



## Lettera ai soci di Giovanni Guazzaloca \*

*Fra impegni rinviati e risultati apprezzabili il tema della casa rimane di attualità.*



A livello nazionale dopo gli stanziamenti previsti dalla legge 80 a sostegno dell'affitto, viene annunciato dal Governo il "non aumento della tassazione sulla casa". Nel merito, con la riduzione dei trasferimenti, i Comuni si vedono costretti ad applicare al massimo le aliquote TASI e IMU che, nello scorso anno, in diversi casi erano scontate. Nella sostanza un aumento dell'imposizione fiscale sul mattone!

È significativo l'annuncio del Comune di Modena che, dovendo recuperare 9 milioni di Euro per far quadrare il bilancio 2015, prevede aumenti sugli immobili, in particolar modo sulle seconde case. Una condizione inaccettabile per discutere la quale abbiamo chiesto un incontro per un esame di merito riguardante particolarmente i contratti concordati, le detrazioni e i criteri di applicazione della TASI senza interventi in maniera lineare: un metodo di confronto utilizzato per la definizione dei recenti protocolli a sostegno dell'affitto di cui diamo conto in questo numero. Un confronto cui si aggiunge meritoriamente il coinvolgimento delle Organizzazioni della proprietà e degli inquilini per la loro attuazione.

Altro tema che ha riguardato il dibattito di queste settimane è la morosità nel pagamento dei canoni e delle rate condominiali e conseguentemente, gli sfratti. Una polemica indotta dalla mancata proroga nel decreto "Milleproroghe" degli sfratti per finita locazione. L'ennesima proroga sarebbe un provvedimento inutile, come nelle occasioni precedenti.

> segue a pag.2

# Blocco sfratti, provvedimento miope e inutile

*Occorrono misure strutturali per fronteggiare la morosità crescente.*

Il Decreto "Milleproroghe" del Governo, che non ha previsto una proroga per gli sfratti di fine locazione, ha acceso un ampio dibattito mediatico che tuttavia non focalizza il reale problema: la morosità crescente. Sulle 2.200 procedure di sfratto in atto a Modena nel 2014, ben 2.153 sono dovute a insolvenze. Un'emergenza reale e crescente che non si risolve con una proroga. L'ASPPI di Modena è ben consapevole di come la situazione economica che stiamo attraversando possa tradursi in una oggettiva difficoltà da parte degli inquilini a far fronte agli oneri dell'affitto. Tuttavia è l'Ente Pubblico che deve intervenire con provvedimenti di carattere sociale a favore delle fasce più deboli della popolazione: non possono esse-

re i piccoli proprietari di immobili, che a loro volta già subiscono i contraccolpi della crisi, a farsi carico di queste problematiche. In caso di morosità infatti occorre più di un anno per poter procedere ad uno sfratto esecutivo: periodo durante il quale il proprietario non percepisce il canone e continua a pagare le tasse, oltre a doversi accollare i costi legali e persino le spese condominiali degli inquilini inadempienti. Questa situazione paradossale si aggiunge ad una pressione fiscale divenuta insopportabile: fra IMU, TASI e altri balzelli, il gettito fiscale sulla casa è aumentato in pochi anni da 9 a 27 miliardi.

Gli interventi a pioggia attuati sino ad oggi si sono rivelati inefficaci. Contro il rischio di insolvenza invece, anche

a fronte della riduzione in atto nei canoni di affitto, occorre individuare forme di garanzia per i proprietari.

In questa direzione sono andati alcuni provvedimenti del Governo approvati dal Parlamento: la recente Legge 80 ha stanziato 200 milioni di euro per il fondo sociale sull'affitto, 266 per la morosità incolpevole, 400 agli alloggi ERP. Non si tratta certo di misure risolutive, ma di un primo intervento nella giusta direzione cui dovranno seguirne altri più strutturali ed organici.



# Modena, tre esempi virtuosi

## *Nuovi bandi del Comune a sostegno della locazione.*

Un Fondo sociale per l'affitto erogato con modalità più eque ed intelligenti, meccanismi innovativi di intervento e soluzioni più efficaci al problema degli sfratti. Sono divenute realtà le ipotesi di lavoro su cui ASPPI e le altre Associazioni della proprietà e degli inquilini, hanno lavorato con il Comune di Modena negli ultimi mesi. Tre Bandi sono stati emessi di recente a sostegno dell'affitto, controfirmati anche dalla nostra Associazione. Si tratta di primi esempi positivi per affrontare la spinosa emergenza del mercato dell'affitto.

