



## Lettera ai soci

di Giovanni Guazzaloca \*



Il rapido evolversi degli eventi, nell'economia e nella società e, conseguentemente, nella vita degli individui, caratterizza anche la vita delle associazioni. Per questo, nel momento in cui ci apprestiamo a svolgere la campagna dei Congressi dell'ASPPI, provinciale e nazionale, è impegnativa una sintesi valutativa dell'attività svolta e di quanto realizzato nei quattro anni che ci separano dalla precedente assise. Soprattutto impegnativa l'identificazione delle linee per il futuro. Tentiamo di farlo nell'articolo che pubblichiamo in questa pagina del giornale, lo faremo più diffusamente nelle Assemblee precongressuali promosse nel territorio e nel Congresso provinciale.

Fin da ora però riteniamo che le valutazioni e le linee future debbano avere cardini precisi sui quali si è basata e dovrà basarsi la nostra iniziativa e che costituiscono la ragione stessa dell'essere di ASPPI: la difesa dei diritti sindacali dei piccoli e medi proprietari di immobili e lo sviluppo dei servizi alla casa ed all'abitare.

Il superamento della situazione di crisi economica e sociale che ha coinciso con i quattro anni trascorsi e non è ancora finita, non potrà non avere la casa al centro della ripresa. Ciò fa emergere maggiormente la necessità di una forte Associazione di rappresentanza dei proprietari di immobili la cui struttura rappresenti una vera e propria "organizzazione di categoria" impegnata a "ciclo completo" in difesa degli associati, garantendo la messa a disposizione dei servizi e delle professionalità necessarie. Un riferimento per i soci e non solo, non occasionale ma continuativo per le diverse e molteplici necessità dell'abitare, anche per i possessori della sola prima casa.

Ancora una volta è decisivo il rapporto con i soci ed i condomini associati che tutti abbiamo invitato alle Assemblee di territorio e la cui partecipazione e contributo propositivo sarà di aiuto a programmare l'impegno futuro che sottoporremo alla valutazione del Congresso provinciale e che andrà a costituire le linee del lavoro per il futuro.

\* Presidente ASPPI provinciale Modena

# La casa al centro della ripresa

## ASPPI: 9° Congresso provinciale "Difendere i diritti, qualificare i servizi"

Volgendo lo sguardo verso il prossimo congresso dell'ASPPI provinciale di Modena, fare un bilancio dell'attività svolta nei quattro anni che abbiamo alle spalle diventa un imperativo, anche per definire le linee guida per il futuro.

Dando continuità alle scelte compiute nel Congresso del 2009, l'iniziativa associativa ha puntato, a supporto dell'attività sindacale, ad una maggiore presenza e comunicazione esterna e ad una superiore incisività e qualificazione dei servizi

ai soci. Ci siamo concentrati sul rapporto con le Istituzioni pubbliche, che ha portato recentemente alla stipula del protocollo sulle morosità e gli sfratti, con l'affermazione del principio dell'assegnazione diretta del contributo pubblico ai proprietari. Con i Comuni di Modena e Carpi sono state rinnovate le norme riguardanti le "Agenzie per la casa" con la conferma delle garanzie contrattuali (canone, scadenze contrattuali, ripristino danni) per gli alloggi messi a disposizione dai proprietari.

Da ricordare l'impegno nazionale per la cedolare secca, ottenuta e poi di recente abbassata al 15% per i contratti a canone concordato, oltre alla questione IMU, con l'iniziativa "100 piazze di ASPPI" nel 2012. Non possiamo dimenticare l'impegno per il terremoto, con la ricerca degli alloggi per gli sfollati e l'assistenza nella definizione dei contratti di locazione, combattendo, insieme ai Comuni interessati, contro la speculazione sul dramma subito dalle popolazioni del "cratere".

> continua a pag. 2



## www.modena.asppi.it

Rinnovato ed ampliato il sito web

www.modena.asppi.it da memorizzare fra i preferiti! Il sito web di ASPPI Modena è stato rinnovato e ampliato nelle informazioni utili ai soci ed a tutti i proprietari di immobili. Chi siamo e cosa facciamo, la struttura del "Sistema ASPPI", notizie e comunicati stampa, la carta dei servizi, le convenzioni, gli indirizzi di tutte le nostre sedi, il collegamento con ASPPI nazionale per le notizie ed i provvedimenti che riguardano l'abitare: un solo click ed è possibile entrare in ASPPI!!

