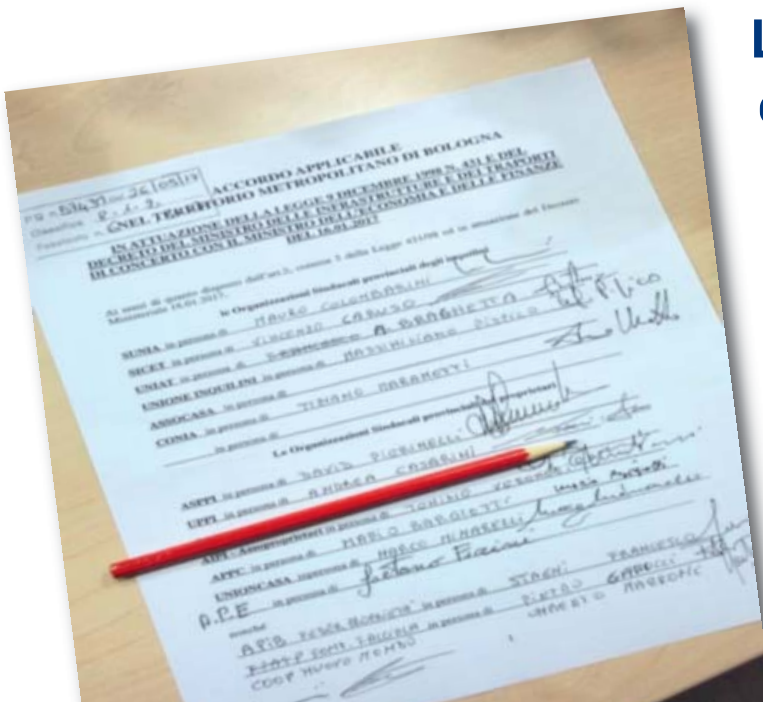
UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

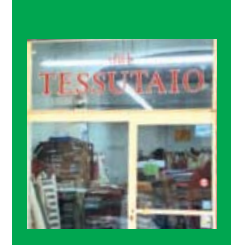
ATTESTAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

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.



Arriva la primavera: rinnoviamo i colori di casa

*Con un semplice cambio di tende e tessuti
 ogni casa ritrova nuovi colori e nuove atmosfere.*

A volte i luoghi abituali di casa finiscono con il sembrarci meno ariosi e adeguati rispetto a prima: meno adatti al nostro umore e alla nostra voglia di novità. Per rinfrescare un arredamento non è

foggia e colori delle tende e dei drappi di casa. L'arrivo della bella stagione è sicuramente uno dei momenti più adatti per rinnovare e rinfrescare stanze e angoli che hanno bisogno di nuova vita. Il colore della luce che si modifica at-

umore rendendo più accogliente e personale ogni stanza.

Anche la camera da letto e il bagno si possono trasformare con semplici tocchi di colore e con il disegno di nuove trame per lenzuola e asciugamani: basta solo scegliere quelli che ci trasmettono gli stati d'animo che ci piacciono di più: dal relax più intimo all'allegria più contagiosa.

Scegliere i tessuti, le trame, i colori e le foggie è anche un esercizio creativo che aiuta da subito a sentirsi bene e propositivi.

Insomma: avendo a disposizione negozi davvero specializzati in tessuti, e con l'aiuto di personale davvero esperto in materia, trasformare la casa e la sua atmosfera diventa un gioco serio ed appagante.



**Gianluca e Roberto dal 1983 sono titolari e motori creativi del Tessutaio, storico negozio bolognese di stoffe per la casa, e per l'abbigliamento. L'assortimento disponibile per tende e tendaggi è in grado di soddisfare anche negozi e attività commerciali. Il Tessutaio ricerca le trame più originali e foggie e lavorazioni particolari. È specializzato anche in tappezzeria per condomini di pregio.*



necessario stravolgere tutto e ridefinire i mobili e la loro posizione, tingeggiare di nuovo le pareti o altro: basta semplicemente cambiare tessuti, trame,

traverso quello delle tende, nuovi cuscini e nuovi rivestimenti su divani e poltrone, bastano questi elementi per trasformare una casa e anche il nostro



Pleasure of Colors

dal TESSUTAIO

Il tuo mondo senza limiti

**Stoffe e Tessuti
casa moda arredamento**

dal TESSUTAIO

Via Nazario Sauro, 10/A (angolo Via Belvedere) - Bologna
Tel. 051 229228

Viale Oriani, 38/3 - Bologna - Tel. 051 342838

Cedolare secca al 21% sulle locazioni dei negozi

La Legge di bilancio 2019 recepisce le richieste dell'Uppi

La “cedolare secca” è un’imposta opzionale che sostituisce l’Irpef e relative addizionali, la cui applicazione (finora ammessa solamente alle locazioni di immobili ad uso abitativo, e pertinenze, locate a soggetti non imprenditori e non esercenti arti e professioni) consente di evitare il cumulo dei redditi da fabbricati con gli altri redditi assoggettati ad irpef. Finalmente, dopo pressanti richieste da parte della nostra associazione, la Legge di bilancio 2019 (articolo 1, comma 59, Legge 145/2018) ha esteso la possibilità di accedere al regime della cedolare secca anche per la tassazione del reddito derivante dalla locazione di locali commerciali, con applicazione dell’aliquota del 21%.

Il nuovo regime opzionale interesserebbe le sole nuove locazioni perfezionate nel 2019 da persone fisiche, e non, quindi dalle società, che detengono gli immobili in questione nella sfera privata al di fuori dell’esercizio di imprese, arti e professioni.

Le unità immobiliari soggette sono quelle distinte in catasto con la seguente categoria catastale:

- Categoria C1 (negozi e botteghe) e, se congiuntamente locate, le relative pertinenze

Ne sono escluse le altre categorie che molto spesso sono utilizzate in ambito

commerciale quali:

- Categoria C2 (magazzini e locali di deposito)
- Categoria C6 (stalle, scuderie e rimesse)
- Categoria C7 (tettoie chiuse ed aperte).

Per quello che concerne posti auto, autorimesse, cantine, questi potrebbero beneficiare della cedolare secca solamente nel caso in cui siano pertinenze dell’immobile ad uso negozio principale.

Per esercitare l’opzione la superficie complessivamente locata non può eccedere i 600 metri quadrati considerati al netto delle pertinenze che possono essere magazzini, garage, posti auto, cantine.

Sono esclusi, per espressa disposizione normativa, i contratti in corso alla data di entrata in vigore della legge di Bilancio 2019 (1° gennaio 2019).

È stata introdotta anche una norma antielusiva secondo cui coloro i quali hanno contratti in essere alla data del 15 ottobre 2018 non possono aderire al nuovo regime. In tal modo viene evitata la risoluzione strumentale del contratto. Si legge infatti: “*tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell’anno 2019, qualora al 15 ottobre 2018 risulti già in essere un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto an-*

tipicamente rispetto alla scadenza naturale”.

Altre limitazioni di tipo oggettivo

La tassazione dei canoni di locazione con l’applicazione della cedolare secca al 21% incontra anche ulteriori limitazioni di tipo oggettivo, oltre quella riguardante la categoria catastale.

Infatti, non solo il beneficio è circoscritto alle unità immobiliari aventi categoria catastale C/1, ma un ulteriore limite riguarda l’elemento dimensionale.

La nuova cedolare secca potrà essere applicata esclusivamente ai canoni di locazione delle unità immobiliari di superficie fino a 600 metri quadrati; i metri quadrati delle pertinenze non vengono considerati ai fini del limite di cui sopra.

Quali tasse sostituisce?

L’imposta piatta sugli affitti commerciali, al pari di quella sulle unità immobiliare a destinazione abitativa, sostituisce le seguenti imposte:

- Irpef
- Addizionale regionale e Addizionale comunale (per la parte derivante dal reddito dell’immobile)
- Imposta di registro (compresa quella su risoluzione e proroga del contratto di locazione)

• Imposta di bollo (compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe)

In caso di cessione del contratto, anche parziale, saranno dovute l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

Come aderire alla Cedolare secca sugli affitti di negozi

A partire dal 2019 sarà possibile richiedere l'opzione per la cedolare secca presentando il modello RLI entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto che solitamente coincide con la data di stipula.

Chi può aderire alla cedolare secca del 21% per i negozi

I soggetti che possono aderire al regime della cedolare secca sono le persone fisiche che possiedono l'immobile a titolo privato.

Locazioni Stagionali o transitorie o brevi

La nuova cedolare si potrà applicare anche per le locazioni transitorie o brevi, per cui sarà possibile presentare opzione anche, ad esempio, per locare negozi per periodi brevi, durante l'estate o l'inverno per attività stagionali e periodiche.

Rientrano nell'applicazione anche i contratti di durata inferiore ai 30 giorni e anche quelli non soggetti a registrazione.

Nel caso della cedolare secca sui negozi, il conduttore potrà agire anche nell'esercizio di imprese.

Fattispecie particolari: contratto di locazione con più proprietari

Se ci sono più locatori, ognuno di loro può scegliere di applicare la cedolare o meno. Se non tutti optano per la cedolare deve essere pagata l'imposta di bollo sul contratto ed i locatori che non applicano la cedolare devono pagare – in solido con il conduttore – l'imposta di registro, calcolata sulla parte del canone che corrisponde alla propria quota di possesso in quanto vale la disciplina generale. Tuttavia resta la rinuncia all'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.



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!!



Bonus mobili ed elettrodomestici 2019: proroga a tutto il 31/12/2019

Con la **Legge di Bilancio 2019** 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 2019
- Detrazione Irpef per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici
- Bonus mobili 2019: come funziona e quando si può avere?
- Bonus mobili 2019: per quali lavori di ristrutturazione?
- Esempi lavori di ristrutturazione
- Bonus mobili 2019: ecco per quali acquisti spetta
- Detrazione fiscale in 10 rate di pari importo

- Come fare i pagamenti
- Quali documenti conservare

Bonus mobili 2019: 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 2019** esclusivamente a seguito di lavori per i quali è ammessa la fruizione del bonus ristrutturazioni nel 2019.

Detrazione Irpef per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici

Secondo quanto previsto dalla **Legge di Bilancio 2019**, 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 2019**. Non cambiano le regole per beneficiarne: gli acquisti dovranno essere effettuati in relazione ad immobili oggetto di ristrutturazione edilizia.

Bonus mobili 2019: come funziona e quando si può avere?

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

Per il 2019 è confermato che tra i re-



quisiti 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 2019: 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 2019.

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 cala-**

mitosi, 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 2019 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 2019 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, rea-

lizzazione 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 2019: ecco per quali acquisti spetta

Dopo aver chiarito quali sono i requisiti necessari per richiedere il bonus mobili 2019 cerchiamo di capire **quali sono mobili ed elettrodomestici** per i quali si ha diritto alla detrazione del 50% sulla spesa, entro

MAESTRI DEL LEGNO da due generazioni

LEGNO PREGIATO
FALEGNAMERIA E RESTAURO

Via Lame, 2/N - Bologna
Tel. 051 235396 - 3356292741

www.falegnamerialegnopregiato.com

**PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE
DI MOBILI E ARREDAMENTI SU MISURA**
*armadi a muro, mobili per il bagno, cucine,
copri contatori, persiane, scuri e porte, finestre, pergolati*
FORNITURA E MONTAGGIO DI TAPPARELLE
in legno, pvc, alluminio

MANUTENZIONE su portoni, persiane, finestre

RESTAURO MOBILI ANTICHI
utilizzando materiali e tecniche tradizionali



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'Agencia 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 prece-

denti, 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 2019 è fondamentale eseguire i **pagamenti** nelle modalità indicate dall'Agencia delle Entrate.

La detrazione sugli acquisti di mobili è riconosciuta per **pagamenti con bonifico, carta di debito o carta di cre-**

dito. Non danno diritto alle detrazioni gli acquisti pagati con assegni, contanti e altri mezzi di pagamento.

Come precisato dall'Agencia 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.

NEWS: TASSO INTERESSI LEGALI

Con Decreto Ministeriale del 12/12/18, è stato fissato allo 0,8% il tasso degli interessi legali in vigore dal 1° gennaio 2019.

Nel prossimo numero della rivista pubblicheremo la tabella di determinazione dei valori di usufrutto e nuda proprietà ai fini dei trasferimenti immobiliari.

RADIO
International

**PIU' MUSICA IN
EMILIA
ROMAGNA**

www.radiointernational.it



Mega+

concessionaria pubblicità

Numero Verde
800-995905
info pubblicità

prodotto ufficiale



BOLOGNA FC 1909

WEAREONE



BOLOGNA FC 1909

OFFICIAL STORE

Stadio Dall'Ara

Ingresso da Via dello Sport (sotto la Tribuna)

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

La Domenica durante la partita

BOLOGNAFCSTORE.COM

il negozio ufficiale del Bologna Fc



PARAFARMACIA MERAVILLE

Dr. Michele Manfredi

glam&pharma
La Boutique del Parafarmaco



MISURAZIONE DELLA PRESSIONE GRATUITA e novità

Servizio holter pressorio
con refertazione
telematica

DERMOCOSMESI BIO

BSoul, L'Erbolario

TRATTAMENTO OSSIGENO

DERMO INFUSIONE
esame GRATUITO
del capello
e della pelle

ELETTROMEDICALI

anche a noleggio

NOLEGGIO MAGNETOTERAPIA

TUTTO PER L'IGIENE DELLA PERSONA

ALIMENTI PER LINEA E BENESSERE

Enerzona, Celiaci e Bio

DERMOCOSMESI

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

INTEGRATORI FITOTERAPICI

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

FORI AURICOLARI

INTEGRATORI PER LO SPORT

Named sport - Enervit

**Convenzionato
LYONESS - WISION55**



**Merchandising ufficiale
del Bologna Calcio**

Viale Tito Carnacini, 65 - Bologna - Tel. 051 6211901 - Fax 051 0821973
c/o Centro Commerciale Meraville

info@risparmiainfarmacia.it • www.risparmiainfarmacia.it

Proroga Bonus “sistemazione a verde” 2019

Interventi agevolabili e importo della detrazione.

Per l'anno 2019 viene prorogata la 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 prorogato il bonus per il solo anno 2019.