### **Rinegoziazione contratti di locazione**

Il primo dei Bandi prevede un contributo ai proprietari che decidono di ridurre il canone d'affitto applicato ad un contratto in essere. Ad essi il Comune erogherà un rimborso mensile

di 150 euro per 3 anni, per un contributo totale che ammonta a 5.400 euro. Grazie a questo provvedimento, che utilizza un fondo regionale, si stima che verranno ri-contraffatte alcune decine di contratti.

Per la prima volta, il Comune di Modena ha affidato l'incarico alle Associazioni della proprietà e degli inquilini di seguire la procedura operativa. I proprietari interessati possono rivolgersi alla sede ASPPI di Modena per ricevere tutte le informazioni e mettere in atto l'iter necessario ad ottenere il contributo.

### **Agenzia della casa**

Questa positiva esperienza è stata rifinanziata per i proprietari che mettono a disposizione alloggi a canone calmierato. Il provvedimento è rivolto ai proprietari ormai stanchi di

morosità, sfratti e deterioramenti subiti dai loro alloggi dati in locazione. Piuttosto che tenere l'immobile sfitto, è possibile decidere di affidarlo all'Agenzia Casa del Comune di Modena, che garantisce la sicurezza della riscossione del canone, il risarcimento di eventuali danni e la riconsegna dell'alloggio alla scadenza, a fronte di una riduzione del canone di locazione rispetto a quanto previsto dai Canoni Concordati. Si può aderire al Bando anche con appartamenti già affittati rinegoziando il canone, con una diminuzione fino a 150 euro al mese che il Comune rimborsa al proprietario. Per informazioni occorre rivolgersi direttamente al Comune di Modena. Esempi analoghi sono attivi anche in altri Comuni della Provincia.

> continua a pag. 2



**Mediazione delle controversie**  
*Venerdì 27 febbraio a Palazzo Europa, ASPPI rilancia l'importante strumento che permette di risolvere le controversie contenendo tempi e costi*

a pag. 2

**Fisco 2015**  
*Anno nuovo, fiscalità nuova.*  
**Area cratere:**  
*ecco i primi finanziamenti*

a pag. 3

**Grazie ragazzi!**  
*Ezio Bompani e Umberto Neri: due protagonisti della storia di ASPPI*

a pag. 4



# Mediazione delle controversie

Venerdì 27 febbraio a Palazzo Europa, ASPPI rilancia l'importante strumento che permette di risolvere le controversie contenendo tempi e costi



L'ASPPI di Modena è stata tra le prime strutture ad aprire una Sede Provinciale per la Mediazione delle controversie convenzionandosi con la **Camera di Mediazione Patavina**.

L'intento è quello di fornire agli associati, singoli e condomini, uno strumento previsto dalla Legge per portare a soluzione le eventuali controversie nel modo più veloce e meno oneroso. La Conciliazione permette infatti di non adire a vie legali, evitando le lungaggini e i costi che il ricorso ai Tribunali comporta.

In un primo momento, l'iniziativa subì una fase di forte incertezza e di stasi a seguito di una sentenza che tolse l'obbligo di tentare la conciliazione prima di rivolgersi al Giudice; ora la Legge è stata modificata e si sono create nuovamente le condizioni per rilanciare l'iniziativa.

A questo scopo è programmato un importante evento per venerdì 27 febbraio, dalle ore 15 alle ore 18, presso il **Palazzo Europa** di Modena.