### ASSEMBLEE PRE-CONGRESSUALI ASPPI

#### ASSEMBLEE CONGRESSUALI 2013

Assemblea	Data Svolgimento	Orario	Sede
Modena Comune	Lunedì 4 novembre	17.00	Palazzo Europa-Modena
Castelfranco, S. Cesario, Nonantola, Ravarino, Bomporto	Martedì 29 ottobre	17.00	Polisportiva ARCI
Carpi, Novi, Soliera, Campogalliano	Sabato 26 ottobre	9.30	Sede ASPPI-Carpi
Mirandola, Cavezzo, Medolla, S. Prospero, Concordia, S. Possidonio	Sabato 19 ottobre	10.00	Sede ASPPI-Mirandola
Finale E., S. Felice, Camposanto	Giovedì 17 ottobre	18.00	Sede ASPPI-Finale Emilia
Sassuolo, Fiorano, Formigine, Maranello	Giovedì 31 ottobre	18.00	Sala comunale
Pavullo e Frignano	Mercoledì 30 ottobre	17.00	Sede ASPPI-Pavullo
Vignola, Marano, Savignano, Spilamberto, Castelnovo, Castelvetro	Mercoledì 23 ottobre	17.00	Sede ASPPI-Vignola
Assemblea consiglieri Condomini Modena	Mercoledì 6 novembre	17.00	Palazzo Europa-Modena
Assemblea consiglieri Condomini Carpi	Sabato 9 novembre	9.30	Circolo Guerzoni
Assemblea consiglieri Condomini Mirandola	Sabato 19 ottobre	10.00	Sede ASPPI Mirandola



**SABATO 16 NOVEMBRE 2013 ORE 9.00**  
**9° CONGRESSO PROVINCIALE ASPPI**  
**SALA "G. PANINI" CAMERA DI COMMERCIO**



**Condomini autogestiti: un aiuto da Casa srl** a pag. 2

**Utenze telefoniche: un accordo per gestire le controversie** a pag. 2

**APE: Attestato di Prestazione Energetica** a pag. 2

**Colf, badanti, babysitter ASPPI e Cooperativa Badabene in aiuto alla famiglia** a pag. 3

**Successioni: un servizio agevolato per i soci ASPPI** a pag. 3

**Mediazione civile: si riparte** a pag. 3

**Ezio Bompani, le scelte di una vita** a pag. 4

# Condomini autogestiti: un aiuto da



La riforma della normativa condominiale (legge 220/2012) entrata in vigore lo scorso 20 giugno ha portato molti cambiamenti: certamente uno dei più rilevanti è la **concessione ai condomini con meno di 9 unità immobiliari di autogestirsi** senza l'obbligo di nominare un amministratore esterno. Questo mutamento nella normativa però **non esime queste realtà dal rispetto di tutti gli obblighi e gli adempimenti** definiti dalla nuova legge e dal codice civile, che è bene ricordare: l'esistenza di un **conto corrente** bancario o postale intestato al condominio, un **codice fiscale** sempre del condominio, l'obbligo della presentazione del **modello 770** da trasmettere all'Agenzia delle entrate tramite centri autorizzati. E poi ancora l'obbligo di trattenere su ogni fattura la **ritenuta d'acconto del 4%** da versare all'Agenzia delle entrate con il modello F24 e, infine, l'ob-

bligo di **certificare annualmente** ad ogni fornitore le somme trattenute e versate all'erario.

Proprio per andare incontro ai condomini che si trovano nelle condizioni di dover adempiere a questi obblighi senza un amministratore, **Casa srl**, la società di ASPPI specializzata nella gestione condominiale, **ha attivato uno sportello del "piccolo condominio"** operante nelle sedi dell'Associazione, presso il quale ottenere l'esecuzione delle incombenze elencate, oltre alla consulenza di un esperto sulle problematiche generali che si incontrano nella gestione. E' possibile altresì chiedere a questo sportello anche l'elaborazione della contabilità condominiale. Il servizio viene offerto ai condomini aderenti all'ASPPI a prezzi competitivi. Il relativo tariffario può essere richiesto presso le sedi dell'Associazione.