Ulteriori spese agevolabili

Rientrano nel novero delle spese per le quali spetta la detrazione anche quelle di progettazione e manuten-

zione 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 condomini

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.





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

The image shows a sample of the 'DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE' form (MOD. 4). The form is titled 'DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE' and is issued by the Agenzia Entrate. It is addressed to the Direzione Provinciale di and Ufficio Territoriale di. The form is divided into several sections: 'ESTREMI DELLA PRESENTAZIONE' (with fields for NUMERO and VOLUME), 'PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO' (with a list of declaration types: PRIMA DICHIARAZIONE, DICHIARAZIONE MODIFICATIVA, DICHIARAZIONE INTEGRATIVA, DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA, DICHIARAZIONE AGGIUNTIVA), 'DICHIARAZIONI PRECEDENTI' (with fields for NUMERO and VOLUME), and 'DATI ANAGRAFICI DEL DEFUNTO' (with fields for Date di apertura della successione, Codice fiscale, Nome (1), Cognome (1), Comune o Stato estero di nascita (1), Data di nascita, and N. Circo).

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

Detrazioni spese per risparmio energetico (Ecobonus 2019)

La Legge di Stabilità per il 2019 ha **prorogato fino al 31 dicembre 2019** 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, a decorrere 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 ha previsto 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 2019, 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 confermate:

- estensione della detrazione agli **Isti-**

tuti autonomi per le case popolari;

- possibilità di **cessione del credito** anche per interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle **single 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 2019 per le singole unità abitative – ed è spostata al **31 dicembre 2021 per quanto riguarda i condomini**.



La percentuale di detrazione, è del **70%** nel caso di operazioni che interessino più del 25% della superficie disperdente dell'edificio, e del 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 ri-

spettano i requisiti del Dm 11 marzo 2008.

Scadenza: 31/12/2019

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: 31/12/2019

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: 31/12/2019

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: 31/12/2019

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: 31/12/2019

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 2019

Scadenza: 31/12/2019

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: 31/12/2019

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: 31/12/2019

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: 31/12/2019

Detrazione: 50%

Spesa max: 96.000 euro

Anni di recupero: 10

- Nuova caldaia in classe A

Scadenza: 31/12/2019

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: 31/12/2019

Detrazione: 65%

Spesa max: 46.153,85 euro

Anni di recupero: 10

Si ricorda che le opere rientranti nella detrazione fiscale per risparmio energetico, oltre a prevedere il pagamento tramite bonifico bancario "specifico" (con indicazione dei codici fiscali delle parti in causa), sono soggette a comunicazione all'Enea, comunicazione che dovrà essere effettuata per via telematica entro 90 giorni dal collaudo dell'intervento.



SISMA BONUS: defiscalizzazione interventi preventivi di messa in sicurezza

Che cos'è il Sisma bonus?

Il sismabonus è una detrazione d'imposta che consente di fruire di un notevole beneficio fiscale su **interventi di adeguamento sismico** degli immobili.

1) **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.

2) **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:

- **sisma bonus con detrazione spese al 70%**: se c'è il passaggio ad una classe inferiore di rischio terremoto;
- **sisma bonus con detrazione all'80%** se i lavori determinano la riduzione di 2 classi di rischio.

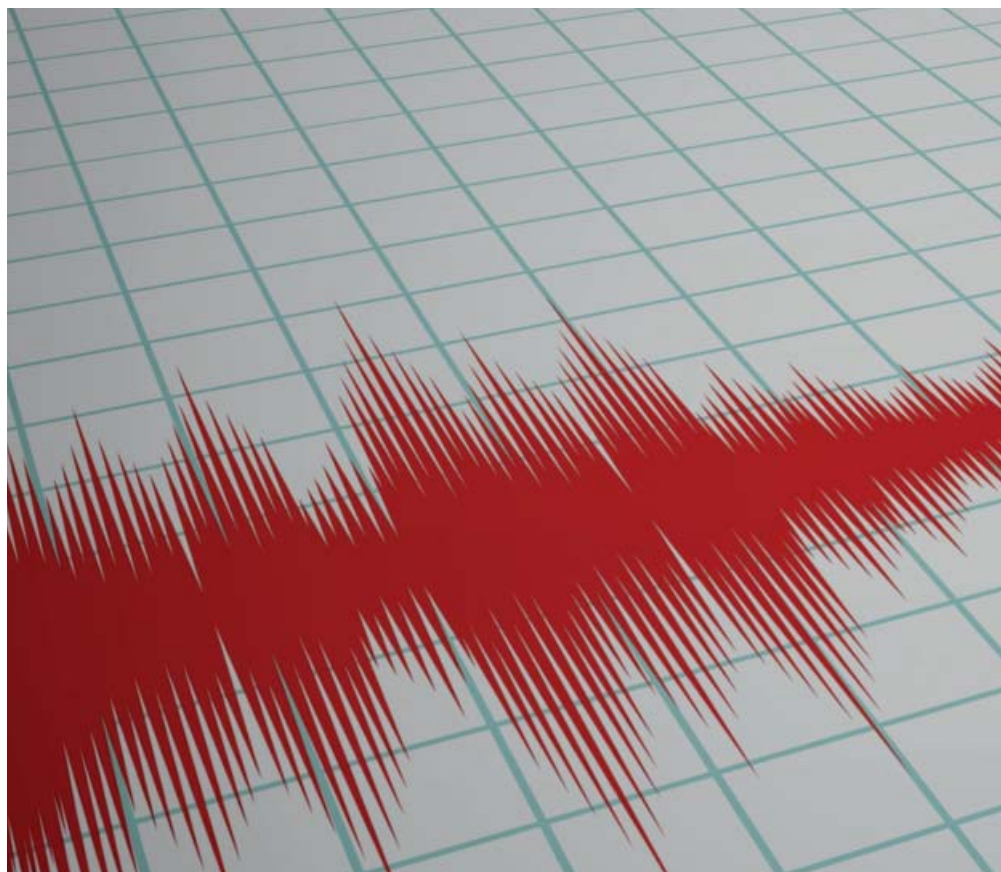
3) **Sisma bonus condomini**: fino 31 dicembre 2021, per gli interventi di riduzione rischio sismico effettuati sulle parti comuni dei condomini e intero edificio, spetta:

- **sisma bonus con detrazione del 75%** se gli interventi portano al passaggio di una classe inferiore;

- **sisma bonus con detrazione fino all'85%** se il passaggio è di due classi.

Come funziona il sisma bonus 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 condomini.

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 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 si riduce di 1 classe, spetta una 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

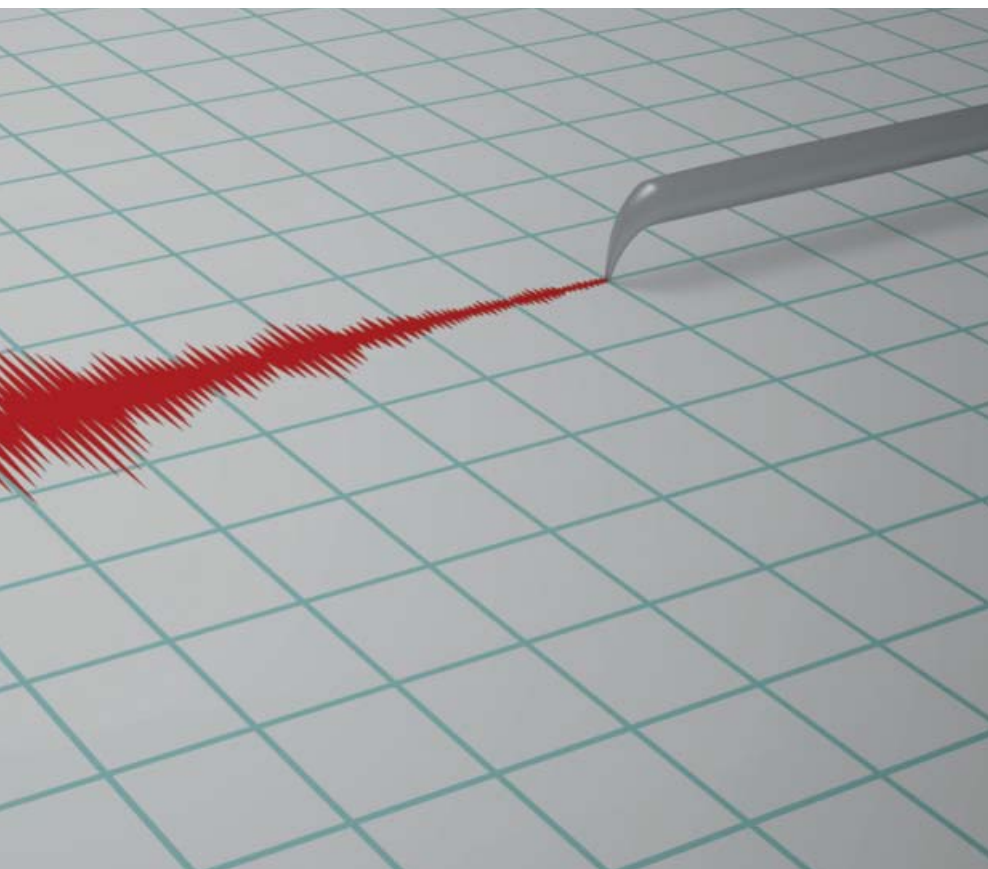
2017 fino al 2021, che è valido sia per i condomini che per le abitazioni singole e le attività produttive e si può detrarre, e quindi recuperare, in 5 anni anziché in 10.

Sisma bonus: 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.



F.IIi **CAMPAGNA**

FOGNATURE

VIDEOISPEZIONI

**LAVORI
EDILI**

**Da 30 anni
al vostro
servizio...**

SCAVI

SPURGHI

**RICERCA
PERDITE**

**PAVIMENTAZIONI
ASFALTI**



PRONTO INTERVENTO 24 H

051.72.30.27

BOLOGNA E PROVINCIA

www.campagnasrl.com





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.



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.

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.

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'aggiornamento del canone di locazione secondo i parametri ISTAT e non sbagliare più nella compilazione del modello di versamento.

Dichiarazione dei redditi

Dichiarazione dei redditi

Modello 730 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.

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

I CONTRATTI

Contratti di comodato

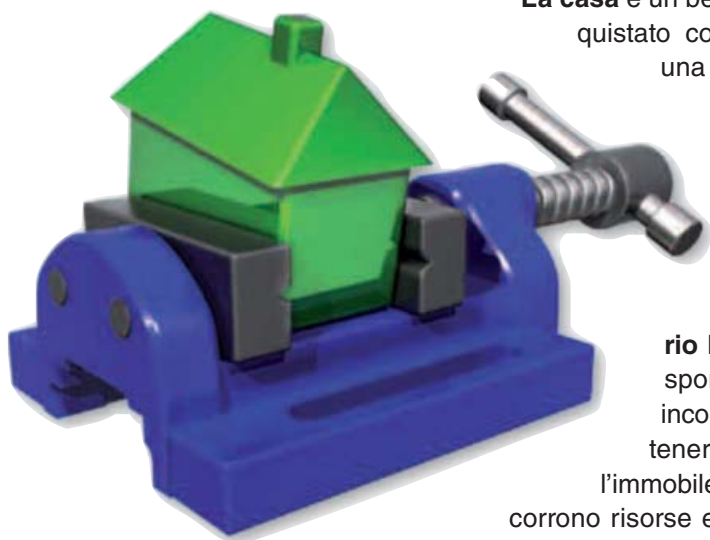
ed impianti ad energia rinnovabile;

- 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

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

CON UPPI LIBERA LA TUA CASA DALLA MORSA



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.

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.



@UPPIBologna

www.uppi-bologna.it

**SCARICA L'APP
DELL'UPPI**

facebook

UPPI Bologna

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

La nostra mailing list

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

Iscriviti alla mailing list dell'UPPI di Bologna.

Invia una mail ad abitare.informati@uppi-bologna.it con:

- i tuoi dati • il tuo numero di iscrizione all'Associazione • la tua autorizzazione all'invio

LE SEDI DELL'UPPI PER LA PROVINCIA DI BOLOGNA

SEDE PROVINCIALE

Bologna, Via Testoni, 1/B

Tel. **051 23.27.90**

Fax 051 27.93.40

www.uppi-bologna.it

info@uppi-bologna.it

Dal lunedì al venerdì

dalle ore 9,00 - 12,00 e 14,00 - 18,00

Chiuso giovedì mattina

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 - Castel Maggiore

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

CASTELLO D'ARGILE - CENTO

Loc. Pieve di Cento, Via Gramsci, 74

Tel. **051 97.57.65**

Dal lunedì al venerdì

dalle 9,00 alle ore 13,00 e dalle 15,00 alle 20,00

Sabato dalle 9.00 alle 13,00 e dalle 15,00 alle 18,00

Previo appuntamento telefonico

bohbc@tecnocasa.it

PORRETTA TERME

GRANAGLIONE

GAGGIO MONTANO

LIZZANO IN BELVEDERE

CASTEL DI CASIO

CAMUGNANO

Via Mazzini, 177 - Porretta Terme

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@gmail.com

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

VALSAMOGGIA

BAZZANO - CREPELLANO - MONTEVEGLIO

CASTELLO DI S. - SAVIGNO

Loc. Bazzano, Via Zanasi, 23

Tel./Fax **051 83.37.17**

Dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle ore 12,30

Pomeriggio solo previo appuntamento telefonico

valsamoggia@lapostanazionale.com



1 **ATTENZIONE**
alle esigenze del nostro cliente

2 **PROPOSTA**
fra la vasta scelta dei nostri prodotti

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

una
marcia
in **PIU'**



PIU'serramenti
PORTE E FINESTRE PER ARREDARE

Detrazioni fiscali sulle ristrutturazioni: prorogate le condizioni di maggiore favore

Le richieste dell' Uppi sono state accolte

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 Bilancio 2019, i contribuenti, potranno beneficiare ancora della detrazione 50% delle spese sostenute e pagate con bonifici specifici, effettuate fino al 31 dicembre 2019, 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 sul-

l'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 accomandita semplice e soggetti equiparati, imprese familiari, 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
- Puo' fruire del beneficio anche il promissario acquirente dell' immobile in possesso di contratto preliminare (compromesso) di compravendita 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 2019: elenco lavori edili agevolabili

La Detrazione spettante a coloro che effettuano ristrutturazioni edilizie per tutto il 2019, 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 rico-



struzione o al ripristino dell'immobile danneggiato, se danneggiati a seguito di calamità naturali, per le quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

- Lavori 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 touch-screen, 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 (salvo che siano acquistati in concomitanza con interventi di ristrutturazione agevolati), 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 anti-infortunio
- 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 ac-

ustico, 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 certificazione 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 denunce 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 contenente 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 dei 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.

