



Cedolare secca in dirittura d'arrivo

Luci ed ombre di una riforma fiscale attesa da tempo

ASPPI chiede da molti anni la "cedolare secca al 20%", ovvero una sola imposta sui redditi da locazione, non cumulabile con altri redditi, in modo da semplificare la normativa esistente e, soprattutto, di ridurre la pressione fiscale. Ora questo provvedimento sembra in dirittura di arrivo, anche se la complessa situazione politica ed il fatto che le sue sorti siano legate a quelle del federalismo fiscale, non consentono ancora di avere delle certezze. Per ASPPI, la previsione della cedolare secca, rappresenta un successo della propria attività sindacale: la sua approvazione definitiva sarebbe un forte passo in avanti nella tutela della piccola e media proprietà immobiliare. L'obiettivo è portare a termine la riforma il prima possibile (si parla di entrata in vigore dal 1 gennaio 2011). Bene, ma è necessario che la riforma sia adeguata, e tuteli in primo luogo la grande maggioranza dei proprietari, che non sono certo immobilariisti, e che

venga conservata la specificità e la convenienza dei contratti a canone concordato previsti dalla legge 431/98. Il gettito della "cedolare secca" sarà destinato, secondo lo schema ipotizzato, non direttamente ai Comuni ma ad un Fondo Sperimentale di riequilibrio che avrà la durata di cinque anni e le cui risorse saranno gestite in accordo con la Conferenza Stato-Regioni. Se verrà approvato, il regime della cedolare sarà comunque facoltativo: chiunque non abbia interesse ad applicarlo potrà continuare a pagare le imposte con il regime IRPEF progressivo. Intanto dal 1° gennaio

2011 non sarà più necessario denunciare i contratti ai Commissariati di Polizia o agli appositi Uffici Comunali: la registrazione del contratto assorbirà quegli obblighi. Una novità positiva, quindi la cedolare, che per ora presenta però aspetti da chiarire e correggere, per evitare effetti controproducenti. Sembra infatti che, oltre a riguardare solo gli immobili ad uso abitativo posseduti da persone fisiche, la

riforma non tuteli adeguatamente la specificità dei contratti abitativi a canone concordato che attualmente sono tassati sul 59,5% dell'affitto, rispetto all'85% dei contratti a canone libero. Se così fosse, verrebbero disincentivati proprio quegli affitti che rappresentano beneficio per proprietari ed inquilini e, in quanto registrati, servono a fare emergere le irregolarità. In linea di massima, quindi, la cedolare secca conviene - secondo quanto presentato ora - a tutti i contribuenti che hanno immobili non situati nei comuni ad alta tensione abitativa; mentre per i soli contratti concordati relativi agli immobili situati in questi ultimi non ci sono sostanziali vantaggi ulteriori rispetto alle già note ed applicate riduzioni dell'Irpef e della imposta di registro. ASPPI ritiene che questo sia un punto da correggere,

perché la riforma assicuri davvero riduzione delle imposte a partire da coloro che affittano a canone concordato, equità sociale e semplificazione fiscale.

CEDOLARE SECCA, CONVIENE? CHIEDETELO AD ASPPI

Nei nostri uffici un apposito servizio di verifica fiscale darà ai proprietari tutte le informazioni di cui avranno bisogno già a partire dall'inizio del 2011.

Il servizio sarà attivo appena la normativa sarà definitivamente approvata.

Per saperne di più partecipa alle assemblee territoriali secondo il calendario indicato nel volantino allegato al giornale.

Lettera ai soci di Giovanni Guazzaloca *



Le principali novità degli ultimi mesi nel settore abitativo e della casa sono il Protocollo sulla morosità dei canoni e gli sfratti (firmato in Provincia tra le organizzazioni della proprietà, quelle degli inquilini ed i Comuni) ed il Decreto legislativo del Governo in materia di Cedolare secca sui redditi da locazione.

Il Protocollo, di cui potete leggere diffusamente in un articolo a parte, si propone di fronteggiare l'attuale difficile congiuntura economica che colpisce molte famiglie impedendo continuità nel pagamento dei canoni locativi e provocando come conseguenza lo sfratto per morosità. L'intervento dei Comuni prevede contributi a parziale copertura di quanto dovuto alla proprietà a fronte di una temporanea sospensione dello sfratto. Viene sancito il principio della certezza di destinazione dei fondi stanziati per l'affitto con il versamento diretto alla proprietà.

