



9° CONGRESSO PROVINCIALE ASPPI

Superare la crisi partendo dalle fondamenta: la casa

Di fronte al perdurare della difficile congiuntura economica, le politiche abitative divengono un tema centrale nello scenario della ripresa. Dal Congresso modenese segnali incoraggianti.

Gli ultimi quattro anni sono stati caratterizzati da una situazione di crisi economica e sociale fra le più pesanti della storia recente del Paese. I piccoli e medi proprietari di immobili devono fare i conti, oltre che con le difficoltà generali, con l'aumento della pressione fiscale, la crescente morosità nel pagamento dei canoni e la progressiva contrazione dei valori del patrimonio immobiliare. ASPPI ha affrontato il tema nei suoi molteplici

aspetti durante il 9° Congresso Provinciale di Modena svolto, in preparazione di quello nazionale, in novembre presso la Camera di Commercio.

“Due diritti debbono essere garantiti: quello dell'inquilino di avere una casa e quello dei proprietari di riscuotere quanto dovuto contrattualmente” - ha affermato il Presidente dell'Associazione modenese **Giovanni Guazzaloca**. **“Non è pensabile che i proprietari, particolarmente piccoli e medi, che spesso traggono dall'affitto un complemento del proprio reddito di lavoro o pensione, siano chiamati a fare fronte ai problemi della crisi, oltre al pagamento, in caso di sfratto, delle spese legali e delle tasse sui canoni non percepiti”**.

> continua a pag. 2



La Presidenza del Congresso mentre interviene il Sindaco di Modena Giorgio Pighi.

FISCO CASA: ONEROSITÀ E INCERTEZZA

DIVIETO DI PAGAMENTO IN CONTANTI DEI CANONI D'AFFITTO: NORMA INUTILE E DANNOSA

A Modena il 27,8% della popolazione vive in residenze in affitto. Nell'ultima Legge di Stabilità è contenuta la norma che obbliga gli inquilini del settore abitativo a pagare i canoni con mezzi diversi dal contante (assegni, bonifici o altro), al fine di garantire la 'tracciabilità' dei pagamenti e contrastare l'evasione fiscale. In realtà, mai norma fu più inutile: chi evade non registra il contratto o lo registra per importi inferiori al reale, e non sarà minimamente toccato. **Il provvedimento riguarda dunque chi ha registrato il contratto e paga regolarmente le tasse, creando non pochi disagi.** In difficoltà sono gli inquilini che non dispongono di un conto corrente, costretti ad aprirne uno solo per adempiere questo obbligo: si tratta in gran parte di anziani o cittadini extracomunitari, che costituiscono una parte non irrilevante degli inquilini. **ASPPI ha domandato al legislatore di rivedere o cancellare la norma.** Nel frattempo ha avviato una serie di consultazioni con gli Istituti di Credito locali per chiedere in questi casi condizioni agevolate. Ora il Dipartimento del Tesoro sembrerebbe aver revocato la norma, almeno per i pagamenti inferiori ai 1.000 euro. Ancora una volta, la non chiarezza regna sovrana.

ASPPI IN NUMERI

8 SEDI OPERATIVE NEI PRINCIPALI COMUNI + SEDE PROVINCIALE

5.200 SOCI SINGOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI E 1.200 LORO FAMILIARI

540 CONDOMINI AMMINISTRATI CON 8.500 UNITÀ ABITATIVE

11.000 CONTRATTI DI LOCAZIONE

2.900 DICHIARAZIONI FISCALI



Nuova imposta sugli immobili: netta opposizione di ASPPI

Penalizza affitti e Contratti Concordati

In barba al tanto parlare dei mesi scorsi e alle promesse di abolizione dell'IMU sulle prime case, ora ai cittadini si chiede di pagare una Tasi, Tassa sui servizi indivisibili, senza che siano definite le detrazioni a favore delle fasce sociali più deboli e la quota a carico degli utilizzatori dei servizi comuni.

Oltre a penalizzare l'affitto in generale, il rischio più rilevante riguarda i **Contratti Concordati**, sui quali proprio il Comune di Modena si era distinto contenendone l'aliquota. Questa virtuosa forma contrattuale consente affitti più bassi per gli inquilini e detrazioni fiscali per i proprietari degli immobili, offrendo una risposta concreta al problema dell'affitto.