Bonus ristrutturazioni: prorogato al 1° aprile l'invio dei dati all'Enea

Per i lavori iniziati nel 2018, la comunicazione va inviata entro il 1 aprile 2019

È stato pubblicato online il sito per l'invio della **comunicazione ENEA sui lavori di ristrutturazione** effettuati a partire dall'anno 2018. Per alcune **tipologie di lavori** che accedono alla **detrazione del 50%** bisognerà rispettare la scadenza di 90 giorni dal collaudo per l'invio dei documenti. Per i lavori già conclusi l'invio della comunicazione ENEA dovrà avvenire entro il **1 aprile 2019**, stante la proroga del termine inizialmente fissato al 19 febbraio 2019 (con miniproroga al 21/2). L'**obbligo**, introdotto dalla Legge di

Bilancio 2018 e in vigore anche nel 2019, è rivolto soltanto ad alcune **tipologie di lavori**.

Sono stati pubblicati i **dettagli tecnici e operativi** sulla comunicazione ENEA per il bonus ristrutturazioni 2018, e quello che è chiaro e che l'adempimento riguarderà esclusivamente i lavori che comportano un **risparmio energetico**. Così come già previsto per l'Ecobonus, al fine di beneficiare della detrazione fiscale pari al 50% delle spese sostenute, sarà obbligatorio inviare un'apposita **comunicazione** contenete i **dettagli tecnici**

del lavoro effettuato.

L'**obbligo di comunicazione ENEA** dei lavori che danno diritto al bonus per le **ristrutturazioni edilizie** è previsto per tutti i lavori ultimati a partire **dal 1° gennaio 2018**. Interessati dall'adempimento e dall'invio della documentazione saranno quindi tutti i contribuenti che hanno sostenuto **spese ammesse alla detrazione del 50%** nel corso dell'anno, ma limitatamente a specifiche categorie di lavori.

La trasmissione dei dati all'ENEA è obbligatoria per gli interventi edilizi e tecnologici riportati in tabella.

Componenti e tecnologie	Tipo di intervento
Strutture edilizie	<ul style="list-style-type: none"> • Riduzione della trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno; • riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi; • riduzione della trasmittanza termica dei Pavimenti che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno
Infissi	Riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi
Impianti tecnologici	<ul style="list-style-type: none"> • Installazione di collettori solari (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti; • sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto; • sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto; • pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto; • sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto; • microgeneratori (Pe<50kWe); • scaldacqua a pompa di calore; • generatori di calore a biomassa; • installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze; • installazione di sistemi di termoregolazione e building automation; • installazione di impianti fotovoltaici
Elettrodomestici (solo se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a decorrere dal 1° gennaio 2017)	<ul style="list-style-type: none"> • Forni; frigoriferi; lavastoviglie; piani cottura elettrici; lavasciuga; lavatrici

LA VERA ALTERNATIVA AL CUP!



Dir. San. Dott. Francesco Comerci
Medico Chirurgo Specialista in Urologia

POLIAMBULATORIO PRIVATO IONOFORETICA

MAMMOGRAFIA

Prevenzione Senologica

Con Mammografo DIGITALE di ultima generazione per una diagnosi precoce e per la prevenzione della neoplasia della mammella

RISONANZA MAGNETICA

con macchina + ALTA risoluzione!
ad elevato campo magnetico da
per una migliore qualità
nella lettura del referto

1,5 tesla

Articolare, della colonna, del massiccio facciale,
articolazione temporomandibolare e
cerebrale senza contrasto

Tutti i giorni senza liste d'attesa!

**ESAMI DEL SANGUE
E DI LABORATORIO**

REFERTO IN GIORNATA
DAL LUNEDI AL VENERDI
DALLE 11.00 ALLE 18.00
SABATO DALLE 8.00 ALLE 12.00

Tutte le visite specialistiche dalla
A alla **Z** in tariffa agevolata

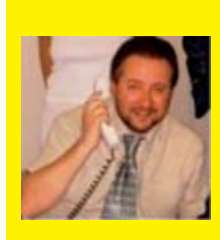
Centri di Terapia Ionoforetica s.r.l.
Via Lemonia, 47/C - 40133 Bologna

seguici su:



PRENOTA ON LINE
www.ionoforetica.it

PRENOTA TEL 051. 3140488



Il condominio e la fatturazione elettronica

Il condominio non è un soggetto IVA e non ha obbligo di fatturazione elettronica, nelle operazioni passive va trattato come un consumatore finale: chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate.

Gli obblighi di **fattura elettronica** non riguardano il **condominio**, soggetto non titolare di partita IVA e di conseguenza non interessato alla nuova normativa. Coloro che invece fatturano nei confronti del condominio, nel caso in cui siano **soggetti IVA**, devono seguire le regole previste per il consumatore finale, quindi emettere la fattura elettronica verso il sistema di interscambio e consegnarne una copia in formato analogico al condominio. Finché, infatti, la fattura elettronica non è trasmessa allo SDI la stessa non può considerarsi emessa, con tutte le conseguenze che la normativa, in tema IVA, comporta.

Sono le precisazioni fornite dall'**Agenzia delle Entrate** nelle **Faq** pubblicate sul sito in materia di fatturazione elettronica che riguardano, appunto, il condominio.

Operazioni esenti da e-fattura

Le regole riguardano sia i documenti che vengono emessi dal condominio, sia le fatture che invece vengono indirizzate all'ente di gestione del caseggiato. Ebbene, nel primo caso, come detto, l'entrata in vigore dell'obbligo

di fattura elettronica non comporta cambiamenti, perché, come spiega il Fisco, il condominio non è un soggetto titolare di partita IVA e non emette fattura. Ciò nella stragrande maggioranza dei casi essendo assimilato ad un consumatore finale. Però ci possono essere dei casi (quando il condominio è possessore di partita Iva) in cui sarà necessario attrezzarsi in modo da trasmettere allo SDI le eventuali fatture attive emesse.

Si pensi ai casi in cui il condominio ha entrate derivanti da pubblicità (quando ad esempio si vedono immagini pubblicitarie di mastodontiche dimensioni in una parete condominiale o in tutti quei casi in cui svolge attività commerciale).

Chiaramente emettendo pochissime fatture attive sarà consigliabile attivarsi tramite i servizi gratuiti forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Operazioni con obbligo di e-fattura

Nel secondo caso, ovvero in relazione alle **operazioni passive**, quindi a coloro che eseguono lavori o servizi per il condominio e sono soggetti titolari di partita IVA, la norma prevede che la fattura elettronica vada comunque emessa. Con le modalità previste per il consumatore finale, descritte nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 30 aprile 2018. In pratica, le **fatture emesse nei con-**

fronti del condominio vanno compilate nel seguente modo:

- si compila la fattura elettronica riportando il codice fiscale del condominio nell'apposito campo dell'identificativo fiscale del cessionario/committente;
- nel campo "codice destinatario" della fattura elettronica bisogna indicare il *codice convenzionale "0000000"*
- la fattura elettronica così compilata va inviata al SdI, sistema di interscambio;
- L'indicazione che arriverà al fornitore sullo SDI sarà "non consegnata" tipica indicazione evidenziata ai privati.
- una copia della fattura elettronica, in formato digitale o analogico, va consegnata al condominio. Nella copia (che potrà essere cartacea, oppure rappresentata da un file Pdf inviato via mail) dovrà essere esplicitamente indicato che si tratta della copia della fattura trasmessa.

I software di gestione condominiale

È probabile che anche i software di gestione condominiale si aggiornino per prelevare automaticamente le fatture elettroniche passive dall'Agenzia delle Entrate in cui sono depositate, basterà solamente poi aggiornare il codice di costo e legarlo al fornitore ed automatizzare così la contabilizzazione delle fatture passive. Ciò dovrebbe agevolare l'amministratore e risparmiare tempo nella fase di imputazione delle fatture passive.



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.



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.

Pulizie scale in condominio

Il quesito. Con quale maggioranza deve essere approvata la delibera che impone ai condomini di pulire le scale?

La risposta della Corte. La delibera deve essere approvata all'unanimità. Infatti, il diritto-dovere di ciascun condomino di provvedere alla manutenzione delle cose comuni comporta certamente non solo l'obbligo di sostenere le spese, ma anche tutti gli altri obblighi di fare connessi alle modalità esecutive dell'attività manutentiva. A ciò consegue che deve ritenersi affetta da nullità la delibera condominiale con la quale si modificano, a maggioranza e non all'unanimità, i criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune, come ad esempio quello della pulizia scale. Tale disposizione assembleare, infatti, incide su diritti individuali del singolo condomino attraverso l'imposizione di un

obbligo di fare e deve quindi essere stabilita con delibera approvata all'unanimità (Cass. Cost. 13 novembre 2018, n. 29220).

Come accertare i rumori in condominio

Il quesito. Si può fare ricorso alla normativa speciale per accertare se le immissioni acustiche in condominio superano la soglia della normale tollerabilità?

La risposta della Corte. Sì. Anche quando la intollerabilità delle immissioni acustiche sia stata lamentata in giudizio invocando la disciplina civilistica di cui all'art. 844 c.c., è corretto misurare la soglia di intollerabilità dei rumori facendo riferimento alla normativa speciale che tuteli gli interessi della collettività. Secondo i giudici della Corte di Cassazione, infatti, se l'immissione acustica è tale da pregiudicare la quiete pubblica, a maggior ragione essa, ove si risolva in una emissione sonora nell'ambito della proprietà del vicino – ancor più esposto degli altri, in ragione della contiguità delle proprietà, al suo effetto dannoso – deve, per ciò solo, considerarsi intollerabile, ex art. 844 c.c. e, pertanto, illecita anche sotto il profilo



civilistico (Cass. ordinanza n. 39243 del 20.12.2018).

Lavori in condominio

Il quesito. Lavori sul cortile posto sopra ai box del singolo condomino: chi paga le spese?

La risposta della Corte. Secondo la Corte di Cassazione, qualora sia necessario procedere alla riparazione del cortile, od anche di un viale di accesso, all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un

singolo condomino, per poter determinare come ripartire le spese si deve fare riferimento all'art. 1125 c.c., da applicarsi per analogia. Infatti, tale norma accolla interamente le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della in-



rente manutenzione (Cass. ordinanza 30935 del 29.11.2018).

Riscaldamento centralizzato

Il quesito. Si può vietare il distacco dal riscaldamento centralizzato in condominio?

La risposta della Corte. No. Secondo i giudici della Cassazione "è nulla, per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, la clausola del regolamento condominiale, così come come la deliberazione assembleare che vi dia applicazione, che

vieta in radice al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dell'impianto termico comune, seppure il suo distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento né aggravio di spesa per gli altri partecipanti" (Cass. ordinanza 2 novembre 2018 n. 28051).

Vendita immobile e dissenso alla lite

Il quesito. Il venditore aveva espresso il dissenso alla lite ma l'acquirente ha pagato le spese: chi è tenuto al pagamento delle spese del giudizio?

La risposta del Tribunale di Bologna. Qualora nel rogito di acquisto il venditore si sia obbligato a proseguire in prima persona, a coltivare e seguire le liti pendenti, espressamente menzionate nel rogito, è soltanto a costui imputabile il non aver fatto valere, nel momento della definizione delle quote di spese legali spettanti ai singoli condomini, il predetto dissenso, se rilevante e pertinente. Pertanto sarà il venditore stesso a dover pagare le spese di lite e, se anticipate dall'acquirente, sarà tenuto al rimborso. Ed il diritto di rivalsa del condomino dissenziente? È fatto salvo. Alla stregua dell'art. 1132 comma secondo c.c., il condomino dissenziente "ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa". Ciò significa che il condomino venditore, anche ove dissenziente rispetto alle specifiche liti, potrà legittimamente rivalersi nei confronti del Condominio soccombente, e non già nei confronti del condòmino avente causa che, in sua vece, ha anticipato suddette spese, ed ha diritto incontestabile ad ottenerne la rifusione in forza di rapporto inter partes costituente titolo autonomo, ovvero il predetto rogito (Tribunale di Bologna, Sentenza n. 21073 del 20.12.2018).

Delibere condominiali

Il quesito. Il regolamento condominiale può inibire l'accesso nel parcheggio ad autoveicoli di grandi dimensioni?

La risposta del Tribunale di Bolo-

gna. Sì. Secondo il giudice, infatti, l'Assemblea è libera di prevedere modalità di utilizzo delle parti comuni, con l'unico limite posto dall'art. 1138, comma 4 c.c., che impone il rispetto dei diritti di ciascun condomino, quali previsti dagli atti di acquisto e dalle convenzioni e postula il divieto di derogare alle norme di cui agli articoli 1118 comma 2, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 c.c.. Pertanto, qualora la delibera assembleare sia stata approvata con le maggioranze previste dalla legge, allora sarà perfettamente valida, atteso anche il fine di tali disposizioni regolamentari di preservare l'integrità del bene comune e le tranquillità, comodità di utilizzo e sicurezza dei condomini stessi (Tribunale di Bologna, seconda sezione, sent. 21004/2018).

Convocazione assemblea condominiale via e-mail

Il quesito. È legittima la convocazione dell'assemblea di condominio a mezzo e-mail?

La risposta del Tribunale. No. Il tribunale di Modena ha avuto modo di ribadire che a norma del terzo comma dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. Ai sensi dell'art. 72 disp. att. c.c. l'art. 66 è inderogabile anche da un regolamento di natura contrattuale. Quindi non possono essere ritenute ammissibili forme diverse di comunicazione. Per tali ragioni, qualora la convocazione venga trasmessa ad un indirizzo di posta elettronica semplice (non certificata) che non consenta di avere prova dell'avvenuta ricezione, ovvero con modalità non conformi a quanto previsto dall'art. 66 disp. att. c.c., la stessa non sarà ritenuta regolare e la delibera adottata in seno a quell'assemblea non regolarmente costituita andranno annullate (Tribunale di Modena, sentenza n. 1958 del 29.3.2018).

