



CASA CONDOMINIO TERRITORIO

Gennaio - Febbraio 2024



Casa Condominio Territorio
Notiziario ASPPI Bologna
Associazione Sindacale
Piccoli Proprietari Immobiliari

Supervisore

Enrico Rizzo

Responsabile di Redazione

Giorgia Giampietro

Direttore Responsabile

Stefano Bellentani

Direzione ed Amministrazione

ASPPI Bologna

Via Testoni 5 - 40123 Bologna

Tel.: 051 277111

Fax: 051 277160

e-mail: editor@asppinext.com

Redazione

ASPPInext Via Testoni, 5

40123 Bologna

Tel.: 051 277111

e-mail: editor@asppinext.com

RETE
8
QSVS



**il tuo calcio
la tua passione
la tua pubblicità**

**RETE8 QSVS
LA TUA TELEVISIONE**

 **MEDIA&
MEDIA⁹³** info: 338 7051583

CF: 92023590372

5x1000

#piutosteinsieme

DONNE

**CASA DELLE DONNE
PER NON SUBIRE VIOLENZA
BOLOGNA**

PIÙ TOSTE!



Il nuovo patto territoriale per i contratti a canone concordato

di

Avv. Enrico Rizzo
Presidente ASPPI Bologna



Stiamo partecipando alla trattativa con le altre associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini per rinnovare l'accordo territoriale per i contratti di locazione abitativa a canone concordato nella città metropolitana.

Le difficoltà ci sono e sono evidenti, da un lato i proprietari chiedono di aumentare le tariffe dei canoni concordati, dall'altra parte i sindacati degli inquilini, pur essendo d'accordo per un aumento, vogliono contenerlo.

Tutto ciò fa parte delle dinamiche di un confronto fra le parti ma è bene comprendere che non ci troviamo in una situazione di mercato delle locazioni ordinario, ma di fronte ad una situazione di straordinaria difficoltà congiunturale.

La pandemia prima, la guerra Russia-Ucraina poi, il fenomeno della locazione turistica, i tempi lenti di esecuzione degli sfratti insieme all'alta domanda di case in affitto unitamente all'aumento dell'inflazione, ha prodotto una situazione in cui la convergenza di fenomeni negativi ha comportato

una situazione di mercato difficilmente regolabile. Si sono ridotti, infatti, i contratti a canone concordato a favore di quelli liberi e della locazione turistica.

E' indubbio che i canoni concordati sono stati in tutti questi anni, la legge è del 1998, un fattore di calmieramento del mercato a favore delle famiglie a basso reddito, uno strumento efficace che ha permesso di evitare tensioni sociali e di dare un tetto a moltissime famiglie.

Naturalmente c'è chi cavalca queste difficoltà con posizioni politiche estremiste come chi giustifica, a vario titolo, le occupazione di case o chi rivendica la resistenza contro le esecuzioni forzate di rilascio degli appartamenti o chi addirittura invoca la requisizione degli immobili vuoti.

C'è però una regola non scritta che ha sempre regolato il mercato dei contatti a canoni concordato: se il canone libero supera del 30% il canone concordato, gran parte dei proprietari si sposta su quest'ultimo, perché il locatore cerca

una convenienza economica che, superato il differenziale del 30%, rende questo tipo di contratti svantaggiosi per i locatori.

In altri termini, superato questo differenziale, le agevolazioni fiscali non raggiungono lo scopo voluto e cioè la diffusione dei contatti a canone concordato.

Tutto ciò perché, piaccia o meno, quello della locazione è un mercato regolato innanzitutto dalla domanda e dall'offerta. Non capire questo vuol dire non comprendere il meccanismo voluto dal Legislatore che ha retto fino ad ora nel nostro Paese ed in particolare Bologna e provincia. Rammento che fino a prima della pandemia, Bologna era la città che, in proporzione alla popolazione, concludeva il maggior numero di contratti a canone concordato.

“Strappare” basse tariffe sui canoni concordati, si traduce in una riduzione di questo tipo di contratti anche perché il contratto libero e la locazione turistica, non solo apportano vantaggi economici per i pro-

prietari, ma danno certezza del diritto del proprietario, per i B&B, di tornare in possesso dell'appartamento senza ricorrere a allo sfratto per finita locazione o per morosità.

In una situazione così difficile il ruolo delle associazioni sindacali, tutte, è estremamente importante per fare un buon accordo che non si contrapponga al mercato, ma lo

accompagni rendendo appetibile la scelta del contratto a canone concordato. Il Comune di Bologna e anche gli altri Comuni della città metropolitana hanno, in tutti questi anni, ridotto l'IMU per i canoni concordati che ha comportato un mancato gettito di circa sei milioni di euro all'anno, ma ciò non è più sufficiente.