All'incontro prenderanno parte:

- l'Avvocato **Stefano Zanni**, collaboratore ASPPI Modena, sul tema **Mediazione delegata**
  - l'Avvocato **Maria Carmen Consolini**, Presidente di ASPPI Reggio Emilia, sul tema **Negoziazione assistita da avvocato**
  - l'Avvocato **Annibale Mantovani**, Presidente della Camera di Mediazione Patavina, sul tema **Arbitrato**.
- Concluderà i lavori il Presidente Provinciale ASPPI **Giovanni Guazzaloca**.  
I soci ed i cittadini sono invitati

< segue da pag. 1

## Modena, tre esempi virtuosi

### Morosità Incolpevole

Nata per far fronte alla crisi degli ultimi anni che ha gravemente colpito molte famiglie, la misura prende in esame il caso di inquilini che non riescono più a far fronte ai canoni di locazione a causa di un licenziamento, di cassa integrazione o gravi malattie. In queste circostanze, se il locatore accetta di non proseguire con lo sfratto esecutivo, il Comune interviene erogando un contributo destinato direttamente al proprietario stesso. Anche questo bando è attivo in diversi Comuni della Provincia, oltre che a Modena.

Per quanto positivi questi esempi rappresentano ancora interventi limitati. ASPPI continua quindi a sollecitare le Amministrazioni pubbliche ai diversi livelli affinché le giuste misure siano intensificate. Occorre altresì che siano messe a punto forme di controllo migliori nell'applicazione dei Contratti Concordati, per contenere le irregolarità talvolta presenti. Ciò è possibile coinvolgendo le Associazioni delle proprietà e degli inquilini, che da sempre hanno dato la propria disponibilità ad asseverare i contratti concordati.

< segue da pag. 1 - Lettera ai soci

Ben comprendendo e considerando la situazione economica che colpisce determinate fasce della popolazione, occorre evitare di scaricare su altre la soluzione dei problemi: perché così facendo non si producono i cambiamenti necessari.

Ecco perché i provvedimenti assunti e la messa a disposizione di risorse a livello nazionale, regionale e comunale, vanno maggiormente inquadrati in una visione organica del "problema casa" con misure incisive e strutturali che aiutino la convivenza e il reddito dei diversi soggetti del settore, anche come contributo alla ripresa economica del Paese.

Sono temi che impegnano ancora una volta l'ASPPI a livello locale e nazionale per sostenere e rappresentare, oltre che a fornire i servizi necessari, la piccola e media proprietà immobiliare.

\*Presidente provinciale ASPPI



**SIAMO SU FACEBOOK!**  
Clicca Mi Piace su ASPPI Modena

Grande novità di quest'anno: l'ASPPI di Modena, sempre attenta alle forme di comunicazione più moderne e interattive, ha aperto un profilo Facebook nuovo di zecca. Oltre al magazine e al sito Internet [www.modena.asppi.it](http://www.modena.asppi.it), si aggiunge un altro mezzo imprescindibile per dialogare con i soci ed i cittadini. Un luogo virtuale/reale in cui scambiare opinioni, comunicare, rispondere alle domande e informare su tutto quanto accade a Modena e provincia. Sul profilo infatti verranno postate notizie specifiche del nostro settore relative ai Contratti, alla Fiscalità e ai Condomini; ma anche news di attualità, eventi di vario interesse e scadenze legate alla vita a Modena. Basta cercare su Facebook ASPPI Modena e cliccare Mi Piace. Sarete sempre informati sulle ultime novità!

Message pubblicitario con finalità promozionale. Per tutte le condizioni contrattuali si rinvia ai fogli informativi disponibili presso ogni filiale della Banca o su [stotop.it](http://stotop.it). La concessione delle carte è soggetta a valutazione del merito creditizio e approvazione della Banca. \*La dicitura "per te in regalo" fa riferimento al numero di operazioni esenti dal pagamento delle spese di registrazione. Resta salva l'applicazione delle commissioni ove previste.



WELCOME

CONTO BPER PROVA.  
CON TE VOGLIAMO  
PARTIRE DA ZERO.

TU APRI IL CONTO OGGI, NOI TI DIAMO IL BENVENUTO PER UN ANNO.

Se non sei ancora un cliente BPER, oggi hai una ragione in più per diventarlo. Conto BPER Prova infatti, ti azzera il canone per un anno intero e ti regala il bancomat e le operazioni illimitate\*. Inoltre ti offre anche l'Internet banking Smart web e mobile dispositivo, che ti permette di accedere al tuo conto e svolgere operazioni da PC o da qualsiasi dispositivo mobile. Perché solo chi ti conosce bene sa di cosa hai bisogno davvero.