Insieme al diritto alla casa per tutti, si introducono elementi di regolarità nel rapporto proprietari-inquilini. Sono scelte importanti di cui tenere conto nell'adottare, finalmente, misure più continuative atte a stabilizzare ed equilibrare il mercato delle locazioni.

Fra queste, riteniamo fondamentali l'istituzione di un Fondo di garanzia per l'affitto, finanziato con risorse pubbliche, ed una verifica della funzionalità e rilancio su tutto il territorio delle "Agenzie casa" dei Comuni.

Entrambi gli strumenti sono funzionali a favorire l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente, contenendo il fenomeno di quegli alloggi sfitti che sono tali per sfiducia dei proprietari nella certezza di riscuotere il canone.

Potete leggere anche uno specifico approfondimento sul Decreto legislativo del Governo che prevede una tassazione fissa sui redditi da locazione abitativa al 20% per le persone fisiche superando il cumulo con altri redditi. Si tratta di una rivendicazione da sempre sostenuta dall'ASPPI.

> segue a pag.2

Morosità e sfratti la prima conseguenza della crisi economica

Firmato un protocollo che rende possibile la copertura del canone con versamento diretto ai proprietari

Le difficoltà economiche di tante famiglie rendono particolarmente acuto il problema degli affitti, e stanno causando una crescente morosità degli inquilini. E' una condizione difficile per loro, ma che causa problemi anche ai proprietari, spesso costretti a scegliere tra rinunciare per molto tempo al canone oppure avviare una lunga, costosa e faticosa procedura di sfratto.

> segue a pag.2



Nuove normative per i contratti d'affitto

Strumenti e procedure aggiornate di ASPPI per migliorare l'assistenza ai soci a pag. 2

Nuove convenzioni

Si estende la tutela e l'assistenza alla proprietà immobiliare a pag. 2

Preparate le valigie!

Stiamo lavorando a gite, viaggi e soggiorni per voi!

a pag. 3



Amministrazione condominiale:

si conferma l'attenzione di ASPPI alla qualità del servizio

a pag. 3

Sedi ASPPI

e orari di apertura al pubblico a pag. 4

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

Tuttavia il Decreto, che sarà sottoposto prima al vaglio della Conferenza Stato-Regioni e poi all'esame del Parlamento per l'eventuale approvazione, necessita di miglioramenti. Pur prevedendo il diritto di scelta fra regime precedente e cedolare secca, rischia infatti di penalizzare i contratti a canone concordato che, nei Comuni riconosciuti ad alta densità operativa (purtroppo non estesa a tutto il territorio), dovranno calcolare l'imposta del 20% sul totale del canone, senza le detrazioni oggi previste.

L'impegno dovrà quindi continuare per introdurre miglioramenti a quanto oggi ottenuto e alleggerire, finalmente, il carico fiscale sulla casa.

Sarà un argomento che approfondiremo nelle assemblee dei soci aperte ai cittadini che svolgeremo nelle zone della provincia e nell'iniziativa nazionale, promossa dall'ASPPI, che si svolgerà a Roma nel mese di ottobre.

A seguito dell'obbligo della certificazione energetica anche per gli affitti, abbiamo attivato il servizio di assistenza ai soci, e la relativa convenzione, che fissa qualità e costi delle prestazioni, stipulata con tecnici professionisti. Nello sforzo di qualificare e migliorare il servizio ai soci, anche a seguito del rigore introdotto dalle nuove norme nella stesura dei contratti di locazione, è stato istituito il collegamento telematico con l'Agenzia del territorio per le visure catastali e con le autorità di Pubblica sicurezza per la comunicazione, tramite posta certificata, del cambio di occupazione degli alloggi.

Restiamo attenti a cogliere le vostre sollecitazioni. Tra l'altro, proprio su richiesta di tanti soci, organizzeremo trasferte dedicate a turismo, cultura, natura e storia del nostro paese.

C'è dell'altro: innanzitutto, la richiesta di adesione di nuovi condomini ha comportato l'inserimento nell'attività di Casa srl di nuovi amministratori che saranno coinvolti in un corso di aggiornamento che partirà prossimamente. Consideriamo molto rilevante la firma di protocolli di collaborazione con l'Associazione "La Clessidra" di Nonantola e con il Circolo dipendenti della Banca Popolare dell'Emilia Romagna: si rafforza la scelta di ASPPI di convenzionare realtà organizzate per ampliare i servizi. Al riguardo, possiamo anticipare che è in corso anche il confronto con la SMA, Società Mutua Assistenza, per abbinare alla tessera 2011 la possibilità di usufruire di copertura e assistenza sanitaria integrativa con l'utilizzo, a condizioni scontate, di strutture e servizi presenti nella provincia. Sull'argomento forniremo le necessarie informazioni nel prossimo numero di "InformaModena".