IL PROTOCOLLO SFRATTI

Misure straordinarie per la riduzione del disagio abitativo

Lo scorso 21 Febbraio, nella splendida cornice di Palazzo Caprara, l'Uppl d'intesa con la Prefettura e unitamente al Tribunale di Bologna, l'Ordine degli Avvocati di Bologna, al Comune di Bologna, Città metropolitana di Bologna e altri Comuni ad alta tensione abitativa della Città Metropolitana, Acer e alle associazioni rappresentative e ai sindacati dei proprietari e degli inquilini, ha sottoscritto il nuovo "Protocollo recante misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo."

In tale sede il Prefetto ha illustrato brevemente il contenuto del Protocollo in questione.

Successivamente la Dott.ssa Elisabetta Candidi Tommasi, Presidente della seconda sezione del Tribunale civile di Bologna che si occupa della materia locatizia, intervenuta per conto del Tribunale di Bologna, ha evidenziato una criticità del nuovo protocollo consistente nella mancata estensione delle misure straordinarie ai Comuni ad alto disagio abitativo (Budrio, Castel San Pietro Terme, Crevalcore, Medicina, Molinella, Monte San Pietro, Ozzano dell'Emilia, San Giovanni in Persiceto, San Pietro in Casale, Valsamoggia) che quest'anno non lo hanno sottoscritto.

La Dott.ssa Candidi ha sollecitato un intervento della Regione, in favore di detti comuni, in quanto le residue risorse regionali pari a circa 39.991,99, destinate appunto ai comuni non ad alta tensione abitativa, comprensivi anche dei comuni in precedenza denominati ad Alto Disagio abitativo, si esauriranno a breve (si prevede intorno a maggio-giugno 2019). Il Giudice ha evidenziato oltretutto che proprio in questi comuni si sta registrando un aumento delle convalide di sfratto che sono invece in calo nella città di Bologna.

Sul punto è dunque intervenuta la Dott.ssa Gualmini, Vicepresidente e Assessore alle politiche di welfare e politiche abitative della Regione, la quale ha assunto l'impegno ad attivarsi al riguardo.

All'esito del dibattito le parti presenti, tra cui UPPI, hanno sottoscritto il nuovo protocollo che avrà validità dal 21.02.2019 al 31 dicembre 2020.

Esaminiamo ora nel dettaglio obiettivi, finalità e contenuto del Protocollo.

Le finalità e gli obiettivi

Alla sottoscrizione di questo nuovo protocollo si è addivenuti in quanto anche per l'anno 2018 nella provincia di Bologna si è registrato un elevato alto numero dei procedimenti di sfratto



avviati e di quelli già definiti con convalida, con conseguenti disagi abitativi e tensioni sociali che rischiano di accrescersi ulteriormente;

Ulteriormente è emerso che un numero rilevante di procedure esecutive è riconducibile a casi di morosità del conduttore, determinata in misura notevole dalla perdita o diminuzione della capacità reddituale subita dalle famiglie in conseguenza diretta e indiretta della perdurante crisi economica e dei relativi effetti sui redditi delle famiglie.

Il nuovo protocollo sostituisce ad ogni effetto le precedenti misure di cui al protocollo scaduto al 31 dicembre 2018 poi prorogato sino alla sottoscrizione del nuovo testo.

Il protocollo sfratti si prefigge dunque l'obiettivo di fare fronte all'emergenza abitativa e di agevolare con misure

straordinarie e di sostegno economico gli inquilini che si trovino nella condizione di "morosità incolpevole" nei Comuni ad alta tensione abitativa (cd. ATA). Tali inquilini potranno usufruire delle risorse derivanti dal Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi previsto, da ultimo, dal D.M. 31 maggio 2018. Attualmente invece gli inquilini dei Comuni non ad alta tensione abitativa, comprensivi anche dei comuni in precedenza denominati ad Alto disagio abitativo, non essendo stati destinatari delle risorse statali relative al Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, potranno usufruire soltanto delle rimanenti risorse regionali che ammontano ad €. 39.0991,99. Al riguardo, come sopra evidenziato, si auspica un intervento della Regione in favore di detti Comuni.

Chi potrà beneficiarne

I soggetti che potranno beneficiarne sono i proprietari locatori e gli "inquilini morosi incolpevoli".

I vantaggi dell'adesione al protocollo.

I proprietari-locatori potranno rientrare delle morosità maturate nei limiti di quanto previsto, mentre gli inquilini potranno conservare il rapporto contrattuale o ottenere un rinvio dell'esecuzione. Gli inquilini potranno anche beneficiare di contributi nella ricerca di nuove soluzioni abitative che verranno erogati in favore dei proprietari.

Requisiti per l'accesso al Protocollo

Gli inquilini, in base a quanto previsto dall'art. 3 del protocollo potranno richiedere l'accesso alle misure ivi previste, sempreché vi sia l'assenso dei proprietari, quando sussistano le seguenti condizioni:

- possesso della cittadinanza italiana o di un paese dell'UE ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'Unione Europea, possesso di un regolare titolo di soggiorno;

- contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato, ad esclusione degli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9;

- pendenza di un procedimento di intimazione di sfratto per morosità per il quale non sia ancora intervenuto il provvedimento di convalida ovvero procedimenti per cui è intervenuta la convalida ma per i quali non c'è stata ancora l'esecuzione;

- importo massimo di morosità non superiore a € 10.000 per immobili situati nei comuni ad alta tensione o disagio abitativo ed € 7.000 per tutti gli altri immobili;

- residenza nell'immobile oggetto della procedura di rilascio da almeno un anno;

- possesso documentato di una situazione soggettiva - tra quelle qui di seguito elencate a titolo esemplificativo, ma non esaustivo - per cui il nucleo familiare residente nell'immobile, a seguito di un evento intervenuto a partire dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione dell'immobile oggetto di procedura di sfratto, ha subito una diminuzione della capacità reddituale che ha portato ad una conseguente situazione di inadempienza all'obbligo di pagamento del canone di locazione, tra cui per esempio: perdita del lavoro per licenziamento; accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro; cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale; mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici; cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente; malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali;

- possesso di un reddito attuale I.S.E. non superiore a € 35.000,00, o valore I.S.E.E. non superiore a € 26.000,00;



L'Avv. Rosalia Del Vecchio, in rappresentanza dell'UPPI, alla firma del Protocollo Sfratti in Prefettura

• l'inquilino, ovvero un componente del nucleo familiare, non deve risultare titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di residenza di altro immobile fruibile e adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

La priorità nella concessione dei contributi previsti sarà a favore di inquilini che, trovandosi nelle condizioni qui disciplinate, fanno parte di un nucleo all'interno del quale almeno un componente sia: ultrasessantenne, ovvero minore, ovvero con invalidità accertata per almeno il 74%, ovvero in carico ai servizi sociali o alle competenti aziende sanitarie locali per l'attuazione di un progetto assistenziale individuale.

Applicabilità del protocollo e ammontare del contributo: come e quando avvalersene

Applicabilità del Protocollo ai PROCEDIMENTI DI SFRATTO PER MOROSITÀ NON ANCORA CONVALIDATI

In pendenza di un procedimento di intimazione di sfratto per morosità per il quale non sia ancora intervenuto il provvedimento di convalida, la morosità complessiva, come accertata in sede giudiziale, sarà aumentata nella misura del 10% in considerazione delle spese legali sostenute e forfettariamente considerate.

La morosità così determinata sarà coperta al 100% da un contributo a fondo perduto che in ogni caso non può essere superiore a € 8.000 per gli immobili ubicati nei Comuni ad alta tensione abitativa ed € 4.000 per gli altri immobili.

L'erogazione di tale contributo sarà subordinata alle condizioni che:

- alla data di richiesta di accesso al contributo del presente articolo permangano almeno due anni residui dalla conclusione del contratto di locazione e, qualora tale periodo sia stato superato, alla stipula di un nuovo contratto di locazione per lo stesso immobile, a canone concordato ex L. 431/98 art. 2 comma 3; in quest'ultimo caso, solo nei comuni ad Alta tensione abitativa, trovano applicazione anche i dispositivi contenuti nel successivo Art. 7 del presente Protocollo relati-

vamente al contributo per il pagamento dei canoni futuri, comunque nel limite di Euro 12.000 complessivi;

- l'inquilino non abbia già beneficiato delle misure di cui al presente Protocollo; nei casi in cui l'inquilino risulti invece già beneficiario di tali misure, per eventi occorsi precedentemente, è necessario che l'ammontare complessivo dei contributi ricevuti (compreso quello in discorso) non ecceda Euro 12.000 per i residenti nei Comuni ad alta tensione abitativa, ed Euro 4.000 per i residenti negli altri Comuni.

Nella ricorrenza di tali presupposti oltreché di quelli indicati nell'art. 3 di cui sopra la proprietà avrà facoltà di aderire al Protocollo. In caso di adesione dovrà essere sottoscritto dalle parti un accordo che dovrà essere depositato dinanzi al Giudice competente alla trattazione della controversia per la convalida dello sfratto o per il rilascio dell'immobile. Il Giudice, preso atto dell'accordo intervenuto tra le parti, concederà un termine, a conclusione del quale, verificato che siano soddisfatte tutte le condizioni previste nell'accordo, dichiarerà cessata la materia del contendere ovvero l'estinzione del giudizio.

L'accordo dovrà contenere, a pena di inammissibilità: l'accettazione del proprietario dell'immobile alla rideterminazione delle somme dovute secondo i criteri di calcolo sopra indicati. Il proprietario da parte sua dovrà impegnarsi a rinunciare agli atti della procedura di convalida di sfratto o di esecuzione promossa in danno dell'inquilino.

L'erogazione del contributo al legittimo beneficiario, da parte dell'Amministrazione competente, avverrà secondo criteri di speditezza e comunque entro 30 giorni dal ricevimento di tutti gli atti necessari a perfezionare il procedimento.

Applicabilità del Protocollo ai PROCEDIMENTI GIÀ CONVALIDATI IN CUI SIA GIÀ STATO FISSATO UN TERMINE PER IL RILASCIO DELL'IMMOBILE

Nei soli comuni ad alta tensione abitativa, ove concorrano le seguenti condizioni:

a) provvedimento di convalida con fissazione del termine per il rilascio già scaduto;

b) possesso in capo al conduttore eseguito dei requisiti di cui all'art. 3 del presente protocollo;

c) accordo scritto tra le parti per il differimento dell'esecuzione;

il proprietario procedente potrà richiedere, una sola volta, al Comune nel quale è ubicato l'alloggio, allegando l'accordo di cui al precedente punto c), il riconoscimento di un contributo a fondo perduto - a parziale estinzione dei crediti del richiedente - in misura pari a:

1) n. 6 mensilità del canone indicato nel contratto scritto e registrato, in caso di rinvio per 6 mesi, comunque nella misura massima di € 4.000,00;

2) n. 12 mensilità del canone indicato nel contratto scritto e registrato, in caso di rinvio per 12 mesi, comunque nella misura massima di € 6.000,00;

Una volta riconosciuta l'ammissibilità al contributo, lo stesso verrà erogato mediante rate trimestrali posticipate, previa richiesta del proprietario esecutato, che attesti di volta in volta la perdurante occupazione dell'alloggio.



Il Comune, verificate le domande di contributo, provvederà a trasmetterne copia alla Prefettura e all'UNEP. L'erogazione del contributo al legittimo beneficiario, da parte dell'Amministrazione competente, avverrà secondo criteri di speditezza, comunque entro 30 giorni dal ricevimento di tutti gli atti necessari a perfezionare il procedimento.

Applicabilità del Protocollo ai PROCEDIMENTI NEI QUALI LO SFRATTO SIA GIÀ STATO CONVALIDATO MA NON ESEGUITO - MISURE DI ACCOMPAGNAMENTO PER LA RICERCA DI UNA SOLUZIONE ABITATIVA ALTERNATIVA NEI COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA

L'inquilino in possesso dei requisiti di cui all'art. 3, nei confronti del quale lo sfratto sia già stato convalidato, ma non ancora eseguito, che abbia sottoscritto un contratto di locazione per un nuovo alloggio, potrà richiedere un contributo a fondo perduto utile a corrispondere per intero il deposito cauzionale relativo al nuovo contratto di locazione nonché un numero di

mensilità del nuovo canone, tale per cui la somma dei due contributi (caparra e mensilità) non ecceda Euro 12.000,00.

Tali contributi verranno erogati direttamente al nuovo locatore alle seguenti condizioni e nei seguenti termini:

- l'inquilino non abbia già beneficiato delle misure di cui al presente Protocollo; nei casi in cui l'inquilino risulti invece già beneficiario di tali misure, per eventi occorsi precedentemente, è necessario che l'ammontare complessivo dei contributi ricevuti (compreso quello in discorso) non ecceda Euro 12.000,00;
- sia previsto un nuovo contratto di locazione a canone concordato ex L. 431/98 regolarmente registrato, eventualmente anche relativo allo stesso immobile oggetto di liberazione;
- il deposito cauzionale e le mensilità da corrispondere a titolo di canone di locazione siano interamente esplicitate nel nuovo contratto di locazione;
- lo spontaneo rilascio dell'immobile avvenga a data certa concordata con la proprietà;
- il contributo inerente il deposito cau-

zionale e la prima mensilità verranno erogate in un'unica soluzione all'avvenuto rilascio dell'immobile oggetto di provvedimento di sfratto, sulla base di un verbale di restituzione a cura del locatore intimante;

- il contributo inerente i canoni di locazione futuri verrà erogato mediante rate trimestrali posticipate, previa richiesta del locatore, che attesti di volta in volta la perdurante occupazione dell'alloggio;
- l'erogazione al legittimo beneficiario dei sopracitati contributi, da parte dell'Amministrazione competente, avverrà secondo criteri di speditezza, comunque entro 30 giorni dal ricevimento di tutti gli atti necessari a perfezionare il procedimento.