Nei prossimi giorni avremo un

incontro con la vicesindaca di Bologna, nonché Assessora alla casa per sostenere il nuovo accordo e per incrementare così i contratti a canone concordato.



Hai rinnovato la Tessera ASPPI? Con le consulenze gratuite legali, tecniche, fiscali e notarili

€80,00 annue.

di
Giorgia Giampietro
Vicepresidente ASPPI Bologna



Tessera **Per tutti i familiari conviventi**

Se diventi Socio ASPPI difendi il valore della tua casa. ASPPI riserva la sua tessera ai proprietari, di una o più unità immobiliari, ai titolari di diritti reali di beni immobiliari, a chi si appresta a diventare proprietario immobiliare.

La tessera ha validità di un anno solare ed estende i suoi vantaggi a tutti i familiari conviventi.

Il Socio gode di tutti i diritti previsti dallo Statuto che comprendono vantaggi sostanziali come: consulenze gratuite dai nostri professionisti quali: avvocati, notai, ingegneri, ar-

chitetti, geometri, fiscalisti e notai; tariffe esclusive su tutti i servizi erogati dagli uffici ASPPI dislocati sul territorio provinciale; l'accesso alle informazioni più aggiornate sul tema dell'abitare e sulla casa; l'accesso a vantaggiose convenzioni, promosse da ASPPI con importanti realtà del mercato, per soddisfare le diverse esigenze dei nostri soci.

Promozioni **Porta un Amico**

La promozione prevede che un Socio, in regola con la posizione associativa, porti un amico ad iscriversi per la prima volta. Il nuovo iscritto avrà uno sconto di euro 10,00 sulla

quota della tessera (70,00 € anziché 80,00 €), mentre al Socio che lo ha fatto iscrivere viene rilasciato un buono da 10,00 € spendibile presso il front office per eventuali servizi. Il buono non è rimborsabile e non dà diritto a resti.

Bloccare il prezzo della Tessera è possibile per i prossimi tre anni con un bonifico continuativo, bancario o postale.



TRUST “DOPO DI NOI” E LEVA FINANZIARIA: LA CHANCE DEL MUTUO CON AGEVOLAZIONI

di

*Notaio Avvocato Prof. Pietro Zanelli
Consulente ASPPI Bologna*



La legge 112/2016, meglio nota come legge sul “Dopo di noi”, ha introdotto specifiche misure assistenziali in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare. In particolare, la normativa disciplina i trust aventi come unico scopo quello di tutelare il beneficiario con disabilità e di supportare economicamente il suo “progetto di vita”. Nei trust in questione il soggetto beneficiario non diventerà mai proprietario dei beni in trust in quanto l’istituto durerà finché egli è in vita; dopo di lui, i beni in trust saranno trasferiti sulla base delle disposizioni obbligatoriamente previste nell’atto dispositivo.

Per quel che concerne le agevolazioni fiscali, l’articolo 6 della legge 112/2016 prevede:

- L’esenzione dall’imposta sulle successioni e donazioni;
- L’applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, all’atto del trasferimento dei beni nel fondo in trust;
- La detraibilità del 35% o la deducibilità del 20% del red-

dito complessivo dichiarato dal soggetto erogatore, nella misura massima di 100mila euro annui, relativamente alle erogazioni liberali, donazioni e degli altri atti a titolo gratuito effettuati nei confronti del trust.

In merito alla deducibilità delle erogazioni liberali, delle donazioni e degli altri atti a titolo gratuito, la circolare 7/E/2018 evidenzia che l’erogazione deve essere effettuata con sistemi tracciabili quali il versamento bancario o postale, bancomat, carte di credito, carte prepagate, assegni bancari e circolari, mentre la deduzione non compete per le erogazioni effettuate in contanti.

Più recentemente, con la circolare 34/E/2022, si è ulteriormente alleggerita l’imposizione tributaria consentendo l’applicazione delle imposte di registro e ipocatastali in misura fissa non soltanto in relazione al conferimento da parte di chiunque a favore del trust, ma anche con riguardo all’acquisto a titolo oneroso da parte del trustee effettuato successivamente all’istitu-

zione. Ipotizzando che il trust acquisisca a titolo oneroso un immobile individuato dai disponenti in ossequio alle finalità della legge, il nuovo atto normativo stabilisce altresì che il trust potrà contrarre un mutuo con garanzia ipotecaria e catastale, la cui provvista necessaria per la restituzione del debito alla banca verrà periodicamente fornita dal disponente stesso, il quale potrà a sua volta dedurre quanto apportato nei limiti indicati dall’articolo 6 della legge 112/2016.

