



Lettera ai soci di Giovanni Guazzaloca *

In questa fase sono diverse le direzioni di impegno nell'attività associativa, sia sul piano sindacale che dei servizi agli associati. Ne diamo conto in questo numero del nostro giornale.



In primo luogo la **raccolta di firme sulla Petizione nazionale per più equità nella tassazione degli immobili e maggiore attenzione all'affitto.**

Argomenti che, con riferimento alle realtà locali, abbiamo sottoposto ai Sindaci e alle Unioni dei Comuni nella prospettiva imminente della preparazione dei bilanci e della emanazione della Legge di stabilità nazionale.

La local tax che dovrebbe razionalizzare e semplificare l'imposizione fiscale sulla casa non deve rappresentare la sommatoria dell'esistente giunto a livelli di aumento del 143% dal 2011 al 2014, così come l'annunciata abolizione della Tasi sulla prima casa non deve comportare il trasferimento di tassazione sugli altri immobili.

Particolare attenzione va riservata all'affitto, in particolare allo sviluppo del canone concordato, una forma contrattuale che tutela proprietari ed inquilini e la cui possibilità di stipula e di riconoscimento dei vantaggi fiscali (compresa la cedolare secca al 10%) deve essere estesa ad altri Comuni.

Al riguardo il confronto avviato con i sindacati degli inquilini sulla ridefinizione dei "Patti territoriali" auspichiamo possa giungere ad una conclusione.

> segue a pag.2

ASPPI a confronto con i sindaci

Continuano gli incontri con i primi cittadini volti a sensibilizzare le Amministrazioni comunali sulle problematiche della casa.

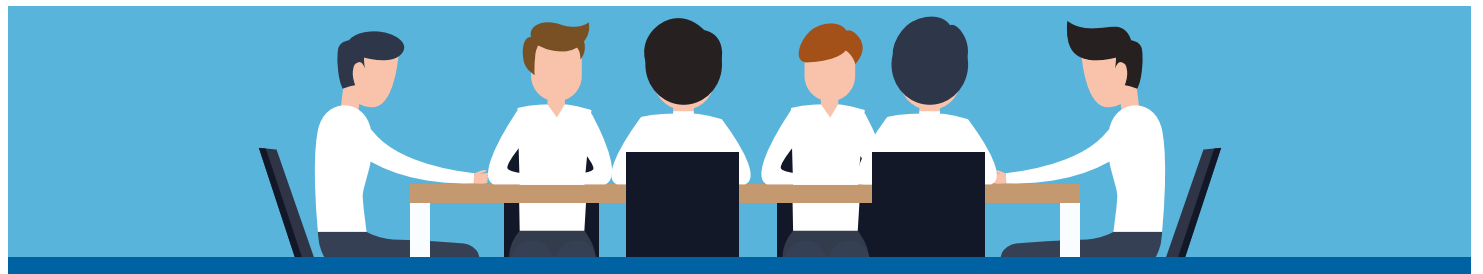
ASPPI rafforza il proprio ruolo istituzionale e ribadisce l'importanza del rapporto con le Istituzioni per sollecitare una politica più equa sulla casa sia a livello locale che nazionale. Nell'ambito dei propri compiti di rappresentanza e sensibilizzazione l'Associazione dei Piccoli Proprietari Immobiliari ha avviato a fine settembre una serie di incontri tra le Unioni dei Comuni della Provincia di Modena per avviare un confronto con i Sindaci e gli Assessori competenti sulle scelte tributarie per il 2016 e promuovere alcuni temi innovativi sul tema casa.

Anche con riferimento alla petizione promossa a livello nazionale per chiedere maggiore equità e attenzione per chi affitta e il fisco immobili,

ASPPI infatti sta chiedendo ai Sindaci di ripensare a tutta la tassazione sulle case, rispetto a come è stata impostata in questi ultimi 4-5 anni. Anzitutto cercando di favorire la locazione agevolata attraverso le Agenzie Casa dei Comuni e i contratti concordati. In particolare per i "concordati" vengono richieste aliquote agevolate e controlli seri per favorire questa modalità di locazione.