Applicabilità del Protocollo ai PROCEDIMENTI NEI QUALI LO SFRATTO SIA GIÀ STATO CONVALIDATO MA NON ESEGUITO - MISURE DI ACCOMPAGNAMENTO PER LA RICERCA DI UNA SOLUZIONE ABITATIVA ALTERNATIVA NEI COMUNI NON AD ALTA TENSIONE ABITATIVA

Per tutti i comuni non ad alta tensione, l'inquilino in possesso dei requisiti di cui all'art. 3, nei confronti del quale lo sfratto sia già stato convalidato, ma non ancora eseguito, che abbia trovato un nuovo alloggio, potrà richiedere un contributo a fondo perduto utile a corrispondere per intero il deposito cauzionale necessario alla stipula del nuovo contratto di locazione, purché sia previsto un canone sostenibile rispetto alla capacità economica del conduttore e purché detto deposito cauzionale sia interamente esplicitato nel nuovo contratto di locazione. Detto contributo verrà erogato all'avvenuto rilascio dell'immobile oggetto di provvedimento di sfratto.

Le misure previste dal protocollo nascono, dunque, per contemperare le esigenze abitative di conduttori con il legittimo diritto dei proprietari al recupero del loro credito costituito da canoni e spese di locazione.

Con la sottoscrizione di questo Protocollo UPPI interviene ancora una volta a tutela e nell'interesse della proprietà.





Quesiti On Line

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

Può essere conveniente acquistare un immobile ad un asta giudiziaria? Quali sono i meccanismi?

Negli ultimi anni, complice la crisi economica, vi è stato un rilevante aumento delle procedure esecutive immobiliari, che hanno portato un rilevante numero di immobili messi all'asta, non solo da parte delle banche, che si sono attivate a procedere al recupero del loro credito a mezzo esecuzione forzata, ma anche da parte di numerosi amministratori condominiali, stante la morosità dei proprietari condòmini.

A torto o a ragione, tali situazioni hanno determinato un forte interesse nei confronti del settore delle aste immobiliari.

Sul punto occorre fare chiarezza poiché oltre ai vantaggi, occorre bene mettere in conto anche le criticità che vanno conosciute ed affrontate per un maggior acquisto immobiliare consapevole.

Di seguito proviamo a sintetizzare quelli che sono i principali vantaggi e svantaggi dell'acquisto di immobili all'asta giudiziaria, rispetto a una normale compravendita immobiliare.

I vantaggi delle aste immobiliari

Indubbiamente il principale vantaggio dell'acquisto di immobili in asta risiede nel significativo potenziale risparmio sul prezzo di acquisto dell'immobile: si parte da un risparmio del 10% rispetto

ai valori di mercato, fino ad arrivare, nei casi più vantaggiosi, a risparmi del 30/40% sul valore di mercato.

Un altro importante vantaggio dell'acquisto di immobili in asta risiede nella

totale trasparenza delle informazioni: tutta la documentazione relativa all'immobile in asta è di facile ed immediata acquisizione, essendo liberamente scaricabile dal sito del Tribunale (*Per Bo-*



logna il sito ufficiale delle aste giudiziarie è: www.intribunale.net)

In relazione agli immobili in asta vi è obbligo di redazione di una perizia: a norma dell'art. 568 c.p.c. l'immobile in asta viene preventivamente visionato da un professionista esperto nominato dal Tribunale (solitamente un Geometra, o un Architetto, o un Ingegnere), il quale redige una perizia di stima, che viene resa disponibile gratuitamente per l'eventuale aggiudicatario sul sito del Tribunale. Il costo della medesima è a carico della procedura esecutiva. Trattasi, in sostanza, di uno strumento completo ed autorevole a disposizione dell'interessato che reca molte notizie tecniche sull'immobile, ivi comprese le sue difformità (catastali, violazioni edilizie, ecc)

Negli acquisti di immobili in asta l'acquirente non è tenuto a corrispondere provvigioni per mediazione immobiliare, infatti il compenso del custode giudiziario è a carico anch'esso della

procedura; nulla vieta che comunque un eventuale aggiudicatario nomini un proprio professionista di fiducia.

Negli acquisti di immobili in asta l'acquirente non è tenuto a corrispondere alcuna spesa per il decreto di trasferimento dell'immobile, così come invece accade in una normale vendita.

Le criticità delle Aste Immobiliari

La procedura è indubbiamente complessa, specie se non la si conosce; in tal caso è bene seguire tutte le indicazioni del custode giudiziario, ed eventualmente farsi assistere da un professionista esperto in materia.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. La totale esclusione di garanzie discende dalla natura coattiva del trasferimento, cioè dalla mancanza di qualsiasi consenso alla vendita da parte del debitore esecutato nonché dalla funzione stessa del prezzo ricavato dall'asta che è quello di essere ripartito fra i creditori: completata l'esecuzione, non rimane più un soggetto responsabile cui l'aggiudicatario possa rivolgersi per lamentare i vizi del bene.

Inoltre, in conformità a quanto previsto dall'art. 2922 del Codice Civile l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi peraltro di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ad ogni buon conto, se non lo facesse di sua sponte, tali informazioni si possono ottenere dal custode giudiziario, in modo che l'eventuale "rischio" si possa ricomporre. Il custode diligente è l'ausiliario del Giudice che può avere accesso a tutte queste criticità ed aiutare l'interessato a non avere sorprese.

In particolare, ex art. 586 c.p.c., a seguito del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, il giudice dell'esecuzione pronuncia il decreto di trasferimento ed ordina la cancellazione, a cura della procedura, delle trascrizioni di pignoramenti e ipoteche nonché di sequestri conservativi: tale cancellazione non riguarda però altri diritti o domande gravanti sul bene ad esempio diritti con usufrutto, abitazione, fondi patrimoniali, res litigiosa (domande giudiziali trascritte). In relazione a tali diritti o domande il giudice dell'esecuzione non può disporre la cancellazione, non perché sia "cattivo" ma perché non lo prevede la legge: occorrerà apposito provvedimento del giudice competente.

Qualora l'immobile acquistato in asta fosse occupato (da una famiglia con minori, da una famiglia con figli maggiorenni o senza), bisogna valutare con grande attenzione la possibilità di ottenere la liberazione in tempi brevi. Il compito di liberarlo è del custode giudiziario (un avvocato nominato ad hoc dal G.E.) che si occupa sia di far visitare l'immobile, che di essere il legale della procedura, deputato quindi ad occuparsi della parte pratica di liberazione del compendio pignorato. Il compenso del custode giudiziario è anch'esso a carico della procedura esecutiva.

Inoltre l'acquirente dovrà preliminarmente valutare se l'esecutato abbia un valido titolo anteriore al pignoramento immobiliare; a titolo esemplificativo un contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento immobiliare: in tale caso per la liberazione dell'immobile occorrerà attendere il termine di scadenza del contratto.

Infine, qualora l'occupante non abbia un valido titolo anteriore al pignoramento, il decreto di trasferimento emesso dal Tribunale costituirà titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile. **Nella prassi bolognese il custode giudiziario, previamente autorizzato dal G.E., ha 120 giorni di tempo per far liberare l'immobile, anche avvalendosi della forza pubblica in caso di resistenza dell'occupante.**

Fonte Sole 24 ore DIRITTO 24.



Amministratore di condominio: revoca assembleare e giudiziale

La revoca assembleare. L'amministratore di condominio può essere revocato dall'assemblea di condominio in ogni tempo, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure secondo le modalità previste dal regolamento di condominio. È sempre l'assemblea che, convocata per la revoca o in seguito alle dimissioni dell'amministratore, nomina il nuovo.

È necessaria una giusta causa per revocare? No, la revoca da parte dell'assemblea condominiale non richiede l'esistenza di una giusta causa, considerata la natura fiduciaria del rapporto tra amministratore e condominio. Tuttavia la giurisprudenza ha ritenuto che, potendosi applicare a tale rapporto contrattuale la disciplina del mandato, qualora la giusta causa non sussista, l'amministratore potrà chiedere il risarcimento del danno conseguente alla sua revoca.

La revoca giudiziale. Il codice civile all'art. 1129 stabilisce poi che la revoca dell'amministratore può essere altresì disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131 (omessa/tardiva comunicazione all'assemblea dei condomini della notifica di una citazione o provvedimento che abbia un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni) ovvero in caso di gravi irregolarità.

Quali sono i casi di grave irregolarità previsti dal codice civile?

- L'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- La mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- La mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale;
- La gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- L'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

- Qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

- L'inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 1130 c.c., n. 6, 7, e 9 (mancata tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità, nonché la mancata fornitura, al condominio che ne faccia richiesta, dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle relative liti in corso);

- L'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati anagrafici e professionali, del codice fiscale o, si tratta di società, della sede legale e della



denominazione, del locale ove si trovano i registri di cui ai nn. 6) e 7) dell'art. 1130 c.c., nonché dei giorni e delle ore in cui ogni interessato può prenderne visione ed estrarne copia).

Si tratta di un elenco tassativo? No, non si tratta di un elenco tassativo, ossia potrebbero esserci anche altre ipotesi di grave irregolarità, anche non previste espressamente dalla norma, valutabili caso per caso da parte dell'assemblea condominiale. La giurisprudenza ha infatti ritenuto gravi irregolarità nella gestione anomala, non necessariamente dissennata o infedele, purché esistano elementi precisi e concordanti che portino a ritenere che la protratta permanenza nella carica dell'amministratore revocando risulti pregiudizievole per l'interesse del condominio. Costituisce grave irregolarità anche la mancata predisposizione del rendiconto condominiale entro il termine di legge. Inoltre, anche la mancata apertura del conto corrente ad opera dell'amministratore che comporti confusione tra il suo patrimonio e quello del condominio integra una grave irregolarità cui può conseguire la revoca dello stesso.

Quali comportamenti non sono invece ritenuti gravi irregolarità?

Secondo la giurisprudenza non sono ritenute idonee ad integrare gravi irregolarità, ad esempio:

- il mancato ricorso in giudizio contro la ditta appaltante per vizi nell'esecuzione delle opere edili;
- l'incremento delle quote condominiali senza autorizzazione, qualora ci siano gravi urgenze;
- il ritardo di quattro mesi nell'informare i condomini di un contenzioso in atto;
- l'esecuzione di delibere nulle o annullabili;
- lamentele inerenti delibere mai impugnate dai condomini ricorrenti.

Come si svolge la procedura di revoca?

L'amministratore può essere revocato dall'assemblea di condominio con le stesse maggioranze richieste per la sua nomina. In caso di revoca giudiziaria con ricorso anche di un solo condomino al giudice competente.



CONVENZIONE UPPI

EUROPAUDITORIUM E IL CELEBRAZIONI

STAGIONE TEATRALE 2018/2019

Per la stagione 2018/2019 l'UPPI ha stipulato **convenzioni con il Teatro Europa Auditorium 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)



Bolletta dell'acqua sproporzionata rispetto ai consumi: come comportarsi?

Il contatore dell'acqua è uno strumento che ha il compito di misurare con precisione il consumo dell'acqua dell'utente. In base al consumo registrato dall'apparecchio viene poi fatturata al cliente la bolletta dell'acqua.

Il volume di consumo indicato nel quadrante si riferisce al totale dei metri cubi conteggiati dall'installazione dello stesso.

Per calcolare il consumo in un certo periodo di tempo è necessario effettuare la sottrazione del consumo di due letture: all'inizio ed alla fine del periodo considerato.

Il contatore è di proprietà della **ditta distributrice** ed il cliente non può in alcun modo manometterlo, spostarlo o sostituirlo, neppure in caso di malfunzionamento poiché tale incombenza spetta, eseguiti gli opportuni controlli e verifiche, alla società erogatrice del servizio.

Tuttavia, il ricevimento di bollette cosiddette "anomale", ossia contenenti importi che divergono notevolmente da quelli di norma registrati, costituisce un fatto piuttosto frequente per le utenze, soprattutto di acqua.

La prima cosa da fare in questi casi è cercare di individuare la causa dell'anomalia.

Le ragioni che più comunemente comportano l'emissione di bollette dell'acqua per importi manifesta-

mente eccessivi sono: il **malfunzionamento del contatore** ovvero la presenza di **perdite occulte**.

In entrambi i casi, la bolletta deve essere contestata, con comunicazione scritta, alla Società erogatrice che, successivamente, aprirà una pratica di

c.d. reclamo.

Nel caso sussista un **malfunzionamento del contatore dell'acqua**, il problema non può certamente essere addebitato all'utente.

Recentemente la giurisprudenza di cassazione ha avuto modo di pro-



nunciarsi in materia ed ha affermato che, in tema di contratti di somministrazione, la rilevazione dei consumi mediante contatore è assistita da una presunzione di veridicità: pertanto, in caso di contestazione, grava sul somministrante l'onere di provare il corretto funzionamento del contatore.

Il fruitore del servizio deve invece dimostrare che l'eccessività dei consumi è dovuta a fattori esterni al suo controllo e che non avrebbe potuto evitare con un'attenta custodia dell'impianto, ovvero di avere diligentemente vigilato affinché eventuali intrusioni di terzi non potessero alterare il normale funzionamento del misuratore o determinare un incremento dei consumi (così Cass. n.23699/2016; Cass. n.30290/2017 ed in ultimo Cass. n. 1954/2018).

Pertanto, in caso si ipotizzi un malfunzionamento del contatore, l'utente potrà inizialmente fare lui stesso una verifica chiudendo tutti i rubinetti di casa ed arrestando l'eventuale funzio-

namento di lavatrice e lavastoviglie. In questa situazione le lancette del contatore, ovvero i decimali del quadrante, devono rimanere fermi.

In caso contrario l'utente potrà fare richiesta di verifica del contatore, telefonando al numero verde del Servizio Clienti ovvero recandosi personalmente ad uno Sportello Clienti dell'Ente erogante la fornitura o ancora inoltrando una richiesta scritta a mezzo posta, mail o fax cercando il recapito della Società nella bolletta dell'acqua o sul sito online dell'Azienda.