In definitiva, la ratio della legge, nonché gli ultimi interventi normativi, sono volti a favorire il benessere, la piena inclusione sociale e l’autonomia delle persone con disabilità grave prive di sostegno familiare e/o in vista del suo venir meno.



CAMPAGNA FISCALE 2024: UNA NUOVA PARTNERSHIP: ASSOCAAF A FIANCO DI ASPPI

di
Simona Arosio
Direttrice Generale del Centro di Assistenza Fiscale
delle associazioni confindustriali



**ASPPI in collaborazione con ASSOCAAF
per la TUA DICHIARAZIONE DEI REDDITI**

Simona Arosio, Direttrice Generale del Centro di Assistenza Fiscale delle associazioni confindustriali: 15 associazioni confindustriali e oltre 1.000 imprese socie, più di 154.000 dichiarazioni 730/2023, 3500 aziende clienti: sono i numeri di Assocaaf, il Centro di Assistenza Fiscale del sistema confindustriale, partner sicuro e affidabile per le imprese dal

1993. Si tratta del più grande Centro di Assistenza Fiscale di espressione confindustriale presente in Italia sia per numeri di dichiarazioni elaborate, per completezza di servizi messi a disposizione che per fatturato.

Siamo una SPA con bilancio certificato, autorizzata, con decreto ministeriale, a svolgere attività di Caf dipendenti e Caf

imprese.

Accanto al servizio “core” ossia le dichiarazioni 730, negli ultimi anni Assocaaf ha sviluppato competenze tecniche elevate su altri servizi di consulenza fiscale spesso complessi per vari motivi: poca chiarezza della normativa, differenti interpretazioni da parte delle autorità fiscali, casistiche molteplici e non codificabili.

Offriamo una vasta gamma di **servizi fiscali** di qualità: dalla compilazione della tua dichiarazione dei redditi fino alla **consulenza personalizzata** e l'**assistenza** per ogni **esigenza fiscale e previdenziale**.



Consulenza ed assistenza fiscale

- Compilazione 730
- Modello Redditi (Ex-Unico)
- Quadri Aggiuntivi (RW, RM, RT)
- Consulenze per bonus edilizi
- Ravvedimento operoso
- Consulenze e pratiche di locazioni
- Gestione Partite Iva
- Invii telematici



Gli altri nostri principali servizi

- Successioni
- ISEE
- Consulenze previdenziali e contributive
- Comunicazione ENEA
- IMU
- Gestione personale domestico
- Superbonus

Si pensi al Modello Redditi persone fisiche e soprattutto ai Quadri aggiuntivi dei redditi (RW,RT,RM) relativi ai redditi esteri. La mobilità internazionale dei lavoratori sempre più spinta, rende spesso difficile gestirne la relativa fiscalità.

Così come la consulenza sui "Bonus Casa" che ASPPI mette a disposizione dei propri clienti associati.

L'integrazione dei servizi, delle competenze e di una visione condivisa sul futuro della consulenza fiscale permetterà alla

nuova partnership di diventare un punto di riferimento completo sul territorio per tutti coloro che vogliono servizi di qualità e personalizzati con referenti in grado di fare al meglio il proprio lavoro.

La digitalizzazione dei servizi con il nuovo portale "MyDigitalCaf" è per noi già realtà.

La stessa amministrazione finanziaria spinge sempre di più sulla digitalizzazione dei servizi che rischia spesso di dar luogo ad una "spersonalizzazione" dei servizi stessi.

Insieme, in questa nuova partnership, non possiamo sottrarci all'inevitabile processo di digitalizzazione ma possiamo certamente coniugarli con un solido legame con il territorio – ASPPI gioca su questo aspetto un ruolo importante – e con un "rapporto con le persone" di concreto supporto e attenzione così da semplificare il più possibile il dialogo tra cittadino e istituzioni fiscali ancora molto complesso.