Proprio a sottolinearne l'importanza, il Governo ha stabilito di recente la riduzione della Cedolare Secca dal 19 al 15%. L'aliquota IMU secondo le anticipazioni del Comune di Modena salirà ora dal 4,6% al 7,2% con un aumento inaccettabile di oltre il 50%. ASPPI ha chiesto un incontro con l'assessore Giuseppe Boschini che l'ha prontamente

concesso, dichiarando la disponibilità a venire incontro alle esigenze dei locatari, pur a fronte di oggettive difficoltà in bilancio. ASPPI comprende l'esigenza dell'Amministrazione e apprezza la dichiarazione d'intenti sui tagli alla spesa, ma ribadisce ferma opposizione ad una scelta che disattende ogni necessità legata al mondo dell'affitto.



Bene il "Sistema ASPPI"
ASPPI, 4 anni di impegno
Organi dirigenti
Mini-Imu: quanta confusione
Ricerca amministratori condominiali

a pag. 2

Dichiarazioni dei redditi 2014
Non c'è pace per la Bassa.
ASPPI a servizio degli alluvionati

Mirandola, consiglio aperto per l'emergenza casa

a pag. 3

Un servizio completo alla proprietà immobiliare e all'abitare

Pavullo: nuova sede ASPPI

a pag. 4

ASPPI, 4 anni di impegno

Rapporti con Istituzioni pubbliche locali, associazioni della proprietà e sindacati degli inquilini sulle politiche per la casa. Fra i risultati: la firma del Protocollo Anti-Sfratti, il rinnovo delle convenzioni per le Agenzie della Casa.

Impegno sindacale sull'IMU e più in generale sulla fiscalità immobiliare, culminato con l'iniziativa "100 piazze di ASPPI" del giugno 2012.

Legge sul condominio: convegno di approfondimento e seminari di aggiornamento.

Post-terremoto: punto di riferimento nella stipula dei contratti d'affitto per gli sfollati, confronto con Commissario straordinario e Comuni per condomini danneggiati. Ritorno in strutture fisse delle sedi di Finale e Mirandola.

Comunicazione: rapporto con i media, rinnovo sito web e pubblicazione del periodico "ASPPI Informamodena" per dare continuità all'informazione ai soci ed ai cittadini.



Bene il "Sistema ASPPI"

Offrire un servizio completo alla casa e all'abitare.

Perseguendo questo obiettivo, ASPPI Modena conferma le scelte strutturali intraprese: "Casa srl" per l'amministrazione condominiale e "ASPPI service spa" per la gestione logistica, informatica e fiscale attraverso ASPPI Caf. Ad essi va aggiunta l'assistenza consolidata per la stipula dei contratti locativi e la registrazione telematica all'Agenzia delle entrate con il nuovo software Geloweb. Altre attività dirette o in convenzione estendono i servizi ai soci, come la mediazione civile, l'assicurazione dei canoni di locazione, la certificazione energetica, le successioni o i servizi di manutenzione degli immobili e intermediazione per l'affitto e la compravendita, affidati a imprese e operatori specializzati (vedi il riquadro riepilogativo dei nuovi servizi in questo numero del giornale).

Da rimarcare che le tariffe dei servizi ai soci e la tessera associativa sono rimaste invariate nonostante l'incremento dei costi gestionali.



ORGANI DIRIGENTI

Il 9° Congresso provinciale ha eletto la nuova Direzione di ASPPI Modena consultabile sul sito web www.modena.asppi.it alla voce "Organi Dirigenti". A sua volta la Direzione eletta ha confermato nell'incarico di Presidente **Giovanni Guazzaloca** ed in quello di Vice presidente, **Mara Malavasi**.