Una volta inviata la richiesta, verrà concordato con il cliente un sopralluogo per la verifica del contatore. Se da tale verifica il contatore risulterà funzionante, il costo dell'intervento sarà addebitato all'utente. In caso contrario, qualora il contatore risultasse guasto, la riparazione o la sostituzione saranno a spese del gestore dell'acqua ed i consumi non conformi che sono stati rilevati dovranno essere riconteggiati e ricostruiti in base ai

consumi storici medi degli ultimi anni oppure, se questi non sono disponibili, in base ai consumi medi annui di utenti caratterizzati dalla stessa tipologia d'uso, con conseguente rimborso all'utente dell'eventuale maggior consumo fatturato e già da quest'ultimo corrisposto.

Qualora però il guasto dovesse essere imputabile al cliente, per sua negligenza o per dolo, la spesa del sopralluogo e della riparazione saranno a carico dell'utente stesso.

In caso di **perdita occulta di acqua**, dovuta ad una rottura dell'impianto idrico privato, sarà necessario, oltre che riparare quanto prima il guasto ed arrestare la fuga, accertarsi se è stata pagata in bolletta una copertura assicurativa.

Alcune compagnie erogatrici, infatti, forniscono agli utenti la possibilità di un servizio di assicurazione, naturalmente a pagamento.

In caso in cui vi sia copertura assicurativa, l'utente potrà inoltrare una richiesta al fine di essere rimborsato della maggior spesa nei limiti consentiti dall'assicurazione.

La domanda dovrà essere ampiamente documentata e solo in seguito all'acquisizione dei documenti richiesti (copia della fattura di riparazione della perdita, fotografia del contatore e del tubo danneggiato e riparato) verrà valutata dall'Ente erogatore.

È bene tuttavia sapere che non sempre il presentato reclamo, e quindi la relativa domanda di rimborso, potrà essere accolto dalla Società erogatrice del servizio.

Esiste, infatti, un Regolamento Fondo Fughe (scaricabile online) che contiene una serie di articoli che richiamano requisiti e circostanze che devono sussistere per l'accoglimento della domanda.

Laddove l'utente ritenga che l'eventuale rigetto del reclamo non sia giustificato, potrà agire nei confronti della Compagnia erogatrice presentando una richiesta di conciliazione all'Autorità Garante e/o agire davanti al giudice per ottenere l'annullamento o la riduzione della bolletta contestata.

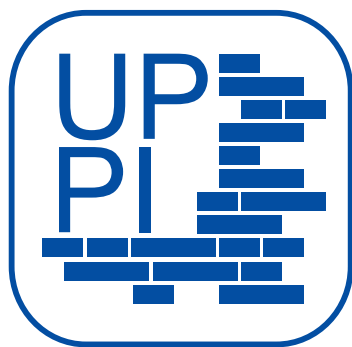


VENDI la tua casa
con **SERENITÀ!**

AFFITTA la tua casa
con **SICUREZZA!**

COME?

LE RISPOSTE LE POTRAI TROVARE QUI DA NOI!



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

Convenzione UPPI - INVESTCASA



*Investcasa 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 - Tel. 051 306383

Via Vizzani, 72/F - Bologna

www.investcasa.net - info@investcasa.net

Le operazioni verranno curate tramite INVESTCASA - SOGEPI srl convenzionata UPPI



Procedimento di accertamento tecnico preventivo

Il procedimento di accertamento tecnico preventivo previsto dall'art. 696 del codice di procedura civile viene spesso utilizzato in campo immobiliare, poiché ha come precipuo scopo quello di verificare, con urgenza, lo stato dei luoghi, l'eventuale causa dei danni eventualmente presenti e la valutazione dei danni stessi.

Pensiamo, ad esempio, ad un'azione di garanzia per vizi costruttivi che un acquirente può svolgere nei confronti del costruttore-venditore; oppure ad un'azione di risarcimento per danni subiti da un vicino; o ancora ad un'azione di risarcimento che un proprietario può svolgere nei confronti dell'impresa che ha eseguito opere nella sua proprietà.

Il procedimento

Dopo il deposito del ricorso presso l'Autorità Giudiziaria competente, quest'ultima fissa l'udienza di comparizione delle parti, onerando il ricorrente di provvedere alla notifica del ricorso e del provvedimento di fissazione d'udienza ai soggetti che il ricorrente intende chiamare ed al Consulente d'Ufficio, ovvero il tecnico nominato dal Giudice, al quale lo stesso porrà i quesiti ritenuti più opportuni ai fini dell'accertamento richiesti dal ricorrente.

All'udienza di comparizione, infatti,

il Giudice, unitamente alle parti costituite discutono sui quesiti che le parti ritengono più pertinenti i fini del procedimento ed il Consulente d'Ufficio deve comunicare l'eventuale accettazione dell'incarico e le tempistiche con le quali prevede di svolgere l'incarico.

Sino all'inizio delle operazioni peritali, le parti hanno diritto di nominare i propri Consulenti di Parte, la cui funzione è quella di effettuare con il Consulente d'Ufficio tutte le operazioni in contraddittorio, illustrando allo stesso le argomentazioni tecniche dei propri assistiti.

Dopo tale udienza (salvo eventualità particolari) si apre la fase tecnica, ovvero la fase gestita dal Consulente d'Ufficio durante la quale lo stesso unitamente ai Consulenti di Parte e spesso alle parti stesse, effettua sopralluoghi, sondaggi, prove tecniche e studi presso il proprio ufficio.

Esaurite tali operazioni, il Consulente d'Ufficio redige una bozza di perizia che invia alle parti, rispetto alla quale i Consulenti di Parte effettuano le proprie osservazioni.

Il procedimento termina con il deposito della relazione finale del Consulente d'Ufficio, nella quale lo stesso risponde ai quesiti posti da Giudice ed anche alle osservazioni dei Consulenti di Parte.

Pertanto, rispetto ad un Giudizio, la

differenza più evidente del procedimento in esame è che lo stesso non termina con un provvedimento giudiziale (es. una condanna od il rigetto della domanda) ma unicamente con il deposito di una perizia.



Conseguentemente, non vi sarà alcuna condanna alla rifusione di spese legali, ma ogni parte dovrà sostenere le spese del proprio avvocato del proprio tecnico (oltre alla spese del Consulente d'Ufficio).

I vantaggi

Nonostante il procedimento termini con una perizia e non con una condanna, l'Accertamento Tecnico Preventivo ha senza dubbio diversi vantaggi.

Il primo vantaggio è quello di poter ottenere una "fotografia" dei luoghi molto velocemente, poiché, a differenza delle tempistiche di una causa ordinaria (che di norma non termina mai prima di un paio d'anni), in pochi mesi si è in grado di ottenere una perizia redatta da un Consulente super partes, nominato dal Giudice.

Di norma la prima udienza viene fissata entro un paio di mesi dal deposito del ricorso e la perizia viene a sua volta depositata dopo circa quattro

mesi dall'udienza di comparizione. Pertanto, il tempo stimabile per un ATP si aggira dai sei agli otto mesi. Tale vantaggio si concreta nella possibilità per la parte di poter modificare i luoghi successivamente all'accertamento, avendo già ottenuto un'indagine approfondita degli stessi (pensiamo, per esempio, alla possibilità di effettuare interventi di ripristino il cui ritardo aggraverebbero danni già presenti in un edificio).

Altro vantaggio del procedimento *de quo* è la possibilità che le parti possano trovare una conciliazione, tentativo che spesso viene specificatamente richiesto dal Giudice al momento dell'incarico stesso.

Il Consulente d'Ufficio, infatti, esaminata la situazione ed avendo un quadro così più completo, è agevolato anche nel tentativo di avvicinare le pretese delle rispettive parti.

La possibilità di conciliare la vertenza permane anche dopo il deposito della relazione finale, poiché la perizia del

Consulente d'Ufficio potrà essere utilizzata dalla parte che la riterrà conforme alla propria tesi in un eventuale successivo giudizio.

Diversamente, la parte che ha visto disattendere la propria tesi dal Consulente d'Ufficio potrà evitare l'eventuale successivo giudizio di merito (già parzialmente compromesso da una perizia richiesta dall'Autorità Giudiziaria) trovando un componimento transattivo della vertenza.

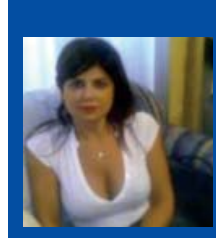
L'efficacia dell'ATP nel giudizio di merito

Come anticipato, la relazione finale può svolgere il ruolo di prova all'interno dell'eventuale causa ordinaria che potrebbe essere azionata dalla parte dopo il Procedimento di Accertamento Tecnico Preventivo (è il caso, per esempio, del proprietario che ottenuto l'accertamento della presenza di vizi costruttivi nel proprio immobile, chieda successivamente al Giudice la condanna del costruttore al risarcimento dei danni).

L'efficacia dell'ATP è, peraltro, molto estesa, tenuto conto di quanto più volte ribadito dalla Suprema Corte di Cassazione: *"Il Giudice di merito può utilizzare, in mancanza di qualsiasi divieto di legge, anche prove raccolte in un diverso giudizio fra le stesse e anche altre parti, come qualsiasi altra produzione delle parti stesse, al fine di trarne non solo semplici indizi o elementi di convincimento, ma anche di attribuire loro valore di prova esclusiva, il che vale anche per una perizia svolta in sede penale o una consulenza tecnica svolta in altre sedi civili"* (Cass. 8585/1999; Cass. 15714/2010; Cass. 9843/2014; conformi: Corte di Cassazione III Sezione Civile *Sentenza n.9242 del 6 maggio 2016*; Cassaz. sez. lav. 28855 del 5.12.2008 Cass. n. 5013/1996; 1999/8585; 2001/5682; 2002/3102; 2003/244).

Pertanto, l'efficacia probatoria della relazione finale ben potrà essere utilizzata dalla parte che la riterrà utile anche in giudizi differenti e con soggetti che non hanno partecipato al procedimento stesso.





Il “Decreto Sicurezza” e le novità in materia locatizia

Il testo del Decreto Sicurezza, voluto fortemente dal Ministro dell'Interno Matteo Salvini e pubblicato in Gazzetta Ufficiale nel dicembre scorso, prevede diverse novità in materia di affitto. In passato era già previsto dalla normativa che i proprietari che avessero voluto concedere in locazione i propri immobili, avessero l'obbligo di comunicazione alla Questura, entro 24 ore dall'arrivo, dei dati del proprio inquilino.

L'articolo 19 bis del decreto-legge n.

113/2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale il 3 dicembre 2018, estende questo obbligo anche ai locatori che locano immobili o parti di essi con contratti di durata inferiore a trenta giorni, le cosiddette locazioni brevi. In particolare, il locatore dovrà richiedere a ciascun inquilino la propria carta di identità o, se cittadino extracomunitario, il suo passaporto od altro documento valido, purchè munito di fotografia. La comunicazione, che già era prevista per gli alberghi, viene quindi estesa e sarà applicata non solo

nei confronti dei locatori, ma anche al caso dei sublocatori.

La comunicazione, che prevede l'invio delle “schede alloggiati”, andrà effettuata online tramite il portale “Alloggiati Web” della Polizia di Stato. La procedura, abbastanza complessa, prevede la richiesta di credenziali di accesso al servizio presso la Questura, effettuabile anche via web. Il ritiro del nome utente e della password dovrà però essere effettuata di persona. Vi saranno, necessariamente, degli adeguamenti in base alla provincia, per rendere effettivo ed efficace il termine delle 24 ore. L'iter di abilitazione quindi potrà essere diversificato, tramite persona, via posta, fax, email o pec. Ma, nel caso di mancato rispetto della norma, si applicheranno sanzioni che prevedono l'arresto fino a tre mesi od una multa fino a 206 euro, così come stabilito dal Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza.

Questa norma, che da una parte pone fine ad una incertezza e si dimostra un aiuto per il controllo del territorio, dall'altra dovrà trovare, da parte degli organi competenti, una semplificazione ed una uniformazione nelle modalità di accesso al servizio, dimodochè la procedura possa essere effettuata tramite modalità fruibili a qualsiasi proprietario di immobile.





UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

Locazione a uso abitativo

CEDOLARE SECCA

IL REGIME AGEVOLATO PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'UPPI TI ASPETTA PER VALUTARE L'OPZIONE PIÙ CONVENIENTE

QUALI VANTAGGI

NON PAGHI LE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

IL CANONE DI AFFITTO **NON** SI CUMULA CON I TUOI REDDITI

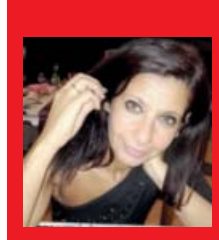
L'IMPOSTA È PARI AL:

- 21% DEL CANONE ANNUO → SE A CANONE LIBERO
- 10% DEL CANONE ANNUO → SE A CANONE CONCORDATO (nelle principali città)

TIPO DI CONTRATTO	IMPOSTA SOSTITUTIVA	IMPOSTE NON DOVUTE
per i contratti di locazione a canone libero	21% del canone annuo stabilito dalle parti	Irpef Addizionale regionale e Addizionale comunale <i>(per la parte derivante dal reddito dell'immobile)</i> Imposta di registro (compresa quella su risoluzione e proroga del contratto di locazione) Imposta di bollo (compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe)
per i contratti di locazione a canone concordato e relativi alle abitazioni che si trovano: <ul style="list-style-type: none"> nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe) nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (*) nei Comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 47/2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi 	10% del canone annuo fino al 31/12/2019 15% dal 2020	

Resta l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione

Chiama per fissare il tuo appuntamento.



Il rimborso delle spese sostenute dal singolo condomino

Nel condominio, le decisioni di gestione sono affidate a due soggetti/organi ben distinti:

- all'amministratore (per gli atti di amministrazione ordinaria)
- all'assemblea (per quelli di straordinaria).

Che cosa accade se il singolo condomino effettua, in via autonoma, una spesa riguardante un interesse comune?

Nel condominio, le decisioni di gestione sono affidate a due soggetti/organi ben distinti: all'amministratore (per gli atti di amministrazione ordinaria) e all'assemblea (per quelli di straordinaria amministrazione). Che cosa accade se il singolo condomino effettua, in via autonoma, una spesa riguardante un interesse comune? Ha diritto al rimborso? A quali condizioni?