I risultati, le iniziative ed i programmi, di tutela sindacale e di servizio, che di volta in volta andiamo a ricordare, siamo convinti corrispondano alle necessità dei soci, che ci confortano con il loro legame all'Associazione. Sono la dimostrazione concreta della qualità delle prestazioni erogate, che richiede conoscenze e preparazione a diversi livelli. Continuiamo a lavorare per dare risposte sempre più esaurienti.

* Presidente provinciale Asppi

Nuove normative per i contratti d'affitto

Strumenti e procedure aggiornate di ASPPI per migliorare l'assistenza ai soci

Negli ultimi mesi sono entrate in vigore nuove norme, previste dalla manovra finanziaria del Governo, alle quali è obbligatorio attenersi, pena la nullità dei contratti o gravi sanzioni. I **Dati catastali aggiornati**, sono richiesti obbligatoriamente nella stesura dei contratti d'affitto, nelle cessioni di fabbricato, nelle risoluzioni e nelle proroghe. La fornitura dei dati catastali, è richiesta al fine di creare un'anagrafe aggiornata degli immobili contenendo così il fenomeno del sommerso e delle operazioni che sfuggono al fisco. **L'Attestato di certificazione energetica**, diventato obbligatorio anche per i contratti d'affitto dal 1° luglio 2010, consente di conoscere anticipatamente il consumo energetico di un immobile e quindi di prevederne i costi, come ad esempio quello per il riscaldamento, nell'intento di migliorare il patrimonio edilizio. La certificazione è ottenibile attraverso il servizio attivato da ASPPI. I tecnici abilitati convenzionati, in base ad un sopralluogo presso l'immobile, definiranno la classe di

appartenenza ed eventualmente gli interventi necessari per contenere i consumi. Trascorsi i tempi tecnici per l'elaborazione dell'attestato, lo stesso verrà ritirato presso le nostre sedi. A questo punto, una copia della documentazione deve essere consegnata all'inquilino e l'altra trattenuta dal proprietario dell'immobile in quanto il documento ha validità per 10 anni.

Da tempo, la nostra Associazione rivendicava la necessità della **Cedolare secca al 20%** sui redditi da locazione. La norma e l'iter di approvazione definitiva sono dettagliati in altra parte del giornale. Accanto all'auspicabile contenimento della pressione fiscale sugli immobili, allo stesso tempo verrà richiesto un maggior rigore negli adempimenti necessari per usufruire dei benefici previsti. Queste normative inducono più severi controlli da parte degli Enti preposti a questa funzione, dalla legge. Queste novità ed altre che potranno essere introdotte nel quadro di modifiche legislative particolarmente legate al decentramento di poteri e al federalismo fiscale,

richiedono una capacità di aggiornamento e conoscenze che solo un'organizzazione strutturata come l'ASPPI può assicurare a beneficio dei propri soci.

Oltre al costante aggiornamento professionale del personale addetto, vogliamo richiamare l'attenzione a quanto fatto nel recente passato a livello di informatizzazione dei servizi, come nel caso della registrazione telematica dei contratti. Nuovi servizi informatizzati sono entrati in funzione per le visure catastali, la comunicazione alla pubblica sicurezza del cambio di possesso degli immobili, la posta certificata e l'aggiornamento del programma di gestione dei contratti. Una serie di interventi che, oltre a garantire al socio piena correttezza formale nell'espletamento delle pratiche, lo aiutano a contenere i tempi di svolgimento degli adempimenti necessari.