Contemporaneamente occorre prendere atto che lo scenario economico e sociale è profondamente cambiato in questi ultimi 5 anni. Mantenere un locale vuoto (appartamento o negozio) spesso non è affatto una scelta e non si può quindi essere ulteriormente penalizzati dalle tasse comunali. Infine occorre una maggiore condivi-

sione delle scelte a livello di Unione dei Comuni, per superare la giungla di aliquote e detrazioni a cui assistiamo oggi anche tra Comuni confinanti. ASPPI provinciale è anche impegnata a confrontarsi con le scelte delle Unioni in materia di condomini, soggetto sempre più importante del tessuto urbano (vedi articolo in questo numero del notiziario) e sul Fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione. Riuscire ad intervenire in modo puntuale in quelle situazioni di difficoltà economica incolpevole a parziale copertura del costo della locazione si è dimostrato un intervento efficace. Quest'anno i finanziamenti interessano tutte le Unioni della nostra Provincia.



Condominio, fulcro delle politiche abitative

In Italia il 70% delle persone abita in condominio. Per una efficace riqualificazione urbana occorre partire da qui.

Secondo i dati Istat nel nostro paese sono oltre 1 milione gli edifici con più di 5 alloggi. Circa 24 milioni di persone vivono in edifici condominiali. **Negli scenari urbani in veloce mutamento, il condominio va assumendo un ruolo centrale nei processi di riqualificazione** sia edilizia che socio-economica. Il Condominio infatti non è solo un fabbricato, ma anche una comunità di persone e famiglie e un soggetto economico e sociale. È

in questo micro-cosmo che si stanno modificando le relazioni sociali, spesso perdendo la sostanziale omogeneità socio-economica del passato: tra giovani e anziani, tra italiani e immigrati, tra famiglie con redditi diversi, tra proprietari e affittuari. È attorno ai condominii che devono partire le nuove politiche di una riqualificazione urbana che interessa sempre più intere vie o quartieri

> segue a pag. 2

AMMINISTRATORI CERCASI

Nell'ambito del potenziamento dei propri servizi, Casa srl ha già assunto nei mesi scorsi nuovi Amministratori di condominio. Altri ancora saranno inseriti prossimamente. I requisiti minimi sono: il titolo di amministratore di condominio, la residenza in provincia di Modena, la patente e la disponibilità di un'autovettura, la predisposizione al rapporto con le persone e al lavoro di squadra.

Gli interessati possono inviare il curriculum a: modena@asppi.it.



Riuso abitativo

Benvenuto a Modena!

a pag. 2

Nuovo centro servizi ASPPI a Montese

ASPPI Modena: assemblea di metà mandato

a pag. 3

www.asppi-casasrl.it

a pag. 4

Riuso abitativo

Tavola rotonda alla Festa de l'Unità di Modena con il Presidente nazionale Alfredo Zagatti

Oggi il 60% del patrimonio abitativo italiano ha più di 40 anni. Entro il 2025 arriveremo all'85%. **Il tema della ristrutturazione e riqualificazione quindi del riuso abitativo diventa sempre più scottante.** Per approfondire l'argomento è stata organizzata una tavola rotonda a Ponte Alto, presso la Festa de l'Unità di Modena, alla quale ha partecipato anche il Presidente nazionale ASPPI Alfredo Zagatti.

Amministratori locali, studiosi e rappresentanti delle associazioni dell'abitare si sono interrogati su problemi e opportunità derivanti da questo scenario. Oggi la ristrutturazione costa di più del nuovo. Occorre pertanto **agevolare gli investimenti per il riuso, anche come alternativa e integrazione all'edilizia sociale. I proprietari di immobili a Modena attualmente sono circa 40.000:** sarebbe opportuno individuare forme di incentivo per supportarli nei lavori di ristrutturazione anche in funzione dell'affitto, favorendo i canoni concordati.