# Utenze telefoniche: un accordo per gestire le controversie

Una collaborazione nata a livello nazionale e che ora si **trasferisce anche sul nostro territorio: l'accordo fra ASPPI nazionale e Movimento Consumatori**, avvenuto in tempi recenti, arriva anche a Modena. Un sistema di agevolazioni reciproche per gli tutti gli associati delle due realtà associative, che in particolare per quanto ci riguarda, **consentirà ai soci ASPPI di usufruire dei servizi del Movimento Consumatori a tariffe agevolate**. L'accordo diventa particolarmente importante oggi che in materia di controversie nel settore telefonico, è diventata obbligatoria la strada della conciliazione paritetica, un metodo meno costoso e più rapido del ricorso alla giustizia ordinaria, ma che prevede di servirsi di un ente accreditato per questo servizio, come infatti è da diversi anni il Movimento Consumatori.

Nella conciliazione, i due soggetti, ovvero il consumatore e il gestore del servizio, discutono della problematica per formulare un'ipotesi di soluzione condivisa.

**Attraverso la convenzione stipulata fra le associazioni, sarà possibile rivolgersi alle stesse per il reclamo, e poi gestire la conciliazione avvalendosi degli esperti.** Al momento il settore scelto per la convenzione è quello delle utenze telefoniche, ma l'obiettivo è **ampliare il servizio anche alla fornitura di energia e ai trasporti**. Ancora una volta una iniziativa per ampliare il ventaglio di assistenza fornito ai soci nella gestione del bene casa e delle problematiche ad esso connesse, in questo caso con un nuovo strumento normativo.

Per informazioni:  
[modena@movimentoconsumatori.it](mailto:modena@movimentoconsumatori.it)  
[modena@asppi.it](mailto:modena@asppi.it)

# APE: Attestato di Prestazione Energetica Nuova normativa da applicare ai contratti d'affitto e alle compravendite



Certificazione energetica: un adempimento importante per i proprietari di abitazioni che ha subito molte modifiche negli ultimi mesi. Dai primi di giugno è entrato in vigore un Decreto legge che ha trasformato la certificazione energetica da ACE (Attestato di certificazione energetica) in APE, ovvero Attestazione di Prestazione Energetica.

E la normativa è diventata più stringente per i proprietari e i tecnici certificatori, introducendo pesanti sanzioni per chi non

rispetta il dettato della norma. Nel Decreto, dello scorso mese di agosto, è stato introdotta la nullità del contratto di affitto o compravendita, se privi dell'allegata certificazione energetica.

Pur considerando la validità della certificazione in relazione al maggiore valore degli immobili, ASPPI ha contestato l'eccessiva rigidità della norma, chiedendone la modifica, per consentire un'adeguato aggiornamento da parte dei proprietari di abitazioni. Va inoltre ricordato che, essen-

do un documento da allegare ai contratti, è soggetto all'apposizione della marca da bollo.

Questo cambiamento normativo ci ha portato a ricontrattare le convenzioni in essere con i tecnici certificatori e a rivederne condizioni e tariffe. Una iniziativa che va incontro alle necessità dei soci offrendo la garanzia di una certificazione competente e rispondente alle norme in vigore. **Tariffe e informazioni possono essere assunte presso le sedi ASPPI.**

< segue da pag. 1 - **La casa al centro della ripresa**

Le **convenzioni** firmate con altre organizzazioni per ottenere agevolazioni per i soci, su molti fronti, rappresentano altrettanti momenti di impegno associativo. Rimandando alla consultazione sul sito [www.modena.asppi.it](http://www.modena.asppi.it), di alcune troverete traccia nelle pagine di questa edizione del notiziario.

Si è sviluppata l'**attività di Casa srl** per l'amministrazione condominiale in particolare per gli aggiornamenti normativi e gestionali imposti dall'entrata in vigore della nuova legge, sulla sua portata, culminata nel convegno dello scorso marzo. **ASPPI Caf si è ulteriormente qualificato e specializzato** nell'assistenza ai contribuenti che nella loro dichiarazione dei redditi debbono interpretare le complesse normative riguardanti gli immobili. Da segnalare infine l'entrata in funzione

del nuovo **programma "Geloweb"** per la gestione e trasmissione telematica all'Agenzia delle entrate dei contratti d'affitto.

Una attività territorialmente vicina ai soci, unica realtà nel settore abitativo, svolta attraverso le 8 sedi operative nei principali Comuni ove è garantita la presenza di personale specializzato, il coordinamento sindacale e operativo dei responsabili di sede e il supporto dei comitati di zona formati da soci.