< segue da pag. 1 - **Morosità e sfratti la prima conseguenza della crisi economica**

Per questo, ASPPI ha condiviso, insieme alle altre organizzazioni della proprietà immobiliare, ai sindacati degli inquilini ed a numerosi Comuni della Provincia di Modena, una trattativa coordinata dall'Amministrazione provinciale per dare vita ad un protocollo volto a ridurre il più possibile i disagi per le parti in causa. Il protocollo, firmato a metà luglio, prevede

l'intervento dei Comuni con risorse che vanno a copertura parziale del canone, con il versamento diretto ai proprietari, a fronte della sospensione temporanea delle ordinanze di sfratto. Inoltre, è possibile, con l'intervento delle organizzazioni della proprietà e dei sindacati degli inquilini, procedere ad una rinegoziazione del contratto, secondo parametri indicati nel protocollo. ASPPI considera positive le previsioni del protocollo: i proprietari ricevono direttamente il canone, gli inquilini

hanno tempo per uscire dalla difficile situazione economica e restano nell'appartamento. Certo, non è risolutivo: si tratta di un'efficiente misura che affronta una situazione congiunturale e temporanea. Restano necessarie altre misure, atte a stabilizzare ed equilibrare il mercato delle locazioni, riducendo l'imposizione fiscale sugli immobili (causa principale dei livelli elevati degli affitti) unitamente alla possibilità di detrazione fiscale del canone per gli inquilini.

NUOVE CONVENZIONI

Si estende la tutela e l'assistenza alla proprietà immobiliare



Nuove convenzioni sono state stipulate con Centri di aggregazione sociale, a conferma dell'interesse per l'attività dell'ASPPI, a favore della piccola e media proprietà immobiliare. Una forma di rapporto organizzato a beneficio dei soci delle organizzazioni coinvolte e della stessa ASPPI. Negli ultimi tempi gli accordi hanno riguardato:

- **Circolo dipendenti Banca Popolare dell'Emilia Romagna**
- **Associazione ricreativo-culturale "La Clessidra"** con sede a Nonantola che organizza oltre 2500 soci.

L'accordo prevede che coloro che aderiranno ad ASPPI per la prima volta, usufruiscano di uno sconto del 50% sulla quota associativa annuale, di uno sconto dello 0,50% sulle normali tariffe relative alla stipula dei contratti di locazione e condizioni preferenziali per le pratiche relative alle opere di contenimento dei consumi energetici degli immobili.

Una integrazione ha riguardato la convenzione con **Coop Estense** già in essere da tempo alle condizioni richiamate sopra. Il socio Coop che stipula un contratto di locazione per la prima volta presso le nostre sedi, può ottenere la Certificazione energetica al prezzo di 264 Euro, IVA compresa, valendosi del servizio attivato da ASPPI.

Preparate le valigie! *Stiamo lavorando a gite, viaggi e soggiorni per voi!*

Ci sembrava giusto, cercavamo da tempo il modo di non essere solo dei dispensatori di servizi, il modo di essere più vicini reciprocamente e, grazie anche alle sollecitazioni e alle richieste di numerosi soci, abbiamo pensato al **TURISMO**. Una scommessa forse? Può darsi, ma siamo sicuri che almeno sarà un'esperienza edificante, se non altro per riuscire ad entrare in contatto con voi e per essere più vicini, avendo l'opportunità di conoscerci al di fuori di un contesto lavorativo, dove sempre più spesso si rincorrono i tempi stretti che la vita moderna impone.

Non vogliamo metterci in concorrenza con le numerose proposte già esistenti, ma proporvi itinerari di nicchia, senza trascurare comunque, mete più conosciute. Proporvi quindi itinerari nuovi, come potrebbe essere andare alla ri-scoperta dei "Luoghi dei Promessi Sposi" e inoltrarci per le vie di Pescarenico (il paese di Renzo e Lucia). O proporvi crociere sul fiume Po, ripercorrendo il "Viaggio di nozze di Isabella d'Este" (in sposa da Ferrara a Mantova) per sentirsi tutti un po' re e regine almeno per un giorno.



O andando alla scoperta delle cave di marmo di Carrara, oppure una domenica su di un vecchio treno a vapore verso un piccolo lago da scoprire, con un isolotto incantato che ospita poche case, alcuni ristoranti, una basilica e un convento. O una romantica gita notturna su di una nave nella laguna di fronte ad una Venezia tanto insolita quanto affascinante e ruffiana, vestita solo di luci, accompagnati dalla musica e con la cucina di bordo a disposizione. Non mancheranno le proposte alla scoperta della nostra (e di altre) città con il suo Duomo romanico e la Ghirlandina, o attraverso le vie che usualmente non frequentiamo o ripercorrendo itinerari in ricordo di scultori, scrittori e personaggi importanti resisi famosi nel tempo.

Ma siccome la vostra opinione, in quanto soci, è per noi assolutamente importante, vorremmo coinvolgervi, chiedendovi di segnalarci le vostre preferenze.