[bper.it](http://bper.it) | 800 20 50 40 o chiedi in FILIALE.

Banca popolare  
dell'Emilia Romagna  
GRUPPO BPER



# Fisco 2015

Anno nuovo, fiscalità nuova. Ecco i principali punti cardine della normativa 2015.

Il Governo spera nella crescita e prende tempo per far quadrare i conti, col rischio di una successiva stangata. Il 2015 si apre per i contribuenti italiani sotto auspici non molto differenti (preoccupanti) da quelli del 2014: "Ci saranno meno tasse, più reddito, consumi, quindi più lavoro", ha dichiarato il ministro dell'Economia Pier Carlo Padoan. Staremo a vedere se queste parole troveranno riscontro nella realtà. La Legge di Stabilità, che da qualche anno sostituisce la tradizionale "Manovra Finanziaria", è entrata in vigore a gennaio 2015 e diversi temi fiscali ci toccano da vicino.

## No all'aumento Tasi

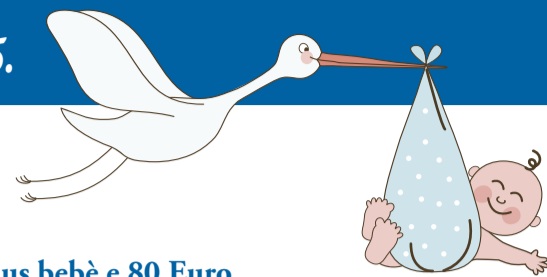
Nel 2015 i Comuni sono tenuti ad applicare le aliquote nazionalmente fissate nel 2014. Teoricamente quindi stop all'aumento del prelievo sugli immobili. Ma nel 2014 diversi Comuni hanno applicato aliquote ridotte e detrazioni per determinate categorie. Il rischio di un aumento appare quindi possibile.

## Imu terreni agricoli

È stato recepito il testo del D.L. 185/2014, che rinvia il termine per il versamento dell'IMU 2014 sui terreni agricoli in località montane. La norma tuttavia potrebbe essere abolita, dal momento che il Tar del Lazio ha accolto le istanze di alcune Regioni che avevano presentato ricorso.

## Ristrutturazioni edilizie

Anche nel 2015, così come è avvenuto nel 2014, si potrà contare su una detrazione del 50% delle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione edilizia, con un tetto fissato a 96 mila euro. Sarà possibile inoltre continuare a beneficiare anche del bonus arredi con una detrazione pari al 50% e un tetto massimo di spesa fissato a 10 mila euro. Opportunità non prevista a partire dal 2016.



## Bonus bebè e 80 Euro

Vengono modificati i criteri per il Bonus bebè: l'assegno di 960 euro l'anno per i bambini nati dopo il 1 gennaio 2015 è erogabile solo se l'Isee familiare non supera i 25 mila euro ed è valido fino al compimento del terzo anno d'età.

Confermato anche il bonus da 80 euro per chi ha un reddito fino a 24.000 euro che cala progressivamente fino a scomparire a 26.000 euro.

## Compliance

È la nuova parola chiave del fisco che preferisce prevenire piuttosto che punire. L'Agenzia delle Entrate avvertirà sui dati in proprio possesso su ricavi, entrate, reddito. Se il contribuente non si adegua, scatta l'accertamento.

## 730/2015

Il Modello 730/2015 precompilato da scaricare online è una delle principali novità introdotte dalla Delega Fiscale volta alla semplificazione del fisco italiano. Il nuovo modello verrà elaborato dall'Agenzia delle Entrate in base alle informazioni contenute nella banca dati tributaria e dell'anagrafe, anche sulla base delle precedenti dichiarazioni dei redditi inviate dal contribuente. Una volta pronto il modello, l'Agenzia provvederà ad avvisare i contribuenti che la dichiarazione dei redditi precompilata con 730 è disponibile online e scaricabile dal proprio cassetto fiscale. A questo punto al contribuente non rimarrà altro che verificare la correttezza dei dati riportati sul modello: se si accetta la dichiarazione non si avranno controlli formali. Se alcuni dati sono inesatti o mutati, o qualora mancassero detrazioni Iperf spettanti, occorre richiedere la correzione al Caf che, tramite delega, potrà accedere al cassetto fiscale del contribuente e fare le variazioni necessarie. Oltre all'elaborazione del modello 730 precompilato rimarrà attiva la possibilità di compilare e consegnare la dichiarazione dei redditi nella maniera tradizionale, quindi tramite Caf.