Tenendo presente il momento di crisi, lavorando nel contenimento dei costi di gestione, sviluppando nuove attività per i soci (certificazione energetica, convenzioni con ditte specializzate nella manutenzione degli immobili, successioni, gestione immobili, assicurazione dei canoni, intermediazione immobilia-

re, ecc.) nel quadriennio dal precedente congresso **non sono aumentate le tariffe dei servizi.**

E sono i numeri che parlano dei risultati raggiunti: **5152 soci proprietari, 1200 familiari, 540 condomini amministrati con oltre 7500 unità abitative, oltre 12.000 contratti di locazione in gestione, 3.900 dichiarazioni fiscali**, una fitta rete di consulenze legali, tecniche, fiscali che configurano un vero e proprio "Sistema ASPPI" al servizio della proprietà immobiliare.

Non è tutto. **Ora abbiamo il compito**, con questo appuntamento congressuale, di **guardare avanti**. I risultati e il lavoro fatto devono trovare conferma e sviluppo nei prossimi anni coniugando insieme la rappresentatività sindacale e associativa necessaria alla categoria dei piccoli

e medi proprietari immobiliari ad una sempre più qualificata professionalità da offrire ai soci.

Diventano per questo importanti i momenti di incontro al fine di confrontarci e capire quali sono i nuovi bisogni, e a tali esigenze dare le necessarie risposte. Per questo è fondamentale la partecipazione dei soci e dei consiglieri di condominio alle assemblee pregressuali convocate nelle zone (le date e i luoghi di svolgimento sono indicati nella scheda pubblicata in questa pagina) in preparazione del congresso provinciale. Un evento, quest'ultimo, che la nostra direzione provinciale ha fissato per il **16 novembre prossimo** presso la Camera di Commercio a Modena.

# Colf, badanti, babysitter ASPPI e Cooperativa Badabene in aiuto alla famiglia



Conciliare lavoro e famiglia è oggi una delle sfide più ardue, specialmente se si tocca la sfera dei bisogni per familiari anziani o bisognosi di assistenza, diventando a volte una emergenza sociale. **Una opportunità per i soci ASPPI** arriva ancora attraverso lo strumento della convenzione, in questo caso con la **cooperativa di servizi Badabene, che opera a Modena fin dal 2008 nel settore dell'assistenza familiare.**

Chi necessita di un aiuto per i propri anziani, per i più piccoli o per la gestione della casa, può ottenere l'impegno della cooperativa Badabene per **la ricerca di colf, badanti, babysitter con relativa stipula del contratto di assunzione e gestione dei relativi adempimenti contrattuali e amministrativi.** La convenzione prevede che **ai soci ASPPI sia riservata una agevolazione del 15% sul tariffario** Badabene in vigore.

Questo è un ulteriore sostegno che l'Associazione dei piccoli e medi proprietari immobiliari ha pensato per rispondere ai bisogni in aumento delle famiglie, allargando così il campo dei vantaggi a cui hanno diritto i soci. E' un'agevolazione valida per il primo intervento. Per informazioni al riguardo rivolgersi, anche telefonicamente, alla sede provinciale ASPPI.

## Successioni: un servizio agevolato per i soci ASPPI

Contrariamente a quanto si crede, la dichiarazione di successione non è di esclusiva competenza notarile, ma può essere presentata dagli eredi attraverso il supporto delle associazioni di categoria. Per questo ASPPI ha attivato un servizio completo e sicuro per i soci, supportando gli eredi al fine di un'applicazione corretta della normativa vigente.

Presso ASPPICaf, con riservatezza e celerità, è possibile usufruire di **un servizio affidabile e celere, a tariffe competitive e agevolate per i soci**, per svolgere prestazioni di elaborazione della dichiarazione di successione, domande di voltura, calcolo delle imposte ipotecarie, catastali e di bollo, calcolo dei tributi speciali, elaborazione delle deleghe di pagamento.