È evidente che, per ben gestire un edi-

ficio (dovendo fare fronte a tutte le attività che la conservazione dei beni e degli impianti comuni e l'erogazione dei servizi comportano), è necessario distinguere con precisione l'ambito (o gli ambiti) della competenza ad assumere le relative decisioni. In tale prospettiva, il codice civile ripartisce la competenza gestionale/decisionale tra l'amministratore di condominio e l'assemblea dei condomini. In particolare, secondo le norme ivi previste, all'amministratore compete assumere le decisioni che riguardano l'amministrazione "ordinaria" (cfr. art. 1130 cod. civ., nonché, a contrario, l'art. 1135 cod. civ.), mentre all'assemblea sono affidate le determinazioni che riguardano la "straordinaria" (art. 1135 cod. civ.).

Ovviamente – ed è pacifico – l'assemblea può in ogni caso assumere qualsiasi decisione riguardi la gestione dell'edificio e quindi anche quanto attinente all'amministrazione "ordinaria" (questioni che, d'altro canto, possono essergli sottoposte su iniziativa dell'amministratore stesso, senza che il medesimo venga meno ai suoi doveri di incarico).

A completamento di ciò, è opportuno ricordare che, secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 1135 cod. civ., l'amministratore torna competente qualora l'attività di amministrazione "straordinaria" da decidere/ef-



SOCIETÀ DI REVISIONE CONDOMINIALE

.....

**GESTIONI IMMOBILIARI
AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI
ASSISTENZA PERSONALIZZATA AI CONDOMINI**

.....

**NUOVI sistemi di gestione integrata
con piattaforma on line con accesso remoto
PRATICITÀ - TRASPARENZA - REPERIBILITÀ
RIDUZIONE DEI COSTI DI GESTIONE**

CI TROVATE A:

Faenza · Corso Garibaldi, 50 · Tel. 0546 668488 · Fax 0546 672912
mail: segreteria.incondominio@gmail.com

Castel San Pietro · Via A.Meucci, 25/A · Tel. 051 0872310
mail: info@condominiosostenibile.it

Bologna · Piazza Trento e Trieste, 1 · Tel. 051 0141299
mail: info@incondominiosrl.it

CONTATTATECI
PER QUALSIASI
INFORMAZIONE
E PREVENTIVI
GRATUITI



fettuare sia di carattere urgente (che tale soggetto potrà disporre direttamente).

Come si vede, in forza del disposto di precise disposizioni di legge, al singolo condomino è del tutto precluso intervenire sulle attività amministrative necessarie/utili al fabbricato, mostrandosi in tal modo la spiccata preferenza dell'ordinamento per una gestione "collegiale". Tuttavia, anche a fronte di un siffatto complesso di regole, è certamente possibile che, di fatto, il singolo, avviando un'iniziativa autonoma, si ingerisca nell'amministrazione e addirittura provveda a erogare pagamenti a terzi.

In questo caso, scatta l'operatività dell'art. 1134 cod. civ., che regola la possibilità di ottenere un rimborso.

La norma che regola le anticipazioni di spesa effettuate dal singolo condomino è l'art. 1134 cod. civ., che è stato parzialmente modificato dalla riforma del condominio di cui alla legge 220/2012 (in vigore dal 18 giugno 2013). L'intervento della novella tuttavia appare ininfluente rispetto alla problematica del rimborso (e sembra essersi limitato a un tentativo di un ampliamento delle attività che il singolo può compiere e che sono costituite non più solo dalle spese fatte, ma ricomprendono anche gli atti di "gestione di iniziativa individuale"). In ogni caso, la questione centrale della fattispecie rimane la possibilità, per il

singolo che si sia ingerito nell'amministrazione dello stabile, di ottenere il rimborso dei costi sostenuti. Secondo tale ottica, rimane inalterata la necessità della sussistenza di una situazione di urgenza, che rappresenta un requisito imprescindibile per ottenere le chieste restituzioni. Secondo pacifici principi generali, l'onere della prova grava sul richiedente, cioè sul singolo condomino che, nell'interesse comune, ha anticipato la spesa. Per la giurisprudenza, la nozione dell'urgenza gode di una certa elasticità e va riferita a quelle spese che, in base a una valutazione da buon padre di famiglia sono da ritenersi indifferibili e devono essere effettuate allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, danno.

A ben vedere, l'art. 1134 cod. civ. contiene un principio che è sostanzialmente negativo: il singolo condomino non ha diritto al rimborso delle spese fatte sulle parti comuni (se non eccezionalmente). Tale criterio trae origine dall'impostazione generale che intende impedire dannose interferenze nell'amministrazione.

In buona sostanza, il condomino, il quale ritiene che si debba effettuare una spesa per attività necessarie, non può (potrebbe) provvedere direttamente, senza avere prima interpellato l'amministratore del condominio affinché convochi l'assemblea dei condomini per le necessarie deliberazioni.

Fonti:

“Il condominio non può, senza interpellare gli altri condomini e l'amministratore, dunque senza avere ottenuto il loro consenso, provvedere alle spese per le cose comuni, salvo che si tratti di spese “urgenti”.”

Cass., sent. 2 settembre 2013, n. 20099

“Nell'ambito del condominio, la spesa autonomamente sostenuta da uno dei condomini è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ.: difatti il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente (art. 1134 cod. civ.). Il condomino non ha l'obbligo, ma solo la facoltà di provvedere alle riparazioni urgenti anticipandone le spese. Vanno considerate “urgenti” quelle spese che, secondo il criterio del *bonus pater familias*, appaiono indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune. In concreto va considerata urgente la spesa la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo, nell'attesa che l'amministratore (o l'assemblea dei condomini), valutandone l'indispensabilità, possa impartire le necessarie disposizioni per compierla.”

Cass., sent. 28 febbraio 2018, n. 4684

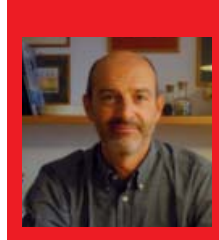
MODERNA INDUSTRIE GRAFICHE MODERNA

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



Comprendere e misurare il consumo energetico del proprio immobile

L'attestato di prestazione energetica è uno strumento ormai abbastanza diffuso e conosciuto che ci fornisce una fotografia delle caratteristiche energetiche del proprio immobile. È una sorta di carta d'identità da cui sono agilmente ricavabili le informazioni più importanti, prima fra tutte la prestazione energetica ovvero il consumo annuo per unità di superficie e la classe energetica espressa con una lettera che varia da A4 (per gli edifici più virtuosi) a G (per quelli più energivori).

Ma se i contenuti e l'aspetto sono ormai abbastanza familiari, non tutti sanno che la valutazione energetica contenuta nell'attestato di prestazione energetica ha il limite di non esprimere un dato assoluto ma soltanto relativo che deriva dal raffronto tra il nostro immobile ed un *edificio di riferimento* in condizioni di utilizzo standard.

L'edificio di riferimento è di fatto un edificio teorico definito dalla normativa come identico in termini di geometria (sagoma, volumi, superficie calpestabile, superfici degli elementi costruttivi e dei componenti), orientamento, ubicazione territoriale, destinazione d'uso e situazione al contorno e avente caratteristiche termiche e parametri energetici predefiniti.

È chiaro che al di là dell'importanza dell'APE nell'evidenziare in maniera semplice ed immediata il valore energetico dell'immobile e quindi valorizzarne in modo chiaro anche le potenzialità in previsione di un suo efficientamento, sarebbe ancora più importante, almeno sul piano pratico per conseguire un risparmio energetico, conoscere i dati assoluti e non relativi e soprattutto sapere quali sono i consumi reali e non teorici dell'immobile legati ad un uso standardizzato.

Cambiano le finalità: l'attestato di prestazione energetica ha lo scopo di dotare l'immobile di caratterizzarne le caratteristiche in modo sintetico in occasione di compravendite, affitti o richiesta di detrazioni, la diagnosi invece ha l'ambizione di fornire uno strumento di comprensione più realistico che possa guidare l'utenza ad un uso più consapevole ed efficace dell'immobile.

È intuibile che la diagnosi sia più complessa rispetto alla certificazione perché rispetto a questa presuppone l'acquisizione dei dati di consumo reali e non una semplice modellazione matematica dell'immobile costruita sulla sua geometria (dimensioni, esposizione) e sulle prestazioni dichiarate degli impianti.

In altre parole il modello matematico su cui viene determinata la presta-

zione e la classe dell'attestato di prestazione energetica non tiene conto delle abitudini dell'utenza e della reale efficienza degli impianti.

In merito al primo aspetto, si pensi quanto si può discostare nella realtà il consumo effettivo da quello teorico che ipotizza una temperatura di 20°C ed un funzionamento di 14 ore del riscaldamento, in assenza di deroghe, soltanto



nel periodo 15 ottobre-15 aprile.

In merito agli impianti, si pensi che il rendimento dell'attestato è un rendimento teorico che non tiene conto delle inefficienze, dei malfunzionamenti e dalla cattiva gestione.

Per avere la fotografia reale dell'immobile con la diagnosi non procediamo più al calcolo di una prestazione energetica ma alla misurazione diretta ai consumi per un periodo abbastanza esteso per avere delle medie temporali che non siano troppo influenzate da picchi stagionali anomali.

Per far comprendere meglio la differenza tra certificazione e diagnosi energetica, accenniamo ad una metodologia diagnostica denominata "firma energetica" basata sull'analisi della relazione che intercorre fra la temperatura esterna e la potenza termica media assorbita da un edificio. Attraverso la creazione di un data base che correli un certo numero di letture energetiche (relative al solo riscaldamento depurato dell'eventuale contributo alla generazione di acqua calda sanitaria o alla cottura dei cibi) con le relative temperature esterne ri-

levate è possibile in molti casi determinare un legame matematico diretto.

Si scopre cioè in molti casi che, al di là dell'ovvia correlazione tra un clima più rigido ed un incremento dei consumi energetici, la firma energetica ci fornisce spesso una potente chiave di lettura per individuare i pregi ed i difetti energetici di un immobile sia con riferimento alle sue caratteristiche strutturali (ovvero come è fatto e di che impianti è dotato) che a come è utilizzato e gestito. Ad esempio potremmo scoprire che il legame tra temperatura esterna e consumo non è lineare ma per esempio i consumi variano in modo anomalo in corrispondenza delle stagioni intermedie più variabili (e questo potrebbe indicare un sistema di regolazione dell'impianto inefficiente che non consente un veloce adattamento alle mutate condizioni esterne), oppure a parità di altre caratteristiche potrebbe indicare il miglioramento o peggioramento a seguito di un intervento di efficientamento (per esempio per effetto del cambio della caldaia o della realizzazione del cap-

potto) o anche per il semplice cambio di gestione della centrale termica (e questo si noterebbe costruendo la firma energetica prima e dopo), oppure ancora potrebbe segnalare l'incapacità dell'involucro dell'edificio a fronteggiare climi rigidi in virtù di eccessive dispersioni oppure mostrare inefficienze nelle stagioni più temperate per l'incapacità dell'impianto a garantire elevati rendimenti a condizioni di carico termico ridotto.

In conclusione, anche se a rigore è forse improprio affermare che la firma energetica fornisca indicazioni assolute sul consumo ottimale di un edificio, essa può essere però considerata come un efficace strumento di analisi qualitativa da utilizzare in fase di verifica energetica per confrontare i consumi teorici con quelli reali, e comprendere se vi è l'esigenza o meno di un intervento strutturale sull'edificio (sull'involucro e/o sugli impianti) o al fine di conseguire un apprezzabile risparmio energetico è sufficiente un più corretto utilizzo e/o una più efficiente gestione della dotazione impiantistica.



Il Museo e la città etrusca di Marzabotto

Incastonata nella suggestiva cornice dell'Appennino bolognese, l'area archeologica di Marzabotto offre coi suoi 17 ettari la possibilità di immergersi in un antico spazio urbano fatto di case, templi, strade, officine e tombe.

Il museo custodisce numerosi e importanti reperti, frutto di quasi due secoli di scavi nell'area della città e delle ricerche nei siti della valle del Reno.

Il Museo Nazionale Etrusco "Pompeo Aria" e l'area archeologica di Kainua costituiscono dunque un sistema semantico articolato e coerente, nell'ambito del quale resti antichi, testimonianze storiche e valori paesaggistici si sostanziano a vicenda.

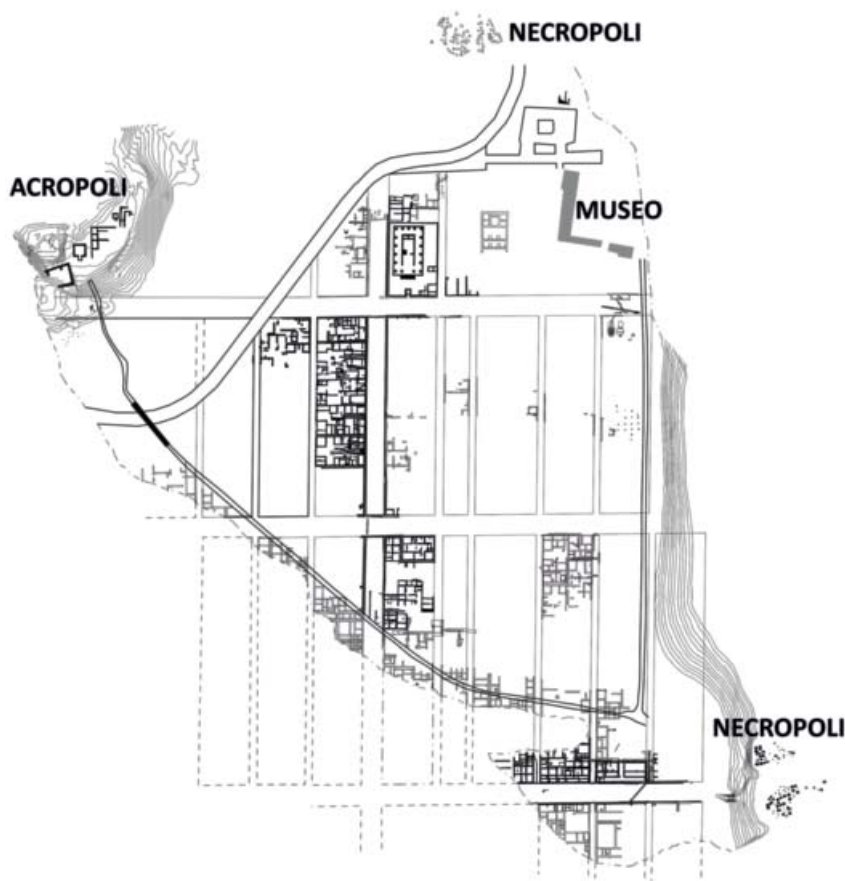
Dal 2018 il Polo Museale dell'Emilia Romagna ne ha assunto la gestione con l'obiettivo di rendere Marzabotto, attraverso opportuni programmi di valorizzazione, uno dei capisaldi dell'offerta culturale regionale.