In base a quanto emerso dalla tavola rotonda, occorre diversificare gli oneri di urbanizzazione trovando un nuovo equilibrio tra proprietà e tassazione. Giudizio positivo è stato espresso sulle detrazioni fiscali, salite dal 36% del 1996 al 50% di oggi oltre quelle del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica. Occorre che questo provvedimento sia reso strutturale individuando regole estensibili al territorio.

Per 40 anni l'Italia ha finanziato il suo welfare prima con i trasferimenti statali, poi con lo sviluppo edilizio. Il vero interrogativo, ora, è cosa avverrà in futuro. Anche dall'incontro modenese con il Presidente Zagatti è emersa con chiarezza **l'esigenza di una politica chiara, forte e univoca per la casa.**

RIUSO ABITATIVO
nuovi modi per abitare la città
20.30 SALA EUROPA
ANNA MARIA VANDELLI
assessore Urbanistica, edilizia e politiche abitative del Comune di Modena
CARLO BRUZZI
sindaco di Castelnuovo Rangone e assessore Urbanistica Unione Terre di Castel E.
ALFREDO ZAGATTI
presidente nazionale ASPPI
CLAUDIO COLOMBINI
regionalista di pianificazione urbanistica ASPPI
LORIS BERTACCHINI
presidente FLC (sp)
STEFANO ZACCARELLI
presidente ANZE Modena
FEDERICO ZANFI
urbanista, Dipartimento Architettura e studi urbani Politecnico di Milano
coordina CATERINA BAGNI
viceresidente di Salina
VENERDI 28 AGOSTO
FESTA DE L'UNITÀ PROVINCIALE
MODENA PONTE ALTO
DAL 26 AGOSTO AL 21 SETTEMBRE 2015
FARE INNOVAZIONE, ESSERE COMUNITÀ.

< segue da pag. 1 - **Lettera ai soci**

Negli incontri con i Sindaci argomento rilevante è stata la questione del condominio. Una realtà che oggi necessita di particolare attenzione per gli interventi necessari di manutenzione e riqualificazione ma, soprattutto, per le trasformazioni riguardanti il rapporto fra i condomini, quelli con il territorio circostante per le quali l'Ente pubblico è chiamato a politiche più attente.

Nella prospettiva dell'Assemblea provinciale di metà mandato prevista per novembre, è stata avviata una verifica organizzativa interna finalizzata ad **una maggiore efficienza nell'erogazione dei servizi ai soci**, inserendo nuove risorse ed affidando responsabilità a figure professionali interne che, nel corso degli anni, hanno dimostrato impegno e dedizione al lavoro in ASPPI.

È questo un processo di sviluppo importante, possibile in una Associazione che guarda alla prospettiva, consapevole del ruolo di tutela affidatole dalla adesione dei soci.

Con questo spirito e con questi intenti ci accingiamo al prossimo lancio della **campagna associativa per il 2016** chiedendo fin da ora la conferma dell'adesione e l'impegno ad estendere la conoscenza dell'attività e del ruolo che ASPPI svolge nella nostra provincia e nel Paese.

* Presidente provinciale ASPPI

< segue da pag. 1
Condominio, fulcro delle politiche abitative

I nuovi scenari che pongono il condominio al centro del vivere sociale individuano una serie di percorsi per la valorizzazione edilizia ed energetica dei nostri quartieri da una parte, per la valorizzazione degli spazi comuni dall'altra: tematiche come il co-housing, il badantato, i micro-nidi di condominio, così come biblioteche, orti e lavanderie comuni, posso realmente ridisegnare il quadro della fruibilità urbana.

Occorrono nuove politiche abitative in grado di recepire e gestire i nuovi assetti delle città.