Si tratta di pratiche complesse che richiedono una specializzazione che ASPPI-Caf possiede: e proprio in virtù della particolarità della prestazione **è necessario richiedere un appuntamento con l'ufficio fiscale**, affinché sia garantito un servizio di qualità. **Allo scopo è bene prendere contatti con la sede ASPPI provinciale al numero 059 230359.**



## MEDIAZIONE CIVILE: SI RIPARTE

L'obbligatorietà della mediazione civile è entrata in vigore nuovamente con l'emanazione da parte del Governo del "Decreto del fare". Si tratta di un provvedimento importante in quanto si prevede che venga esperito un procedimento di mediazione davanti ad un Ente autorizzato dal Ministero della Giustizia prima di adire all'Autorità giudiziaria, con evidenti vantaggi procedurali ed economici per i contendenti. Le materie principali per le quali è prevista, in

caso di controversia, la mediazione riguardano: il condominio, i diritti reali, le divisioni, le successioni ereditarie, i patti di famiglia, le locazioni, i comodati, l'affitto d'azienda, la responsabilità sanitaria, la diffamazione a mezzo stampa, i contratti assicurativi, bancari e finanziari. A fronte del provvedimento del Governo l'ASPPI ha concluso un accordo con la Camera di Mediazione Patavina (iscritta al n. 265 del Registro del Ministero della Giustizia) per fornire ai soci

un nuovo servizio ed incentivare alla mediazione civile. In base a questo accordo l'ASPPI di Modena è ora in grado di offrire l'assistenza per la redazione e la presentazione della domanda di mediazione introducendo il procedimento della mediazione stessa alle condizioni fissate in sede ministeriale. Informazioni più dettagliate possono essere assunte, anche telefonicamente, presso la sede provinciale ASPPI.

**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  
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

Via Giardini 120  
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

## EZIO BOMPANI, LE SCELTE DI UNA VITA

Attraverso un percorso di vita, si rivive l'epopea di quasi un secolo di storia: nei giorni scorsi è uscito nelle librerie modenesi il volume che racconta la vita di Ezio Bompani, già Presidente provinciale e nazionale di ASPPI, ma soprattutto figura di protagonista che ha attraversato la storia col piglio tipico delle nostre terre. Il titolo: "Le scelte di una vita", spiega come di fronte all'impegno in prima persona, Bompani abbia sempre accettato la sfida degli eventi che si sono susseguiti nel lungo periodo della sua attività. Il volume riassume una vita vissuta intensamente: col filo conduttore di un impegno costante nello sviluppo della vita sociale. Il racconto inizia con le difficoltà per ottenere il libretto di lavoro, senza la tessera del partito fascista, nonostante Ezio Bompani avesse già il posto di lavoro presso l'officina Alfa Corse, diretta da un altro grande modenese, un certo Enzo Ferrari. E poi la guerra, la partecipazione alla lotta di Liberazione, per scacciare l'invasore dal nostro paese, rimanendo ferito: un tragico evento di cui il fisico di Bompani porta ancora i segni.

Nel dopoguerra è arrivato l'impegno in politica, prima a Modena, poi a Roma, in altre Regioni del Paese e nella segreteria del Fronte della Gioventù diretto da Enrico Berlinguer. Viene dopo l'esperienza nella pubblica amministrazione con al carica di assessore nel Comune di Modena.

Nella fase successiva della sua lunga vita, Bompani si dedica all'impegno nella società civile, in Confesercenti, a Modena e di nuovo a Roma quale presidente nazionale e, dopo, è il turno di ASPPI, ancora una volta presidente a Modena e nazionale a Roma. Proprio in quel periodo l'ASPPI si sviluppa assumendo l'attuale fisionomia: non solo associazione sindacale, ma punto di riferimento dei piccoli e medi proprietari immobiliari per una gamma completa di servizi nella gestione del bene casa. Oggi alla soglia dei 90 anni, Ezio Bompani è ancora impegnato nel sociale essendo presidente provinciale dell'ANMIG l'Associazione Mutilati e Invalidi di Guerra. Ne è valsa la pena: così si conclude il libro, e così la pensiamo noi. Ne è valsa la pena leggerlo e ricavarne l'insegnamento di una vita vissuta, non solo intensamente, ma ricca di impegno per lo sviluppo economico e sociale del Paese.



PROGETTO GRAFICO E IMPAGINAZIONE MEDIAGROUP® - MODENA

## DAI PIÙ VALORE ALLA TUA CASA SFRUTTANDO LE DETRAZIONI



**RINNOVA  
CASA &  
DETRA**



**Banca popolare  
dell'Emilia Romagna**  
GRUPPO BPER

bper.it