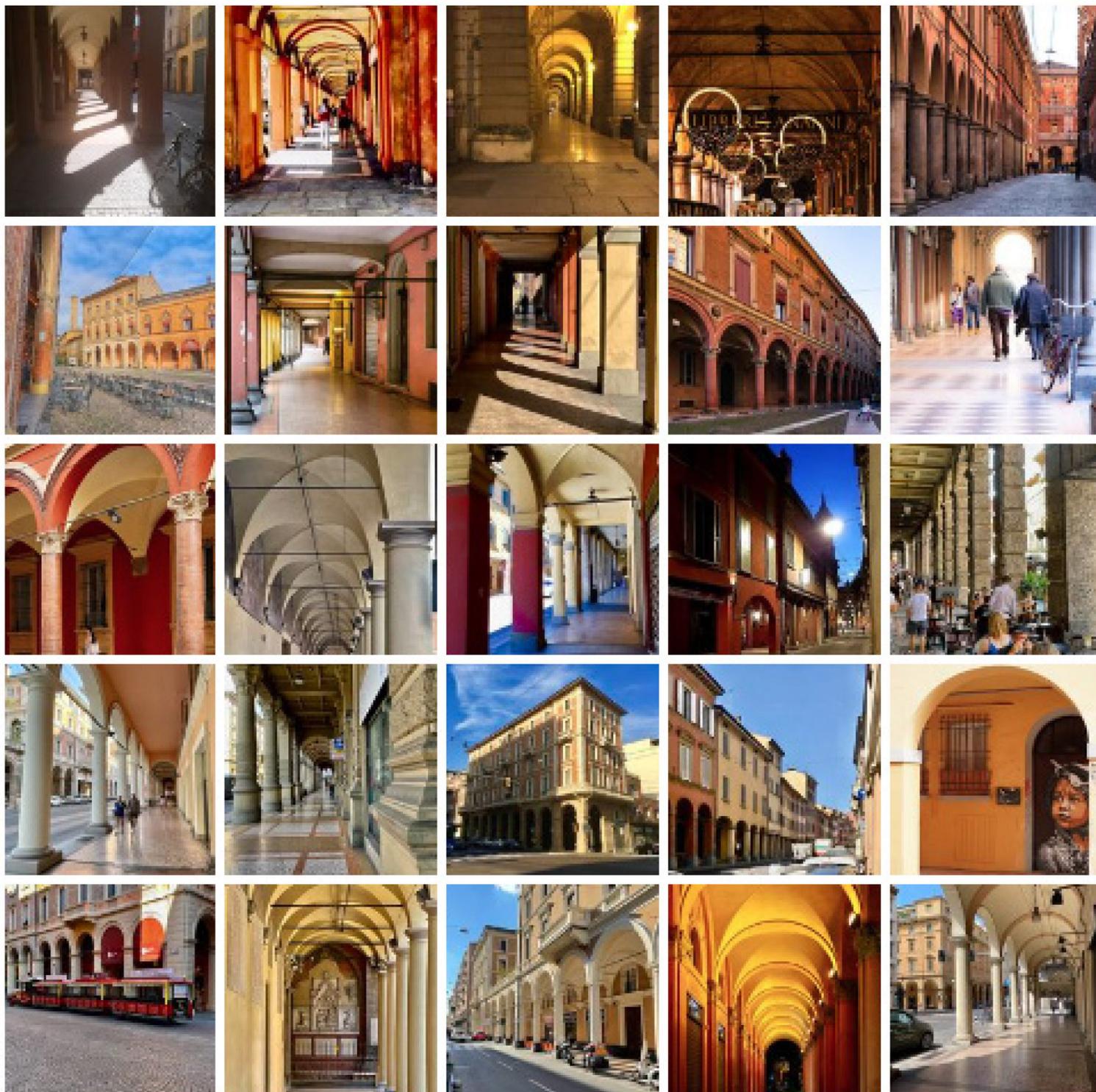
Novità

Le principali **modalità di fruizione**:

- **Online**: la modalità più **innovativa, veloce e sicura**, tramite il portale **MyDigitalCaf** e l'**App Assocaaf**. Il dipendente **accede** a queste piattaforme ovunque, in qualunque momento e da qualsiasi device
- **In azienda**: presenza di un consulente Assocaaf in azienda, secondo un calendario condiviso, con compilazione **face-to-face** con il dipendente e consegna contestuale del 730 elaborato



**FAI UN TOUR VIRTUALE CON LE OLTRE 4.500 FOTO
POSTATE DAGLI OLTRE 12.500 ISCRITTI AL GRUPPO FACEBOOK
PORTICI DI BOLOGNA**
www.facebook.com/groups/porticidibologna



Alcune foto in miniatura scelte dalla nostra redazione che cura il Gruppo Facebook Portici di Bologna



Nuovo Servizio ASPPI RISTRUTTURA

di

Giorgia Giampietro

Amministratore Delegato ASSIST ASPPI SERVIZI SRL



Alla luce delle 10.000 famiglie associate dei nostri proprietari immobiliari con un patrimonio stimato di circa 80.000 immobili, si è reso necessario l'introduzione del nuovo servizio **ASPPI RISTRUTTURA**.