Come sempre il Caf ASPPI, operante presso le nostre sedi, è a disposizione per le informazioni e gli adempimenti necessari.

# Area cratere: ecco i primi finanziamenti

Diversi condomini amministrati da ASPPI - CASA srl hanno potuto avviare e proseguire le opere di ripristino e ricostruzione. Alcuni cantieri già conclusi.

Il grande impegno profuso da ASPPI nelle zone colpite dal sisma del 2012 è stato premiato. L'Associazione ha prestato assistenza ai soci sulle pratiche tecniche e amministrative riguardanti il ripristino e la ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma. In misura ancora più definita e specifica, l'attività si è concentrata sui ripristini strutturali dei condomini amministrati.

I nostri collaboratori che si occupano della gestione degli stabili colpiti dal sisma si sono attivati da subito per individuare le procedure da seguire per il recupero e la ricostruzione degli immobili. Si sono occupati quindi di redigere ed inoltrare tutte le pratiche necessarie per avere accesso ai contributi pubblici.

Verso la fine del 2014, finalmente, i tanto attesi finanziamenti hanno iniziato ad arrivare. Già diversi condomini amministrati da CASA SRL hanno ottenuto - in parte o totalmente - i contributi pubblici richiesti. Nelle zone dell'Area Cratere sono quindi iniziate le opere di ripristino, consolidamento e ricostruzione, che nei casi più positivi sono già state portate a termine con la riconsegna degli alloggi ai condomini: indicativo il caso del condominio Europa di Mirandola.

È con grande soddisfazione che possiamo sottolineare come questi risul-

tati, così incoraggianti per i nostri associati e più in generale per il ritorno alla normalità della vita nelle aree colpite, siano stati ottenuti attingendo a tutta l'organizzazione operativa di ASPPI Modena e di CASA SRL, nonostante il periodo estremamente delicato.

L'Associazione inoltre ha dovuto sopperire alla scomparsa repentina e dolorosa del nostro stimato collaboratore **Giacomino Paltrinieri**, tra i più preparati e solerti nella gestione dei condomini a lui affidati. Cogliamo questa occasione per un sentito ricordo alla sua memoria.



www.modena.asppi.it  
modena@asppi.it



## SEDI ASPPI E ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO

### MODENA

#### Sede Provinciale

Viale Cittadella 47  
Tel. 059 230359  
Fax 059 224017  
modena@asppi.it  
Centralino attivo  
da lunedì a venerdì 8.30/12.30

#### SERVIZIO LOCAZIONE

Tel. 059 230359  
Fax 059 224017  
modena@asppi.it  
lunedì 8.30/15.00  
martedì 8.30/12.30  
mercoledì 8.30/12.30  
giovedì 8.30/12.30-15.00/18.00  
venerdì CHIUSO

#### SERVIZIO CONDOMINI

Tel. 059 230359  
Fax 059 4392539  
condominio@modena.asppi.it  
lunedì 11.00/15.00  
martedì 11.00/12.30  
mercoledì 11.00/12.30  
giovedì 11.00/12.30-16.00/18.00  
venerdì CHIUSO

#### SERVIZIO FISCALE

Tel. 059 230359  
Fax 059 224017  
asppicafmodena@modena.asppi.it  
lunedì 9.00/12.30  
mercoledì 9.00/12.30  
giovedì 9.00/12.30

### CARPI

Via Ugo da Carpi 60  
Tel. 059 6228099  
Fax 059 6220195

#### SERVIZIO LOCAZIONE E FISCALE

Tel. 059 6228099  
Fax 059 6220195  
carpi@modena.asppi.it  
lunedì 8.30/12.30  
mercoledì 8.30/12.30  
giovedì 8.30/12.30-15.00/18.00  
venerdì 8.30/12.30

#### SERVIZIO CONDOMINI

Tel. 059 6228260  
Fax 059 6220195  
condominiocarpi@modena.asppi.it  
lunedì 10.30/12.30  
mercoledì 10.30/12.30  
giovedì 16.00/18.00  
venerdì 10.30/12.30

