



Da ASPPI (in affitto) ad ASPPI (in proprietà)

Una sede funzionale per l'Associazione della proprietà immobiliare



Nella lettera inviata in questi giorni a tutti i soci dell'ASPPI di Modena abbiamo evidenziato le ragioni della grande sfida che ci proponiamo: potenziare e qualificare i servizi offerti con una nuova sede provinciale (e territoriale di Modena) adeguata alla crescita della

nostra Associazione. E' una necessità presente da tempo: come si ricorderà ne abbiamo parlato in occasione di diverse riunioni territoriali ed all'ultimo congresso. Era il 2005. Sono passati alcuni anni ed oggi le esigenze, come avranno avuto modo di constatare coloro che hanno frequentato le sede attuale di via Fabriani, quella di Casa srl dei condomini e quella di ASPPI Caf, sono diventate non rimandabili. Tre spezzoni di sede che determinano irrazionalità organizzative, costi funzionali elevati, disagio per gli utenti.

Ci sposteremo di poco: saremo ancora nel quartiere Cittadella, a poche centinaia di metri. I nuovi locali consentiranno di rispondere al meglio ai nostri compiti. La nuova sede provinciale e territoriale di Modena, come noto completa il piano di qualificazione delle sedi in provincia di Modena avviato da tempo (sedi nuove o rinnovate sono state recentemente

attivate a Finale, Carpi, Mirandola, Vignola e Pavullo). L'ultimo atto di questo percorso è certamente il più impegnativo! Impossibile pensare alla soluzione in affitto, troppo oneroso. La scelta della proprietà appare la più idonea per la quale verrà contratto un mutuo ipotecario che coprirà parte del costo di acquisto. Per il resto diventa necessario il ricorso ai soci ai quali non chiediamo versamenti a fondo perduto ma la sottoscrizione di quote di partecipazione alla società "ASPPI service S.p.A." che diverrà intestataria della sede. Le quote rimarranno proprietà di chi le versa.

Una sede ASPPI dei soci quindi, non solo in quanto tali ma come partecipanti alla società proprietaria. Gli associati stanno dimostrando grande fiducia con una percentuale straordinaria di rinnovo delle tessere. Ora, per conseguire l'obiettivo della nuova sede, serve uno sforzo supplementare, per il quale - come indicato nella comunicazione inviata - facciamo affidamento al legame dei piccoli e medi proprietari immobiliari con la loro Associazione di tutela, assistenza e servizio. Grazie a tutti.

Le nostre sedi sono naturalmente a disposizione per ogni ulteriore informazione. Entro la fine di giugno saranno indette riunioni di zona per illustrare il progetto.

Lettera ai Soci

di Giovanni Guazzaloca *

Importanti novità sono intervenute negli ultimi mesi nelle politiche dell'abitare. Anche grazie alla costante azione di persuasione di ASPPI ed ai frequenti incontri con i rappresentanti delle Istituzioni e delle forze politiche, sono stati raggiunti diversi obiettivi della nostra Associazione. ASPPI Modena prima delle ultime elezioni ha avuto incontri produttivi con i due principali partiti (il PD ed il PDL) e con i socialisti ai quali ha presentato la "lettera aperta" con le richieste della piccola e media proprietà immobiliare in materia di fisco, riforme legislative, edilizia pubblica e privata, risparmio energetico e urbanistica. Sul versante fiscale, il Governo Prodi aveva avviato con la Finanziaria 2007 la defiscalizzazione degli interventi di risparmio energetico (estesi nella Finanziaria 2008 fino al 2010) ed escluso dal pagamento dell'ICI il 40% dei proprietari di prima casa. Il nuovo Esecutivo ha eliminato l'imposta con l'eccezione di alcune categorie di immobili. Una conquista importante anche se raggiunta con una modalità questionabile in quanto non è ancora chiaro come i Comuni verranno ricompensati del minore introito. Altre rivendicazioni come la tassazione fissa sui redditi da locazione, il federalismo fiscale, misure a favore di chi ha contratto un mutuo per l'acquisto della casa, sono entrate nell'agenda politica e sono attese concrete azioni in sede di Governo e di Parlamento.

segue a pagina 2

ASPPI: nuova e confermata fiducia

Concluso positivamente il tesseramento 2007 con 6335 adesioni di piccoli e medi proprietari e condomini, (in incremento del 4% sull'anno precedente) i soci ASPPI stanno confermando la loro condivisione per i servizi e l'azione di tutela sindacale che l'Associazione sviluppa. Il cammino prosegue con oltre l'85% dei soci che, a maggio, hanno rinnovato la propria adesione per il 2008 con 397 nuove iscrizioni. Mentre ringraziamo della confermata e nuova fiducia, vogliamo sottolineare l'importanza dell'adesione per le attività associative, invitando, chi ancora non lo avesse fatto, ad effettuare il versamento della quota annuale (55 euro) per poter concludere la campagna di adesione nel più breve tempo possibile.