Grazie ai nostri consulenti tecnici e alla necessità sempre crescente di riqualificare

i propri immobili ASPPI ha deciso di scegliere imprese edili professionalmente capaci, veloci e serie che possano eseguire lavori di ristrutturazione edilizia ordinaria, pertanto con la detrazione fiscale del 50%.

Ovviamente i Soci possono poi elaborare da noi la relativa dichiarazione dei redditi

per mettere correttamente in detrazione le spese sostenute.

Il sopralluogo è gratuito e sarò io personalmente Amministratore Delegato ASSIST ASPPI SERVIZI SRL, insieme alle nostre imprese a verificare il lavoro da eseguire, elaborare il preventivo gratuitamente e qualora il cantiere dovesse partire, sarà nostra cura monitorarlo costantemente.

Abbiamo riservato ai soli Soci ASPPI lo **sconto del 10%** dell'impresa sul preventivo.



RISTRUTTURAZIONI CHIAVI IN MANO



SCONTO 10%
SOCI ASPPI

Per qualsiasi ulteriore chiarimento scrivere a segreteria@asppi.bo.it o telefonare al 3339457903 e parlare con me!

Giorgia Giampietro
Amministratore Delegato
ASSIST ASPPI SERVIZI SRL



**-10% BUONO SCONTO
SOCIO ASPPI**



È nostra abitudine trattarvi con i guanti.

CLEANING

SUPPORT

LOGISTICS

La tua soluzione per pulizie, logistica, facility management

800 65 66 70

AMBIENTASERVIZI.IT



Banca di Bologna

PROPOSTA RISERVATA SOLO A **DIPENDENTI E SOCI ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

MUTUI A CONDIZIONI AGEVOLATE

Banca di Bologna propone ai Soci Asppi un'ampia gamma di prodotti Mutuo Prima Casa, a condizioni economiche esclusive

CONTO CORRENTE READI' PRESSO I NOSTRI SPORTELLI NEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

SPESE MENSILI € 5 azzerabile in caso di possesso di investimenti finanziari

CARTA DI CREDITO NEXI gratuita il primo anno e successivamente per utilizzi superiori a 5.000€

CARTA DI DEBITO CIRRUS MAESTRO gratuita

NEF ETHICAL: INVESTIRE RISPETTANDO I DIRITTI DELLE PERSONE E L'AMBIENTE

Scegliere di investire in un comparto etico esprime un atteggiamento responsabile da parte del risparmiatore e appare prevedibilmente - nel lungo termine - quella con migliori rendimenti.

PRODOTTI ASSICURATIVI ASSICURA

ASSIHOME: una tutela per la tua abitazione e famiglia

ASSIHELP: l'assistenza concreta per il tuo futuro che fornisce sostegno economico in caso di non autosufficienza

ASSIYOU: una protezione in caso di infortuni e malattia

Per conoscere tutti i dettagli dell'offerta riservata potete rivolgervi a:

PIERA BRIZZI - Filiale Banca di Bologna di P.zza Galvani
051 6571369 | p.brizzi@bancadibologna.it

Per fissare un appuntamento presso la Sede ASPPI di via Testoni, 5

telefonare allo **051.277112**

oppure scrivere a segreteria@asppi.bo.it



www.bancadibologna.it

CONDOMINIO L'ESPERTO RISPONDE LITI TRA I CONDOMINI E RUOLO DELL'AMMINISTRATORE

di

Maria Di Franco (Amministratore condominiale ASPPI Bologna)



L'Amministratore è normalmente il punto di riferimento in Condominio e di solito si considera il responsabile dello stesso, ma in realtà la legge ne stabilisce gli obblighi e i limiti.

E' corretto precisare che l'Amministratore deve intervenire esclusivamente in presenza di violazioni del regolamento o delle delibere assembleari e in caso di un pericolo riguardante i beni comuni dell'edificio.

Per tutte le altre questioni, come ad esempio i rapporti tra i condomini, si considerano questioni private che vanno gestite tra le parti a livello personale.

L'Amministratore non ha alcun

titolo per redimere controversie tra privati e quindi sarebbe buona norma evitare di coinvolgerlo in liti che non riguardano un interesse comune.

Purtroppo spesso accade che una lite tra due condomini, sfoci nel mancato rispetto del regolamento condominiale andando a ledere gli interessi di altri e anche provocando danni a cose e parti comuni, oppure comportando un pericolo per chi frequenta l'edificio, quindi in questi casi l'Amministratore ha il dovere di intervenire ma solo ed esclusivamente al fine di far rispettare il regolamento condominiale, senza intervenire su

rapporti personali che esulano dal suo mandato.