La città antica sorse sull'odierno Pian di Misano, un *plateau* protetto su due lati da un'ansa del fiume Reno, importante via di collegamento tra l'Etruria tirrenica e la val Padana. Sui resti di un precedente abitato del VI sec. a.C. gli Etruschi fondarono intorno al 500 a.C. *Kainua*, "la (città) nuova". Il nome del

centro antico, a lungo ritenuto erroneamente *Misa*, è finalmente noto grazie a diversi graffiti vascolari rinvenuti negli scavi di Marzabotto.

Kainua prosperò per circa un secolo

e mezzo sfruttando la posizione strategicamente favorevole rispetto alle direttrici commerciali transappenniniche. Fu abbandonata intorno alla metà del IV sec. a.C. in concomi-



Pianta dell'area archeologica



Veduta della necropoli est

tanza con la discesa delle tribù celtiche in Italia.

In età romana l'area della città etrusca era ormai campagna, rimanendo tale fino all'inizio delle ricerche archeologiche negli anni Trenta dell'Ottocento.

La scoperta della città antica è strettamente legata all'acquisto del latifondo di Misano da parte dei conti Aria. Nell'ambito della sistemazione di quello che sarebbe divenuto il parco di Villa Aria furono intercettati gli edifici dell'acropoli e la necropoli settentrionale. Le pionieristiche indagini ottocentesche videro impegnate eminenti personalità del panorama archeologico bolognese, su tutti Giovanni Gozzadini ed Edoardo Brizio. A quest'ultimo il conte Pompeo Aria affidò il compito di organizzare la collezione di antichità che avrebbe costituito il primo nucleo del museo presso la sede di Villa Aria.

Nel 1933, a circa un secolo dall'inizio delle ricerche, il conte Adolfo Branca Aria donò al Regno d'Italia la collezione archeologica e l'area su cui insistevano i resti della città etrusca. Il museo fu contestualmente trasferito nella sede attuale, gravemente danneggiata durante la Seconda Guerra Mondiale. Rinnovata e ampliata nel dopoguerra, l'esposizione

rispecchia ancora oggi soluzioni museografiche degli anni Settanta del Novecento.

La vita relativamente breve e l'assenza di sovrapposizioni sostanziali dopo l'abbandono, fanno dell'abitato etrusco di *Kainua* un caso eccezionale per completezza e leggibilità.

L'impianto urbano si sviluppa attorno a un grande asse nord-sud intersecato da tre strade est-ovest. Una serie di vie secondarie definisce isolati stretti e allungati.

Diverse evidenze mostrano come l'urbanistica di *Kainua* risponda non soltanto a esigenze di organizzazione razionale e modulare dello spazio, ma altresì a principi religiosi e astronomici che hanno guidato le procedure agrimensorie e determinato il risultato finale. Un ciottolo con croce graffita orientata secondo punti cardinali fu interrato al di sotto dell'incrocio centrale della città, a suggellare una quadripartizione dello spazio urbano che rifletteva nell'immaginario etrusco quella del *templum* celeste. Il tracciato delle strade est-ovest ricalca il tragitto che il sole descrive in apparenza nei giorni del solstizio estivo (strada nord), dei due equinozi (strada centrale) e del solstizio invernale (strada sud).

Non sorprende in questo quadro come la topografia religiosa rappresenti uno degli tratti salienti della città di *Kainua*.

Il quadrante nord-orientale dell'area urbana fu sottratto alla lottizzazione abitativa e destinato a un grande spazio sacro al cui interno furono eretti i templi dedicati a *Tinia* e *Uni*, le divinità principali del *pantheon* etrusco, corrispondenti a Zeus ed Hera dei Greci. Il tempio di *Uni*, della fine del VI sec. a.C., era di tipo tuscanico,



L'altare D sull'acropoli



L'allestimento ottocentesco presso Villa Aria

con doppio colonnato sulla fronte e cella tripartita. Il tempio di *Tinia* – appena più recente – era un periptero ispirato a modelli greci, con colonnato tutt'intorno alla cella. Entrambi gli edifici recavano una ricca decorazione di sculture ed elementi policromi in terracotta, di cui restano diversi frammenti.

La collina dell'acropoli era ugualmente riservata alle attività religiose e ospitava alcuni dei più venerandi edifici sacri della città, in parte connessi alla sua stessa fondazione. Tra essi figuravano l'*auguraculum*, il podio da cui l'aruspice abbracciava con lo sguardo l'area del nascento centro urbano, e il *mundus*, il pozzo-altare consacrato alla divinità infera *Manth*, legata secondo la tradizione alla nascita delle città dell'Etruria padana. I santuari dell'acropoli hanno restituito numerosissime offerte votive in terracotta e in bronzo, tra cui diverse riproduzioni anatomiche che testimoniano la proprietà taumaturgiche riconosciute ad alcuni dei culti ivi praticati.

Carattere salutare aveva certamente il santuario sorto attorno a una fonte d'acqua appena fuori città, nell'area



Statua femminile in bronzo, ca. 500-475 a.C.

oggi occupata dal parcheggio, da cui proviene una ricca stipe di votivi.

Nelle città etrusche gli spazi dei vivi erano generalmente separati da quelli destinati ai morti. Le necropoli di *Kainua* sorgono pertanto fuori dallo spazio urbano, a nord e a est, a ridosso di importanti percorsi stradali in uscita dalla città verso Bologna e la Toscana.

Sono attestate diverse tipologie di sepolture, che testimoniano differenti modi di trattare il corpo. Le tombe a cassa di travertino custodivano le urne cinerarie coi resti delle cremazioni, quelle a fossa terragna erano destinate alle inumazioni. La presenza delle sepolture era indicata da segnacoli in pietra. I più modesti erano costituiti da ciottoli di fiume, i più elaborati avevano forma sferica, di pigna o colonna. Eccezionali sono infine in cippi in marmo a forma di bulbo.

Lo stanziamento delle tribù celtiche a Pian di Misano determinò la contrazione e il progressivo disfacimento del tessuto abitativo etrusco, come mostra la presenza di tombe nell'area urbana e persino all'interno dei pozzi nei cortili delle case.

Le rovine di *Kainua* si avviano così a divenire paesaggio rurale, processo pressoché compiuto con la romanizzazione della regione, come mostra la *villa rustica* sorta nel settore nord-orientale del pianoro.

Il museo e l'area archeologica di Marzabotto costituiscono oggi un osservatorio prezioso per conoscere le dinamiche del popolamento antico nella valle del Reno. *Kainua* rappresenta inoltre un documento unico in Italia per quel che concerne la cultura urbana degli Etruschi. “Una Pompei etrusca nel bolognese” – per riprendere le suggestive parole di Edoardo Brizio – da tutelare, valorizzare e consegnare intatta alle future generazioni di appassionati, ricercatori e cittadini.

Rosario Maria Anzalone
Polo Museale dell'Emilia Romagna

“Baci Sparsi”

di *Giovanna Maccari*

Baci sparsi è un romanzo ambientato nella Parigi degli anni '50. La protagonista è una giovane donna che conduce una vita all'apparenza stabile e serena. Si sente realizzata lavorando come vicedattrice in una casa editrice in cui ha idee brillanti, accolte con entusiasmo e uno spazio concesso raramente alle donne dell'epoca. Pure, tra le sue frequentazioni, emergono figure di donne emancipate e autonome, come le sue amiche. L'apertura della realtà lavorativa è in contrasto con la condizione personale della donna, più chiusa e condizionata rispetto all'imminente rivoluzione dei costumi degli anni a seguire. In particolare Margot, la protagonista, sta per sposare l'uomo cui è legata da sempre e, attraverso il rapporto epistolare coll'amico d'infanzia Gerard, esprime i suoi dubbi. Lo fa non tanto guardandosi dentro ma osservando e vedendo cambiare una serie di circostanze esterne a lei. Fare chiarezza, nel terreno instabile dei sentimenti, non è facile, considerando la sostanziale inesperienza di Margot anche originata dalla condizione di semi isolamento cui è stata costretta durante l'infanzia a causa di una malattia. Mai come all'avvicinarsi delle nozze la realtà diventa qualcosa di sdruciolevole, instabile e poco rassicurante. Eppure durante

questo percorso e anche in seguito al rientro in Francia di Gerard, la protagonista inizia a prendere consapevolezza di ciò che la rende felice e a compiere delle scelte che la portano a lasciare lungo il cammino alcune cose. Ed è sempre così quando si vuole arrivare a una meta godendosi, a un tempo, il viaggio: bisogna imparare a diventare leggeri. Un romanzo con atmosfere da Nouvelle Vague che tratta tematiche attuali. L'importanza dell'autonomia, dell'autorealizzazione e di assecondare i propri più autentici desideri,

anche in campo sentimentale, senza farsi condizionare dalla morale e dalle regole imposte dalla società. Uno stile delicato e a tratti poetico vi condurranno lungo le strade di Parigi, nella vita di una giovane donna che impara a diventare coraggiosa. Un romanzo per tutti quelli che riconoscono l'importanza delle decisioni e di rischiare per la propria felicità. E quando qualcosa è chiaro dentro di noi, anche il resto del mondo potrebbe allinearsi a favore.

La redazione di Abitare Informati



UNIVERSO FUTURISTA

Fino al 19 maggio 2019

Sabato e domenica
dalle ore 11.00 alle ore 20.00

FONDAZIONE
MASSIMO E SONIA
CIRULLI

Fondazione
Massimo e Sonia
Cirulli

Via Emilia, 275
San Lazzaro di Savena (Bo)
Tel. 051 6288300



Nel 2018, a San Lazzaro di Savena, a pochi chilometri da Bologna, ha aperto al pubblico la Fondazione Massimo e Sonia Cirulli, una nuova istituzione privata italiana che nasce sulla base di un archivio storico dedicato alla cultura italiana del XX secolo, avviato a New York nel 1984 dai suoi fondatori, Massimo e Sonia Cirulli e che oggi conta una collezione di alcune migliaia di pezzi.

Contestualmente all'apertura dello spazio è stata inaugurata la mostra **UNIVERSO FUTURISTA**, a cura di Jeffrey T. Schnapp e Silvia Evangelisti, focalizzata sul nucleo della collezione dedicato a questo periodo storico (1909 -1939) su cui non cessa di rinnovarsi l'attenzione degli studiosi, attraverso mostre e pubblicazioni, e del pubblico.

La mostra presenta una selezione di opere dalla collezione della Fondazione Cirulli e pone l'accento su tematiche centrali dell'estetica futurista come l'innocenza alla vitalità creativa, alla giocosità e alla fantasia di un'arte che rallegra il mondo ricreandolo integralmente, riprendendo le parole del Manifesto "Ricostruzione Futurista dell'Universo" redatto nel 1915 da Giacomo Balla e Fortunato Depero.

L'estetica futurista muove i suoi passi da un nuovo modo di concepire la creazione artistica, che supera i confini delle arti tradizionali e coinvolge la vita quotidiana nella sua totalità per diventare "arte totale", creando un legame strettissimo tra arte e vita. **UNIVERSO FUTURISTA** approfondisce questa nuova concezione estetica attraverso l'accurata selezione di dipinti, sculture, oggetti di design, disegni progettuali, fotografie e fotomontaggi, manifesti pubblicitari e documenti autografi di ogni genere realizzati da artisti futuristi dal 1909 fino alla fine degli anni '30 del Novecento.

Attraverso una straordinaria varietà di opere della Fondazione Cirulli, il percorso espositivo propone "ambientazioni" dedicate a tematiche care ai futuristi come la velocità, l'energia, il progresso, l'uomo meccanizzato e il design domestico, che si organizzano attorno a cinque unità strutturali principali: la sala della conquista dell'aria, il muro dei manifesti, le "costellazioni" (8 unità tematiche), le "orbite" (6 aree monografiche dedicate a figure

rilevanti del periodo futurista la cui produzione artistica è ben documentata nella Collezione Cirulli) e gli "spazi" (2 installazioni costruite intorno agli arredi). In mostra un nucleo di oltre 200 opere realizzate in diversi materiali, forme e misure create da artisti quali Balla, Boccioni, Bonzagni, Bucci, Casarini, Chiattoni, D'Albisola, Depero, Diulgheroff, Guerrini, Korompay, Licini, Marchi, Marinetti, Masoero, Munari, Prampolini, Russolo, Schawinsky, Sant'Elia, Sironi, Tato, Thayaht.

La mostra è allestita nell'edificio che gli architetti e designer Achille e Pier Giacomo Castiglioni hanno progettato per Dino Gavina e Maria Simoncini, a San Lazzaro di Savena, nel 1960. L'edificio è stato restaurato nel pieno rispetto delle scelte originali cercando di ridurre al minimo i necessari interventi per l'adeguamento alla sua nuova vita pubblica. Una particolare cura è stata rivolta all'allestimento della mostra nell'intento di mantenere lo spazio libero e ben visibile affinché il visitatore possa godere di un'esperienza immersiva sia nello spirito futurista che nell'architettura. Grafica e allestimento sono a cura di Daniele Ledda, xycomm, Milano, Elisabetta Terragni, Studio Terragni Architetti, Como, New York.

<http://fondazionecirulli.org>





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 Lunedì a Venerdì: 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**



LIBERA DI ESSERE TE STESSA.



CON ECO TERMO LOGIC PUOI OTTIMIZZARE IL CLIMA DEL TUO APPARTAMENTO,
RISPARMIANDO FINO AL 30%.