**CONTI CORRENTI
"DORMIENTI":
C'È TEMPO FINO
AL 17 AGOSTO**

a pag. 2

**MODENA:
RISCATTO
SUPERFICI IN
ZONA PEEP**

a pag. 2

**RISPARMIO
ENERGETICO,
CERTIFICAZIONE
E SICUREZZA
DEGLI IMMOBILI**

a pag. 3

**SESAMO È PIÙ FORTE
ZANZARA TIGRE:
CONTRO!!!**

a pag. 3

Conti correnti “dormienti”: c’è tempo fino al 17 agosto

Il sonno fa bene ma se a cadere nelle braccia di Morfeo sono stati i nostri conti correnti bancari o assicurativi è un problema. Infatti, i c/c che per dieci anni non abbiano subito alcuna movimentazione da parte del titolare o di un delegato vengono dichiarati “dormienti”, e in quanto tali confluiscono in un fondo d’indennizzo destinato ai risparmiatori rimasti vittime di frodi. Tra questi “conti dormienti”, rientrano anche (con riferimento alle locazioni immobiliari) i depositi cauzionali costituiti prima del 17 agosto 1997 non movimentati da 10

anni: trascorso tale periodo confluiranno nel Fondo Statale. E’ dunque necessario che i titolari del deposito, onde evitare di perdere la garanzia e dover rimborsare tale importo al termine della locazione, comunichino tramite raccomandata A/R all’istituto interessato (banca, posta, assicurazione...) entro e non oltre il 17 agosto 2008 la propria intenzione di mantenere in essere il rapporto.



Modena: riscatto superfici in zona PEEP

Il Comune di Modena ha ridotto i vincoli sugli immobili costruiti in diritto di superficie in zona PEEP, accogliendo così una richiesta della nostra Associazione (che resta naturalmente a disposizione per fornire le necessarie informazioni). Il provvedimento prevede due livelli di riscatto, totale o parziale.

Trascorsi 20 anni dalla stipula della convenzione, il riscatto totale elimina ogni vincolo gravante sull’immobile, sia nella definizione dei prezzi di vendita o sui canoni di locazione, accrescendo il valore dell’immobile stesso. Quello parziale è possibile se sono trascorsi almeno 10 anni dalla stipula della convenzione.

segue da pagina 1

Lettera ai Soci

Il lavoro paga, quindi, tanto come risultati legislativi quanto a livello di assistenza e servizi offerti ai soci. I successi ci convincono a proseguire con rinnovate energie per conseguire altri risultati compreso quello ambizioso di una sede funzionale per la nostra Associazione provinciale.

Siamo impegnati nelle - appena avviate - trattative di rinnovo dei Patti Territoriali, base di riferimento per la stipula dei contratti concordati, con l’obiettivo del loro adeguamento all’inflazione e una maggiore loro efficacia, unitamente alla riproposizione di estendere a tutti i Comuni la possibilità di detti contratti, con beneficio fiscale per proprietari ed inquilini.

Il lavoro di preparazione del PTCP della Provincia di Modena (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) il progetto comunale “Modena Futura”, vuole chiarire il futuro sviluppo del nostro territorio nei prossimi anni. Uno sforzo di programmazione dello sviluppo che individua alcune scelte: l’uso limitato del territorio per i nuovi insediamenti, il completamento e la creazione di nuove infrastrutture, il recupero e la qualificazione del patrimonio esistente, tipologie abitative più rapportate alla dimensione dei nuclei familiari, ecc. Aggiungiamo noi una verifica delle diverse esperienze fatte con le “Agenzie per la casa” insieme a misure di garanzie per i proprietari al fine di rendere disponibile a condizioni certe (pagamento dei canoni, rilascio alla scadenza, ripristino danni) maggiori quote di patrimonio immobiliare per l’affitto.