Le questioni di natura privata andranno quindi risolte dai diretti interessati eventualmente con l'ausilio di propri avvocati. L'Amministratore ha il compito di disciplinare l'uso delle cose e dei servizi comuni nel rispetto del diritto di godimento di ciascuno. Il reiterato comportamento abusante, legitimerà l'Amministratore a promuovere un tentativo di mediazione che, se non risolto, potrà causare un'azione giudiziale.



La Pietra Immobiliare è l'unica Agenzia Immobiliare di proprietà di ASPPI Bologna

di Patrizia Pinca (Presidente della Pietra Immobiliare)

Quali Vantaggi Offriamo?

- APE (attestato di prestazione energetica) GRATUITO (solo per la vendita)
- Tessera ASPPI per un anno GRATUITA (solo per la vendita)
- Valutazioni immobiliari locazione e vendita verbali e scritte
- Assistenza contrattuale e tecnica nella VENDITA FRA PRIVATI fino al momento del rogito
- Agevolazioni per: ristrutturazioni, manutenzioni, traslochi, rifacimenti impianti di qualunque genere ed efficientamento energetico
- Valutazioni immobiliari verbali e scritte
- Consulenze
- Assistenza contrattuale e tecnica
- Home staging



SCARICA LE NOSTRE OFFERTE IMMOBILIARI
SEMPRE AGGIORNATE!



Chiama il 051 2960498

oppure scrivi a info@lapietraimmobiliare.it

<https://bologna.asppioncloud.it/servizi/la-pietra-immobiliare/>

**-60% BUONO SCONTO
SOCIO ASPPI**



Convenzione Verisure
società leader nel settore dei sistemi di allarme

CONSULENZA - SOPRALLUOGO - PREVENTIVO GRATUITO

Chiama per informazioni e appuntamento il Sig. Rebi Tel. 320 444 8557

**15% BUONO SCONTO
SOCIO ASPPI**



NoloSan

Noleggio Ausili Ortopedici

Via XXI Aprile 1945, 8/2 Bologna

Noleggio ausili Consegna immediata A domicilio



Letti ortopedici

Materassi antidecubito

Carrozine e deambulatori



Sollevatori elettrici

Kinetec/Artromot



Magnetoterapia C.E.M.P.



Poltrone relax



Saliscale



Contatti telefonici 7 giorni su 7 051.0112793 - 340.1289913 - 340.2190675
oppure scrivi a info@nolosan.it

PILLOLE DI STORIA Bologna prima dei Romani

di

*Antonella Merletto
Storica dell'Architettura*



Il nome "Felsina" è menzionato dall'autore del I secolo d.C. Plinio il Vecchio nella sua opera *Naturalis historia* (III, 115): «Dentro [c'è] la colonia di Bologna, chiamata Felsina quando era la principale dell'Etruria...» Il nome, probabilmente etrusco, di Felzna o Felsna potrebbe voler dire "terra fertile".

Le leggende, invece, riconducono il nome Felsina o all'omonima figlia del re etrusco Fero, uno fra i tanti supposti fondatori della città, oppure a Felsino, figlio del fondatore di diversi insediamenti in Emilia-Romagna, e successivamente cambiato da suo figlio Bono in Bononia.

La civiltà etrusca, nella fase iniziale chiamata "villanoviana", si sviluppò dalla fine del X - inizi del IX sec. a. C. in Toscana, nel Lazio a nord del Tevere, in Emilia-Romagna e in Campania.

Le evidenze archeologiche dimostrano come, nel IX sec. a.C., nel Bolognese si crearono villaggi di capanne, affiancati da un'area distinta per le sepolture (necropoli). La base economica di questi insediamenti era l'agricoltura, l'allevamento del bestiame, la

caccia e la pesca. Fra le attività artigianali, principale era la metallurgia. I primi e più consistenti villaggi etruschi sorsero lungo il corso del Savena e sono documentati dai sepolcreti di San Vitale e di Savena.

A partire dall'VIII sec. a.C. l'occupazione si concentra nell'area compresa fra i torrenti Aposa a est e Ravone a ovest, delimitata a sud dalle colline e verso nord dall'asse delle attuali vie Righi e Falegnami. La zona era ricca d'acqua, lievemente emergente rispetto alla pianura circostante e collocata in posizione ottimale per controllare importanti vie di comunicazione verso l'Etruria Tirrenica, quali le valli del Savena e del Reno.

A partire dalla metà del VI secolo a.C. Felsina divenne una cittadina vera e propria, dotandosi di una monumentale area sacra in posizione elevata sita nell'area dell'odierna Villa Cassarini (oggi Facoltà d'Ingegneria). La causa fu la necessità per gli Etruschi di un riorientamento di buona parte dei traffici commerciali verso l'interno, verso l'area padana e l'Adriatico, a causa della presenza di Greci e Car-

taginesi lungo le coste.