I condomini sempre meno potranno essere coordinati in modo "artigianale": sulla base della legge 220 del 2102, **occorrono oggi professionisti seri, certificati, trasparenti e preparati in grado di trasformare l'attività di routine in una gestione evoluta del patrimonio immobiliare, creando valore aggiunto per i condomini**, per il quartiere e per l'intero tessuto urbano. ASPPI, tramite CASA srl, interviene nella gestione dei condomini attraverso i propri amministratori e **si propone al servizio di tutti i tipi di condomini**, da quelli sotto gli 8 proprietari auto-gestiti fino ai super condomini, da quelli che necessitano di importanti ristrutturazioni a quelli nuovi. Crediamo infatti che una società strutturata, nel nostro caso un'associazione di cittadini-proprietari di casa, sia più attrezzata per rispondere alle nuove e continue richieste di aggiornamento oggi chieste ai condomini.

Benvenuto a Modena!

Convenzione ASPPI – sindacati per aiutare gli insegnanti fuori sede a trovare un alloggio

A seguito della riforma della scuola promossa dal Governo, per molti insegnanti si pone il problema del trasferimento in sedi diverse da quella della loro abitazione. Vi è pertanto la necessità di dover reperire un alloggio in affitto. Per favorire la ricerca e la stipula dei contratti FLC - CGIL, SUNIA e ASPPI hanno stipulato una convenzione per aiutare gli insegnanti a trovare sistemazione. Tutti gli iscritti alla FLC, la Federazione La-

voratori della Conoscenza del sindacato CGIL, hanno diritto ad usufruire della convenzione, che prevede il **servizio personalizzato nella ricerca dell'alloggio, la tutela e la stesura del contratto di affitto calmierato sulla base dei patti territoriali.** Le informazioni presso le Organizzazioni firmatarie della convenzione. L'accordo di Modena è servito da riferimento per la stipula della convenzione anche a livello nazionale.



Nuovo centro servizi ASPPI a Montese

Il vice Presidente di ASPPI Modena, Francesco Lamandini, assieme a Bruno Violi di ASPPI Service e a Pietro Lucchi di TERR@MARE hanno inaugurato sabato 3 Ottobre a Montese il nuovo **Centro Servizi ASPPI** presso gli uffici dell'Agenzia TERR@MARE. **L'obiettivo dell'accordo** è portare anche in questo territorio l'esperienza ed i servizi di ASPPI nel settore casa, in particolare sulla fiscalità e sulla locazione in accordo con una realtà locale come TERR@MARE che conosce molto bene l'area di Montese e dei Comuni limitrofi.

Oggi il tema casa, in tutte le sue articolazioni (fiscalità nazionale e comunale, proprietà, contesto urbano, ristrutturazioni, messe a norma, locazioni stagionali o per residenza, etc.) è sempre di più al centro del dibattito politico, sociale ed economico. **Per queste ragioni la piccola e media proprietà immobiliare può trovare in ASPPI un'associazione che la rappresenta nei tavoli istituzionali da una parte e dall'altra che è in grado di tenere il passo con le novità legislative ed amministrative per fornire i consigli appropriati.**



ASPPI Modena: assemblea di metà mandato

Francesco Lamandini nuovo vice presidente

A due anni dal 9° congresso è prevista per il mese di novembre l'Assemblea ASPPI di metà mandato, con l'obiettivo di verificare e indicare nuovi obiettivi di sviluppo per l'attività, sia sindacale che di servizio all'abitare dell'Associazione.

Nel frattempo, sono state portate a termine alcune importanti operazioni di riassetto del sistema ASPPI. A seguito delle decisioni assunte dalla Direzione provinciale è stato inserito nell'attività un nuovo **vice-presidente, Francesco Lamandini**, che affianca la vice-presidente in carica Mara Malavasi. Proveniente da una consolidata esperienza aziendale e di amministratore pubblico porterà il suo contributo professionale nelle attività di promozione e sviluppo, condomini e comunicazione.