Una sfida appassionante nella quale ASPPI gioca un ruolo da titolare: diremo la nostra, faremo sentire la Vostra voce.

* Presidente provinciale ASPPI

Passaggi... in avanti!



Ricordiamo, qui di seguito, indirizzi e recapiti telefonici di Passaggi Immobiliari, l’agenzia costituita da ASPPI e CNA della provincia di Modena per le attività di mediazione nel settore degli immobili.

Attiva dal 2005, Passaggi Immobiliari è diventata negli anni un importante punto di riferimento per chi deve acquistare, vendere o affittare i locali di proprietà.

I soci Asppi e Cna hanno a disposizione un servizio che consente loro di trovare le migliori risposte per le loro esigenze a condizioni preferenziali.

L’agenzia opera su tutto il territorio provinciale ed è presente con propri addetti nelle seguenti sedi.

Sede legale

Modena via Scaglia Est 9
Tel. 059.359461
Fax. 059.4909040

Presso sede ASPPI

Modena via Fabriani 63
Tel. 059 230359
Fax 059 224017

Presso sede ASPPI

Carpi via Ugo da Carpi 60
Tel. 059 6228099
Fax 059 66220195

Presso sede ASPPI

Finale E. via Mazzini 1/F
Tel. 0535 92580
Fax 0535 761178

Presso sede ASPPI

Mirandola via C. Battisti 22
Tel. 0535 26147
Fax 0535 21987

Presso sede CNA

S. Felice via Campo di Pozzo 255
Tel. 0535 85811 Fax 0535 85899

Presso sede ASPPI

Sassuolo viale San Giorgio 10
Tel. 0536 803652
Fax 0536 805913

Presso sede ASPPI

Vignola via Mazzini 10
Tel. 059 775554
Fax 059 775554

e-mail: info@passaggiimmobiliari.it
sito web: www.passaggiimmobiliari.it

Risparmio energetico, certificazione e sicurezza degli immobili

Riproponiamo di seguito una sintesi delle norme e degli adempimenti per una qualità elevata dell'abitare, oggetto di recenti disposizioni legislative.

Le sedi ASPPI sono a disposizione per informare e coordinare le iniziative che i soci volessero intraprendere e per trasmettere agli organi competenti (l'ENEA nel caso delle opere relative al risparmio energetico) la documentazione richiesta per ottenere i benefici fiscali.

Su questi temi, ASPPI organizzerà nelle prime settimane di settembre un'iniziativa alla quale prenderanno parte rappresentanti istituzionali, tecnici, imprese. Nel prossimo numero di questo giornale, scriveremo - oltre alle informazioni strettamente logistiche (data, ora e sede in cui si terrà l'iniziativa) - anche l'elenco completo dei relatori. Sin da ora vi invitiamo a partecipare all'importante appuntamento.

Risparmio energetico

Relativamente agli interventi di risparmio energetico, la Finanziaria 2008 ha prorogato le agevolazioni fiscali (deduzioni del 55% per sostituzione caldaie ed infissi, coibentazioni, ecc.) sino al 2010, chiarendo alcuni dubbi interpretativi. Ci sono quindi nuove opportu-

rità per risparmiare denaro ed al contempo tutelare l'ambiente, vivendo in una casa più confortevole, senza dispersioni di calore inutili e dannose.

Certificazione energetica degli immobili

Parlando di energia, è bene fare il punto su un altro "tema caldo": la certificazione energetica degli immobili.

A seguito di normative europee e regionali, infatti, dal 1 luglio di questo anno tutti gli edifici di nuova costruzione o sottoposti a profonda ristrutturazione, e gli edifici interi oggetto di compravendita, sono soggetti a certificazione energetica (dal 1 luglio 2009 anche singole unità immobiliari compravendute, e dal 1° luglio 2010 anche edifici o singole unità immobiliari dati in locazione).

Il certificato energetico è inoltre obbligatorio sin dal 1° luglio 2008, qualora si acceda ad incentivi nazionali, regionali o locali che riguardino il miglioramento energetico. La certificazione energetica - lo ricordiamo - consiste nel valutare



(relativamente a pareti, pavimenti e soffitti) la capacità di trattenere la dispersione del calore prodotto all'interno per il riscaldamento invernale, nonché la capacità di mantenere fuori il caldo nel periodo estivo. Il valore di vendita, così come il canone di locazione dell'immobile, sarà determinato anche tenendo conto del grado di qualità della certificazione in oggetto.