### CASTELFRANCO EMILIA

Via Emilia Est 50 (c/o CNA)  
Tel. 059 920008  
martedì 9.00/12.30  
venerdì 9.00/12.30

### FINALE EMILIA

Via Mazzini 1/F  
Tel. 0535 92580  
Fax 0535 761178  
finale@modena.asppi.it  
mercoledì 10.00/12.30 - 15.00/18.00  
venerdì 10.00/12.30

### MIRANDOLA

Via U. Smerieri 22  
Tel. 0535 26147  
Fax 0535 21987

#### SERVIZIO LOCAZIONE

Tel. 0535 26147  
Fax 0535 21987  
mirandola@modena.asppi.it  
martedì 9.00/12.30 - 15.30/18.30  
giovedì 9.00/12.30 - 15.30/18.30  
sabato 9.00/12.30

#### SERVIZIO CONDOMINI

Tel. 0535 609280  
Fax 0535 21987  
condominiomirandola@modena.asppi.it  
martedì 9.00/12.30 - 15.30/18.00  
giovedì 9.00/12.30 - 15.30/18.00  
sabato (su appuntamento)

### PAVULLO NEL FRIGNANO

Piazza Cesare Battisti 6  
Tel. 0536 324554  
mercoledì 9.00/12.30  
venerdì 14.30/18.00

### SASSUOLO

Viale San Giorgio 10  
Tel. 0536 803652  
Fax 0536 805913  
sassuolo@modena.asppi.it

#### SERVIZIO LOCAZIONI E FISCALE

martedì 10.00/15.30  
giovedì 14.30/18.00  
venerdì 9.00/12.00

#### SERVIZIO CONDOMINI

martedì 10.00/12.30  
mercoledì 15.00/18.00  
venerdì 10.00/12.30

### SPILAMBERTO

Via E. Berlinguer 19  
Tel. 059 781185  
mercoledì 9.00/12.00

### VIGNOLA

Viale Mazzini 10  
Tel. e Fax 059 775554  
vignola@modena.asppi.it  
martedì 9.00/12.30-15.00/18.00  
giovedì 9.00/12.30-15.00/18.00

# Grazie ragazzi!

## Ezio Bompani e Umberto Neri: due protagonisti della storia di ASPPI

Due persone che hanno contribuito a costruire la storia di ASPPI, grazie al loro impegno civile e alla loro solidarietà: a loro è andato il ringraziamento della Direzione provinciale di ASPPI per gli anni dedicati a far crescere l'Associazione.

Ezio Bompani, che ha compiuto 90 anni, è un protagonista di lungo corso la cui storia personale affonda nella lotta contro il fascismo e di Liberazione, fino alla ricostruzione del Paese e al suo riscatto economico e sociale. In ASPPI Bompani è stato fra i fondatori e dirigenti, ricoprendo l'incarico di presidente provinciale e nazionale.

Umberto Neri è collaboratore di ASPPI da oltre 20 anni e, dopo avere ricoperto diversi incarichi a livello provinciale e nazionale anche come vice presidente, è attualmente presidente di Casa srl, la società di ASPPI delegata alla gestione condominiale.

Ad entrambi ASPPI Modena ha voluto esprimere gratitudine per l'impegno profuso negli anni e per il loro prezioso contributo con la consegna di una targa e attraverso queste pagine.

*Un grandissimo in bocca al lupo, Ezio e Umberto!*



Ezio Bompani e Umberto Neri mostrano le targhe ricevute da ASPPI.



UnipolSai **CASA**

**Metti al sicuro la tua casa con una protezione quotidiana**

UnipolSai  
ASSICURAZIONI

Divisione Unipol



CON LE 5 AREE DI GARANZIA LA TRANQUILLITÀ È ASSICURATA!  
CHIEDI AL TUO AGENTE LA SOLUZIONE GIUSTA PER TE.

ASSICOOP  
Modena&Ferrara s.p.a.

Agente UnipolSai Assicurazioni  
Per le Province di **MODENA** e **FERRARA**  
www.assicoop.com

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo da richiedere in agenzia e consultabile sul sito internet [www.unipolsai.it](http://www.unipolsai.it)