Quest'anno è cambiato anche il presidente di Casa srl Umberto Neri, che ha diretto per anni il consiglio della società del Sistema ASPPI delegata all'amministrazione condominiale. A Neri che aveva chiesto da tempo un alleggerimento dell'impegno è stato rivolto un sentito ringraziamento per l'attività svolta.

A rimarcare la valenza strategica dell'attività condominiale nella crescita e nello sviluppo di ASPPI, la Direzione ha deliberato di far coincidere la carica di **Presidente di Casa srl** con quella di **Presidente provinciale ASPPI**. Questo ruolo sarà quindi ricoperto da **Giovanni Guazzaloca**.



 **ASPPI**
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

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

martedì 9.00-12.30

mercoledì 9.00/12.30

giovedì 9.00/12.30

venerdì 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

www.asppi-casasrl.it

È online il nuovo sito di Casa srl.

I condòmini dei condomini assistiti possono accedere all'Area riservata per consultare la documentazione relativa alla gestione in essere.

Uno spazio web interattivo dove trovare tutte le informazioni utili sui servizi offerti da Casa srl, la società delegata alla gestione condominiale di ASPPI Modena. Casa srl cura con competenza tutte le attività amministrative, contabili e manutentive che si verificano quotidianamente nell'ambito condominiale ed immobiliare in genere.

A testimonianza del livello di trasparenza oltre che di professionalità con cui la società opera, il nuovo sito adempie già a quanto indicato dalla legge 220 del 2012, che prevede di rendere accessibili i bilanci dei condomini,

pubblicandoli su internet qualora i condòmini lo richiedano. Il sito di Casa srl prevede infatti un'Area riservata alla quale è possibile accedere utilizzando una password e una user id: qui i condòmini possono trovare tutte le informazioni relative alla gestione del loro condominio: contabilità, bilanci, preventivi, fatture e tutti i documenti prodotti dall'amministrazione per gli interventi da sostenere.

Il nuovo sito di Casa srl è raggiungibile sia dal portale ASPPI che direttamente all'indirizzo www.asppi-casasrl.it



CASA srl

GESTIONI IMMOBILIARI

RATE MENSILI A TASSO ZERO*!



SCOPRI TUTTI GLI INCREDIBILI VANTAGGI E SERVIZI DELLA POLIZZA AUTO DI UNIPOLSAI. E IN PIÙ CON LA SCATOLA NERA LE RATE SONO PIÙ BASSE.

VANTAGGI ESCLUSIVI PER GLI ASSOCIATI ASSPI E LORO FAMILIARI

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA



Scarica l'APP

UnipolSai ASSICURAZIONI Divisione Unipol

ASSICOOP
Modena & Ferrara s.p.a.

UnipolSai Assicurazioni
Agenzie di MODENA e FERRARA
www.assicoop.com

Numero Verde
800-992220

* Offerta soggetta a limitazioni. Per tutti i dettagli rivolgersi all'Agenzia. Offerta valida fino al 31/12/2015. Il pagamento del premio potrà essere effettuato tramite un finanziamento di Finitalia S.p.A., società del Gruppo Unipol, a tasso zero (TAN 0,00%, TAEG 0,00%) da restituire a rate mensili. Esempio: importo totale del premio € 550,00 - TAN 0,00% - Commissioni di acquisto 0,00% - importo totale dovuto dal cliente € 550,00 in 11 rate mensili da € 50. Tutti gli oneri del finanziamento saranno a carico di UnipolSai Assicurazioni. La concessione del finanziamento è subordinata all'approvazione di Finitalia S.p.A.
Messaggi pubblicitari con finalità promozionale:
- prima di aderire all'iniziativa, consultare le informazioni europee di base sul credito ai consumatori (SECC) e l'ulteriore documentazione prevista dalla legge disponibili in agenzia e sul sito www.finitalia.it
- prima della sottoscrizione della polizza leggere il Fascicolo Informativo disponibile in agenzia e sul sito www.unipolsai.it