Presidenti e responsabili della sedi territoriali ASPPI

Dopo lo svolgimento delle assemblee congressuali e in base alle decisioni, a norma dello Statuto, assunte dai Comitati dei soci e dalla Direzione provinciale è stata completata la designazione dei Presidenti e dei Responsabili delle sedi territoriali che costituiscono i riferimenti articolati di ASPPI nella provincia. Essi sono:

| Sede | Presidente | Responsabile |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Modena Territorio | Mara Malavasi | Bruno Violi |
| Carpi Terre d'Argine | Emma Francia | Nadia Guerra |
| Mirandola Area Nord | Egidio Luppi | Gabriele Marchetti |
| Finale Emilia | Adeodato Cavani | Gabriele Marchetti |
| Sassuolo Area Ceramica | Attilio Montecchi | Mauro Minozzi |
| Vignola Terra dei Castelli | Giampaolo Pancaldi | Mauro Minozzi |
| Pavullo Frignano | Maria Romani | Roberta Bellei |

RICERCA AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Casa srl, la società specializzata nella gestione condominiale di ASPPI Modena, ricerca Amministratori condominiali qualificati a cui affidare la gestione degli immobili associati. I requisiti sono la residenza in provincia di Modena e la disponibilità di un'autovettura.

Gli interessati possono inviare il curriculum a: **Casa srl, viale Cittadella 47 41123 Modena**

oppure telefonare dalle **8.30** alle **12.30** allo **059/230359**

o inviare una mail all'indirizzo: **modena@asppi.it**

< segue da pag. 1 - **Superare la crisi partendo dalle fondamenta: la casa**

Sulla centralità del tema casa si innesta la funzione di ASPPI, che svolge con sempre maggiore forza il proprio ruolo di rappresentanza, ponendosi come interlocutore delle Istituzioni in un ruolo di stimolo e positiva sollecitazione. L'importanza del ruolo giocato da ASPPI Modena sia a livello sindacale che dei ser-

vizi per la casa, è stata rimarcata anche dal Presidente nazionale ASPPI, l'on. **Alfredo Zagatti**, che ha chiuso il Congresso con parole di compiacimento e riconoscimento per l'attività svolta a livello provinciale e per il contributo di ASPPI Modena alle scelte del nazionale.

Un particolare ringraziamento va a tutti i soci intervenuti, delegati dalle assemblee territoriali svolte in preparazione del Congresso nonché alle Autorità che sono intervenute ai lavori: **Giorgio Pighi**, Sindaco di Modena; **Maurizio Torreggiani**, Presidente Camera di Commercio; **Francesca Maletti**, Assessore alle Poli-

tiche abitative del Comune di Modena; **Mario Galli**, Vicepresidente Provincia Modena, **Antonietta Mencarelli**, Segretaria del Sunia-CGIL; avv. **Francesco Bruini**, Presidente provinciale di CONFEDILIZIA; **Ezio Bompani**, già Presidente ASPPI ed autore del libro "Le scelte di una vita".

Mini-Imu: quanta confusione

La tassazione sugli immobili è un calderone di incertezze che provoca instabilità e genera insicurezza nei cittadini. Il 24 gennaio scorso è scaduto il termine per pagare la cosiddetta MINI-IMU: i contribuenti hanno dovuto versare il 40% della differenza fra l'aliquota del 4 per mille abolita dallo Stato e l'aliquota maggiorativa stabilita da una parte di Comuni. La mancanza di certezze normative, che si è assurdamente protratta fin quasi alla scadenza del termine, ha messo in difficoltà anche lo sportello CAF, impossibilitato a dare risposte ai numerosi soci e cittadini che

chiedevano chiarimenti. ASPPI denuncia il perdurare del caos che espone i proprietari ad una logorante incertezza sui loro adempimenti oltretutto a fronte della pressione fiscale sulle case più che triplicata negli ultimi anni, in un'inaccettabile ascesa della politica vessatoria nei confronti dei cittadini. **Si calcola che dal 2007 il gettito fiscale derivante dal possesso dell'immobile, sia aumentato del 78%. Tra IMU, TASI e Tassa rifiuti, nel 2014 pagheremo 31 miliardi di Euro: 3 miliardi in più rispetto al 2013.** La certezza è una sola: si ricorre alla casa per fronteggiare necessità finanziarie generali. Le Amministrazioni centrali, regionali e locali dovrebbero invece provvedere a far quadrare i conti con effettive e serie riduzioni di spesa, intaccando sacche di privilegio ed evasione.