Siamo sicuri che insieme andremo molto lontano!

Vi chiediamo di compilare il questionario allegato con le vostre proposte, affinché l'iniziativa sia più corrispondente alle vostre aspettative.

Noi siamo pronti a trasformare le vostre proposte in giornate di viaggio o in brevi soggiorni. Grazie a convenzioni stipulate con primarie agenzie turistiche saranno a disposizione professionisti affermati pronti a prodigarsi per voi e per il vostro divertimento, trasformandovi in profondi conoscitori di quanto andremo a visitare. Un nostro accompagnatore vi prenderà per mano e vi condurrà nei meandri della storia e della geografia dei luoghi, con la consapevolezza e la leggerezza di chi sa cosa significhi far convivere in un tempo limitato, il viaggio, la conoscenza, la gioia di stare insieme, la cucina locale, la cultura e le curiosità tipiche.

BUON VIAGGIO A TUTTI QUANTI.

Amministrazione condominiale: si conferma l'attenzione di ASPPI alla qualità del servizio

Parte sabato 18 settembre un percorso di formazione per nuovi Amministratori di condominio che si pone come obiettivo primario la costruzione di figure professionali altamente qualificate da inserire nell'organico di CASA srl (la società del "sistema ASPPI" che si occupa dell'amministrazione di condomini).

Il percorso di formazione si compone di una serie di lezioni teoriche sulle materie specifiche del settore, a cui faranno seguito periodi di "stage" con affiancamento agli Amministratori già operativi e successivo tutoraggio nelle prime fasi di attività operativa.

Naturalmente il corso è aperto anche agli Amministratori già operativi ed agli operatori del "settore condominio", proseguendo nell'attività di formazione e di aggiornamento permanente per i professionisti impiegati nella struttura che contraddistingue da sempre l'Associazione



Rilassatevi... Abbiamo a cuore la serenità della vostra vita... condominiale

Amministratori professionisti diplomati

Trasparenza e affidabilità nella gestione del denaro

Assistenza tecnica, legale e fiscale

Consulenza gratuita in materia condominiale

 **CASA** srl
GESTIONI CONDOMINIALI

Vi aspettiamo nella nostra sede di Modena

Viale della Cittadella, 47 - tel 059 230359 - fax 059 4392539

www.modena.asppi.it - mail: condomino@modena.asppi.it

 **ASPPI**
ASSOCIAZIONE PROVINCIALE DI MODENA

CASA srl è la società delegata alla gestione condominiale soggetta alla direzione e coordinamento (art.2497 c.c.) di ASPPI provinciale Modena.

WWW.MEDIAGROUP98.COM

SEDI ASPPI E ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO

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

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 8.30/12.30-15.30/18.30
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

SECCHIA

Via Mazzini 40/1
Tel. e Fax 0535 54162
lunedì 15.30/18.30
mercoledì 11.40/12.40
venerdì 8.30/12.30

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

FORMIGINE

Via Picelli 42 (c/o CNA)
Tel. 059 559518
Fax 059 559530
martedì 14.30/17.30

MIRANDOLA

Via Cesare Battisti 22-24
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 - 15.30/18.30
giovedì 9.00/12.30 - 15.30/18.30
sabato 9.00/12.30

PAVULLO NEL FRIGNANO

Viale Martiri 7 (c/o CNA)
Tel. 0536 324554
mercoledì 9.00/12.30
venerdì 14.30/18.00

SAN FELICE SUL PANARO

Via Campo di Pozzo 255
(c/o CNA)
Tel. 0535 85817
Fax 0535 85899
lunedì 11.00/13.00

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

lunedì 11.00/12.30
martedì 11.00/12.30
mercoledì 16.00/18.00
venerdì 11.00/12.30

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 9.00/12.30-15.00/18.30
giovedì 9.00/12.30-15.00/18.30



Famiglia, casa, beni. Sentiti protetto.

PROTETTO ti offre una sicurezza completa: incendio, furto e rapina, responsabilità civile, tutela legale e assistenza in caso di emergenza. Una sicurezza completa e su misura, perché puoi scegliere il livello di protezione più adatto alle tue esigenze. Con UGF Assicurazioni ti sentirai PROTETTO, perché lo sarai davvero. Chiedi informazioni presso tutte le Agenzie Unipol.

www.ugfassicurazioni.it/unipol



Agente Generale per Modena e Provincia.
www.assicoop.com