Sicurezza impianti

Il decreto, entrato in vigore a fine marzo 2008, prevede nuove norme di sicurezza relativamente ad impianto elettrico, distribuzione del gas e del riscaldamento, antenne della televisione ed altre parti dell'immobile.

Tutto questo è rigorosamente obbligatorio per gli immobili di nuova costruzione, nei quali tutti gli impianti devono essere certificati per ottenere l'abitabilità. Per gli immobili costruiti in precedenza, non è necessario disporre degli impianti a norma secondo le regole attuali, ma serve la dichiarazione di conformità che attesti l'essere a norma con le regole in vigore al momento in cui è stato installato l'impianto.

Nel caso in cui il proprietario utilizzi l'immobile in proprio, si assume tutte le responsabilità: qualora però l'immobile venga ceduto in uso, a qualsiasi titolo, ad altro soggetto, il proprietario è tenuto ad informare il conduttore sullo stato degli impianti ed essere in possesso della relativa documentazione. ■

Sesamo è più forte

Sesamo Modena, l'Associazione degli Amministratori condominiali, è più forte: dalla prima assemblea provinciale, tenuta a metà marzo, è emerso un quadro positivo, nella convinzione che l'Associazione si è rafforzata sia a livello provinciale che nazionale. Pur nel rispetto delle rispettive autonomie, occorre mantenere saldo il forte legame strutturale ed operativo di Sesamo ed ASPPI al fine di consentire l'utilizzo degli strumenti di servizio e consulenza

in ambito tecnico, legale, fiscale e locativo di cui ASPPI Modena dispone che sono fruibili dagli Amministratori, dai condomini e dei singoli condomini che ne hanno necessità.

Umberto Neri, presidente provinciale uscente, è stato confermato alla guida di Sesamo Modena.

A lui vanno le congratulazioni e i migliori auguri di buon lavoro di Asppi.

Zanzara tigre: contro!!!

Contro la zanzara tigre



Il nemico di una casa a volte è piccolo, piccolissimo. Come una zanzara, appunto. D'estate l'avversario più pericoloso per gli abitanti, oltre ai classici "topi d'appartamento" (ma qui stiamo parlando di una specie animale ben differente), è la c.d. "zanzara tigre", nota non solo per la capacità di infliggere punture dolorose ma, quel che è peggio, anche per trasmettere pericolose malattie all'uomo (pensiamo ai recenti casi di virus Chikungunya in Romagna).

Come tutte le zanzare, necessita di acqua stagnante per svilupparsi (sottoforma di larva), ed è proprio in questo momento che si svolge il punto cruciale della lotta all'insetto. Alla campagna di sensibilizzazione promossa dalla Regione e dai Comuni ed al convegno promossa da ASPPI, Sesamo e CNA in aprile, aggiungiamo un ulteriore richiamo delle principali misure da adottare:

- evitare l'abbandono di materiali in cumuli all'aperto che possano raccogliere l'acqua piovana;
- stoccare i copertoni e altri materiali in modo da evitare la stagnazione di acqua;

CONCLUSO IL CORSO 2008 PER AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Tra i risultati più brillanti del legame tra Sesamo ed Asppi nella nostra provincia, possiamo sicuramente comprendere il corso di formazione per Amministratori di condominio.

Giunto alla dodicesima edizione, il Corso ha visto la partecipazione di numerosi e qualificati docenti, che hanno istruito i partecipanti sui diversi aspetti dell'amministrazione di immobili, dalle problematiche di tipo tecnico/edilizio a quelle di tipo amministrativo/contabile, approfondendo tutti gli argomenti più attuali, come la sicurezza e la riqualificazione energetica nel condominio.

Alberto Celeste, magistrato di Corte d'appello e autore di diversi testi di rilevanza nazionale in materia di condominio, ha diretto l'intero corso.