DICHIARAZIONE DEI REDDITI 2014



LA SPECIALIZZAZIONE DI ASPPI CAF A DISPOSIZIONE DEI SOCI E DEI CITTADINI, CON NUOVI SERVIZI E PROMOZIONI.

Chi non è ancora utente di ASPPI CAF può diventarlo usufruendo di particolari agevolazioni: il primo anno **uno sconto del 30%, che sale al 40% per i pensionati**. Il secondo anno sconto 30% per i pensionati, 20% altre categorie. Per consulenze gratuite o per fissare un appuntamento telefonare alle sedi asppi caf o scrivere a modena@asppi.it

I SERVIZI DI ASPPI CAF PER I TUOI ADEMPIMENTI FISCALI

- ANALISI FISCALE DELLE **PROBLEMATICHE IMMOBILIARI**
- SERVIZIO PERSONALIZZATO NELLA COMPILAZIONE DELLE **DICHIARAZIONI DEI REDDITI**
- ELABORAZIONE E TRASMISSIONE TELEMATICA DEI DATI ALL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA
- **COPERTURA ASSICURATIVA PER 730 E UNICO**
- SUPPORTO NELLE ISTANZE E NEI RICORSI PER EVENTUALI CONTESTAZIONI AGENZIA ENTRATE
- CALCOLO DELLA CONVENIENZA PER **CEDOLARE SECCA**
- CALCOLO IMU / TASI
- CONSULENZA PER **SUCCESSIONI E DONAZIONI**

Dalla Cedolare Secca alla nuova IMU e TASI, sono molteplici **le problematiche inerenti la fiscalità sulla casa**. Per la compilazione della Dichiarazione dei Redditi 2014 è possibile contare sulla qualificata competenza di ASPPI Caf, **specializzato nella proprietà immobiliare e negli adempimenti per i condomini**.

La corretta applicazione delle numerose norme che riguardano la casa possono consentire benefici rilevanti per i contribuenti: basta poter disporre della professionalità richiesta.

ASPPI CAF è l'unico del settore immobiliare, riconosciuto e regolarmente iscritto all'Albo, assicurato a tutela del contribuente, all'avanguardia sulle tematiche inerenti la fiscalità immobiliare.

Non c'è pace per la Bassa. ASPPI a servizio degli alluvionati

Prima il terremoto. Poi l'alluvione. Nel giro di un anno e mezzo la natura si è doppiamente accanita contro la Bassa modenese. Questa volta è stato il maltempo a mettere di nuovo in ginocchio Bomporto, Bastiglia e i comuni limitrofi. Le piogge di domenica 19 gennaio hanno provocato l'esondazione del Secchia, allagando

case, piazze, strade e campagne. Si fa una drammatica stima dei danni: 1.000 sfollati, un morto (Oberdan Salvio, che col suo gommone cercava di portare soccorso), 180 capannoni artigianali in difficoltà, 2.500 ettari sommersi. Alcune attività si erano appena risollevate dopo la furia devastatrice del terremoto. Anche alcuni

condomini amministrati da Casa srl, oltre ai soci proprietari di case delle zone colpite, hanno subito danni. L'Associazione desidera innanzitutto esprimere la propria solidarietà nei confronti di tutti coloro che sono stati colpiti.

Come avvenuto in occasione del terremoto, **gli amministratori condominiali ed i**

tecnici ASPPI, con la loro competenza specifica, si sono messi a disposizione per aiutare soci e non, ad orientarsi nelle complesse pratiche per sopralluoghi, stima dei danni e inoltre delle richieste di risarcimento. Auspicando che siano veloci ed efficaci.



Il sindaco di Mirandola Maino Benatti.