Lo sviluppo interessò anche la rete viaria nell'area occidentale della città, con la pavimentazione di un'antica strada in direzione della valle del Reno, dove si sviluppò un sepolcreto monumentale (nei pressi dell'attuale via Andrea Costa). Le tombe più monumentali, che testimoniano grazie ai corredi funerari, le differenze fra le sepolture degli aristocratici e quelle dei ceti poveri, si trovano dove ora sono i Giardini Margherita.

Alla fine del V secolo a.C. giunsero dalle regioni d'oltralpe le tribù celtiche dei Boi. Si insediarono nella zona, sovrapponendosi e convivendo con la popolazione etrusca, per circa duecento anni. I ritrovamenti dalle necropoli rivelano la doppia presenza etnica, dove l'elemento celtico convive con quello etrusco, ciascuno conservando la tipicità dei propri rituali funerari. I primi contatti con la Repubblica Romana sono evidenziati archeologicamente intorno alla metà del III secolo a.C.



DA OLTRE 50 ANNI AL VOSTRO FIANCO



www.armarolitarozzi.it

L'agenzia funebre Armadoroli Tarozzi dal 1968 con le sue dieci sedi è il punto di riferimento a Bologna e provincia per chi deve affrontare il delicato momento dell'organizzazione del servizio funebre di un proprio caro

Ogni nostro consulente, con professionalità, discrezione e riservatezza vi affiancherà in tutte le fasi che un evento così doloroso richiede e vi solleverà da ogni incombenza burocratica necessaria per l'organizzazione del servizio funebre del vostro caro

Per qualsiasi dubbio, informazione o per ricevere una consulenza gratuita non esitate a chiamare al numero

051.432193



i Fiori di Luna®

Via della Certosa, 71
40134 Bologna

CONSEGNA A
DOMICILIO BOLOGNA

Tel. 051 6142257

Novità in materia di tassazione immobiliare

di

Deborha Di Bella
Consulente ASPPI Bologna



Con l'approvazione della legge di Bilancio 2024 sono state introdotte due novità rilevanti nell'ambito della tassazione immobiliare.

La prima novità, introdotta con l'art. 1, comma 63 della L. 213/2023, riguarda l'ambito delle "locazioni brevi".

Con tale disposizione è stato previsto l'aumento dell'aliquota, che dal 21% diventa 26%, per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve, posti in essere da soggetti privati e non titolari di partita iva. A partire dall'anno 2024 sarà applicata l'aliquota del 26%, in caso di opzione per la tassazione con l'imposta sostitutiva dell'Irpef ovvero la Cedolare Secca, prevedendo però che l'applicazione dell'aliquota del 26% sarà ridotta "... al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi ad una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi".

In pratica, in presenza di più immobili/appartamenti la nuova aliquota del 26% sarà applicata con riferimento ai canoni relativi al secondo/terzo o quarto appartamento posto in locazione come "casa vacanza".

Ciò vuol dire che il contribuente potrà scegliere liberamente, in sede di dichiarazione

dei redditi, l'immobile cui applicare la cedolare secca con aliquota del 21%. Pertanto, in caso di locazione breve di un solo appartamento, optando per la tassazione a cedolare secca resta applicabile l'aliquota del 21%.

Con riferimento, invece, alle locazioni di immobili abitativi con durata superiore ai 30 giorni, laddove il possessore vorrà assoggettare a cedolare secca il relativo reddito, potrà sempre applicare l'aliquota del 21%, in caso di contratto a canone libero, oppure l'aliquota del 10% per le locazioni a canone concordato.

Ad esempio, nel caso di un contribuente proprietario di 3 immobili abitativi posti in locazione, di cui solo il primo concesso in locazione "affitto breve", mentre gli altri 2 in locazione ordinaria (ovvero contratto a canone libero 4+4), optando per la tassazione con applicazione della cedolare secca, il contribuente potrà applicare sempre l'aliquota del 21% per tutti e 3 i suddetti redditi poiché la nuova disposizione riguarda l'aumento dell'aliquota al 26% solo per gli appartamenti locati con affitti brevi (entro 30 giorni).

La seconda novità riguarda la modifica apportata all'art. 67 del TUIR, introducendo una nuova fattispecie in tema di

tassazione della plusvalenza generata dalla vendita di un immobile da parte di un privato.