- eliminare l'acqua dai sottovasi, dagli annaffiatori, dai bidoni;
- innaffiare direttamente con le pompe gli orti e i giardini, senza mantenere riserve di acqua a cielo aperto, o eventualmente tenerli coperti e provvisti di zanzariera ben fissata e tesa;
- introdurre se possibile pesci rossi, grandi predatori delle larve di zanzara, nelle vasche e nelle fontane dei giardini;
- trattare i tombini, e tutti i recipienti posti all'esterno dove si raccoglie acqua piovana non eliminabile, ogni 7-10 giorni con specifico prodotto larvicida.



Modena Sede Provinciale
Centralino attivo
da Lunedì a venerdì 8.30/12.30
Servizio contrattuale

Via S. Fabriani 63,
 Tel. 059 230359 - Fax 059 224017
 e-mail: modena@asppi.it

Lunedì 8.30/15.00
Martedì - mercoledì 8.30/12.30
Giovedì 8.30/12.30 - 15.30/18.30
VENERDI CHIUSO

Servizio Condomini

Fax 059-4392539
 e-mail: condominio@modena.asppi.it

Dal Lunedì al Venerdì 11.00/12.30
Lunedì fino alle 15.00
Giovedì 16.00/18.00

Servizio Fiscale

Via Cittadella 41 - Tel. 059 230221

Lunedì - mercoledì 8.30/12.30
Giovedì 8.30/12.30 - 15.00/18.00

Carpi

Servizio contrattuale e fiscale

Via Ugo da Carpi 60
 Tel. 059 6228099 - Fax 059 6220195
 e-mail: carpi@modena.asppi.it

Dal lunedì al venerdì 8.30/12.30
Giovedì 15.00/18.00

Servizio Condomini

Tel. 059 6228260 - Fax 6220195

Lunedì - mercoledì - venerdì 10.30/12.30
Giovedì 16.00/18.00

Castelfranco Emilia

Presso CNA - Via Emilia Est 50, Tel. 059 920008

Martedì - venerdì 9.00/12.30

Concordia sulla Secchia

Via Mazzini 42/44, Tel. e Fax 0535 54162

Lunedì 15.30/18.30
Mercoledì e venerdì 8.30/12.30

Finale Emilia

Via Mazzini 1/F

Tel. 0535 92580 - Fax 0535 761178

e-mail: finale@modena.asppi.it
Lunedì e giovedì 15.30/18.30
Mercoledì e venerdì 10.00/12.30

Formigine

Presso CNA - via Picelli 42

Tel. 059 559518 - Fax 059 559530

Martedì 14.30 - 17.30

Massa Finalese

Piazza Caduti libertà 9

Tel. 0535 99586 - Cell. 333 3701769

Venerdì 10.00 - 12.30

Mirandola

Via Cesare Battisti 22-24

Tel. 0535 26147 - Fax 0535 21987

e-mail: mirandola@modena.asppi.it
Martedì - giovedì 9.00/12.30 - 15.30/18.30
Sabato 9.00/12.30

Pavullo nel Frignano

Presso CNA - via Martiri 7, Tel. 0536 324554

Mercoledì 9.00/12.30
Venerdì 14.30/18.00

San Felice sul Panaro

Presso CNA - via Campo di Pozzo 255,
 Tel. 0535 85811 - Fax 0535 85899

Lunedì 10.00/13.00

Sassuolo

Viale San Giorgio 10

Tel. 0536 803652 - Fax 0536 805913

e-mail: sassuolo@modena.asppi.it

Lunedì - giovedì 14.30/18.00
Martedì - venerdì 9.00/12.00

Spilamberto

Via E.Berlinguer 19, Tel. 059 781185

Mercoledì 9.00/12.00

Vignola

Viale Mazzini 10, Tel. e Fax 059 775554

e-mail: vignola@modena.asppi.it

Martedì 9.00/12.30
Giovedì 9.00/12.30 - 15.00/18.30



Passaggi Immobiliari S.r.l.

Via Scaglia Est, 9 (MO) - Tel. 059 359461

info@passaggiimmobiliari.it

e presso tutte le sedi ASPPI

ASPPI porge ai soci e a tutti i lettori i migliori auguri di buone vacanze.

Le nostre sedi rimarranno
CHIUSE PER FERIE DA LUNEDÌ 4 AGOSTO
A SABATO 23 AGOSTO COMPRESI
 e nei mesi di luglio e agosto l'orario
 di apertura sarà ridotto.

Vi invitiamo pertanto a consultare
 gli orari esposti presso le nostre
 sedi e sul sito **www.modena.asppi.it**.