Mirandola, consiglio aperto per l'emergenza casa

Si è tenuto il 3 febbraio scorso a Mirandola un Consiglio Comunale a sessione aperta per affrontare il tema della casa, partendo dal problema delle 260 famiglie che a causa del terremoto vivono ancora in moduli abitativi provvisori. All'incontro era presente anche ASPPI, con il Presidente provinciale Giovanni Guazzaloca e il Responsabile Area Nord Gabriele Marchetti, insieme alle altre associazioni dei proprietari e degli inquilini. **ASPPI si è fatta portavoce di una proposta per trovare sistemazione stabile a queste**

famiglie: realizzare cioè anche a Mirandola e nell'Area Nord un'esperienza analoga all'Agenzia della Casa già attivata a Modena e Carpi. Con questa formula contrattuale i proprietari mettono a disposizione i loro alloggi, che l'Amministrazione Comunale dà in affitto ai cittadini in graduatoria a prezzi calmierati, facendosi garante di pagamenti, rispetto delle scadenze ed eventuale ripristino dei danni. "L'Agenzia Casa avvicina la domanda e l'offerta nel mercato immobiliare, introducendo vantaggi economici per gli

inquilini e garanzie importanti per i proprietari - ha dichiarato il sindaco di Mirandola Maino Benatti - *In questo senso il ruolo di associazioni come ASPPI, da sempre impegnata sul nostro territorio, può rivelarsi molto importante*". Incontro molto positivo anche per Gabriele Marchetti: "Auspichiamo che possa nascere una soluzione concreta ai bisogni della casa. ASPPI ribadisce la propria disponibilità nel rispetto del ruolo che compete all'Associazione nella tutela degli associati, nella gestione dei contratti e dei condomini".

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
aspicaformodena@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
lunedì 15.30/18.30
mercoledì 10.00/12.30
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

PAVULLO: NUOVA SEDE ASPPI

Dal primo febbraio scorso ASPPI Pavullo ha trasferito la propria sede in Piazza Cesare Battisti 6. Nei nuovi uffici trovano posto le attività dei contratti di locazione, fiscale, nuovi servizi, gestione condominiale e assistenza tecnica.

UN SERVIZIO COMPLETO ALLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE E ALL'ABITARE

Si va ampliando e consolidando la gamma dei nuovi servizi che ASPPI offre ai proprietari di immobili, nell'ottica di garantire, a costi contenuti, risposte qualificate ed esaurienti alle esigenze dei propri associati.

Oltre ai servizi tradizionali come contratti locativi, amministrazione condominiale, dichiarazioni fiscali, ricordiamo:

- **la Protezione affitto** che offre al proprietario una tutela assicurativa contro la morosità nel pagamento dei canoni
- **l'Attestato APE per la prestazione energetica**, obbligatoria per i nuovi contratti di locazione in caso di compravendita e trasferimento oneroso di immobili
- **la Qualificazione Energetica e la Ristrutturazione degli edifici**, fornendo l'assistenza di tecnici convenzionati e producendo la documentazione necessaria per la detrazione d'imposta rispettivamente del 65% e del 50%.
- **la Gestione Immobili** rivolta a chi possiede una o più unità immobiliari e non intende seguirne direttamente la gestione. Il servizio può comprendere, in base alle esigenze, il rapporto con l'inquilino, l'apertura di un conto corrente dedicato per l'incasso dei canoni, calcolo e incasso spese condominiali e di conduzione, fino alla gestione completa dell'immobile.
- **la Mediazione civile**, che aiuta, senza ricorso al Giudice, a risolvere contenziosi su condomini, recupero crediti o controversie di varia natura. ASPPI ha realizzato un accordo con la Camera di Mediazione Patavina, riconosciuta dal Ministero, che ha aperto una sede di riferimento presso ASPPI.
- **le Successioni**, pratiche possibili presso ASPPI Caf a costi contenuti, senza dover ricorrere a professionisti privati
- **i Condomini autogestiti**, secondo la nuova legge quelli inferiori alle 9 unità abitative. Casa srl può effettuare diversi servizi quali le dichiarazioni fiscali e la gestione della contabilità oltre alla consulenza e assistenza sugli altri adempimenti necessari per una corretta gestione.

Informazioni presso le sedi ASPPI

Tel. 059/230359 (dalle 8,30 alle 12,30) - Fax 059/224017 - Mail: modena.@asppi.it

METTI AL SICURO LA TUA CASA
CON UNA PROTEZIONE QUOTIDIANA.



YOU CASA

YOU. L'ASSICURAZIONE CHE FAI TU

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

Numero Verde
800-992220

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo da richiedere in agenzia e agli intermediari autorizzati e consultabile sul sito internet www.unipolsai.it