E' stata, infatti, introdotta la lettera b-bis) con la quale si individua una nuova fattispecie di "Redditi diversi" rappresentata dalle "... plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito degli interventi agevolati, di cui all'art. 119 DL 34/2020 ovvero il superbonus 110, e che si siano conclusi da non più di dieci anni. In questo caso, la tassazione della plusvalenza scatta per il sol fatto di aver eseguito degli interventi per i quali si è fruito del super bonus 110%, a tal proposito è irrilevante la modalità scelta per beneficiare del bonus ovvero cessione del credito/sconto in fattura oppure opzione per la detrazione della spesa in dichiarazione dei redditi.

La plusvalenza imponibile che scaturisce da tali cessioni, potrà essere assoggettata all'imposta sostitutiva del 26%, assolta direttamente in sede di vendita tramite il notaio rogante.



ASPPI Bologna Centro

- ✓ Via Testoni, 5, Bologna
- ✓ Tel. 051 277111
- ✓ Fax. 051 277160
- ✓ asppi@asppi.bo.it

Orari di apertura

- ✓ lunedì al giovedì:
9,00 -12,30 e 14,00-18,00
- ✓ venerdì: 9,00-12,30

ASPPI Casalecchio Di Reno

- ✓ Via Bazzanese, 32/5, Casalecchio
- ✓ Tel. 051 570088
- ✓ Fax. 051 6119911
- ✓ asppicasalecchio@asppi.bo.it

Orari di apertura

- ✓ lunedì al giovedì:
9,00 -12,30 e 14,00-18,00
- ✓ venerdì: 9,00-12,30

ASPPI Monte San Pietro

- ✓ Via Lavino, 71/b – Calderino
- ✓ Tel. 051 590344

Orari di apertura

- ✓ su appuntamento

ASPPI Bologna Levante

- ✓ Via Emilia Levante 137/8, Bo
- ✓ Tel. 051 549610
- ✓ Fax. 051 549364
- ✓ asppilevante@asppi.bo.it

Orari di apertura

- ✓ lunedì al giovedì:
9,00 - 12,30 e 14,00-18,00
- ✓ venerdì: 9,00-12,30

ASPPI Imola

- ✓ Via Appia, 31, Imola,
- ✓ Tel. 0542-30884
- ✓ Cel. 338 3345819
- ✓ asppiimola@asppi.bo.it

Orari di apertura

- ✓ lunedì: 14,00-18,00; martedì,
mercoledì, venerdì: 9,00-12,30,
giovedì: 9,00-12,30 e 14,00-18,00

ASPPI Val Di Setta

- ✓ Via Caduti della Liberazione,
23 c/o Geometra Paolo Epifani,
Vado – Monzuno
- ✓ Tel. 051 6779077

Orari di apertura

- ✓ su appuntamento

ASPPI Bologna Ponente

- ✓ via Martin Luther King 47/C, Bo
- ✓ Tel. 051 401007
- ✓ Fax. 051 6412968
- ✓ asppiponente@asppi.bo.it

Orari di apertura

- ✓ lunedì al giovedì:
9,00 -12,30 e 14,00-18,00
- ✓ venerdì: 9,00-12,30

ASPPI C. San Pietro Terme

- ✓ Via Risorgimento 50 Castel
San Pietro Terme
c/o Studio Brini,
- ✓ Tel. 338 3345819

Orari di apertura

- ✓ lunedì mattina dalle 9.00 alle
12.30

ASPPI Budrio

- ✓ Via Gramsci, 30 -Budrio
- ✓ Tel. 051 6920799
- ✓ Fax. 051 6922175

Orari di apertura

- ✓ martedì: 9,00-12,30



Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

DAL 1948 DIFENDE LA TUA PROPRIETÀ TESSERATI AD ASPPI!



dal 1948
ASPPI 2024

I principali vantaggi che offre la Tessera ASPPI

- Consulenze tecniche gratuite con ingegneri, geometri e architetti
- Consulenze legali gratuite
- Consulenze notarili gratuite
- Consulenze fiscali gratuite e consulenze bonus ristrutturazioni
- Ristrutturazioni chiavi in mano
- Contratti di locazione con stesura, registrazione e validazione
- Dichiarazione dei redditi UNICO, 730, 770, IMU e forfettari
- Successioni
- Colf, badante e baby sitter assunzioni e buste paga
- Agenzia immobiliare ASPPI "La Pietra Immobiliare"

Prendi un appuntamento in una delle nostre sedi:

BOLOGNA Via Testoni 5, Tel. 051 277111 - Via Emilia Levante 137/8, Tel. 051 549610 - Via Martin Luther King 47/C, Tel. 051 401007
CASALECCHIO DI RENO Via Bazzanese 32/5, Tel. 051 570088 **IMOLA** Via Appia 31, Tel. 0542 30884 mobile 338 3345819