



Febbraio 2025 (N° 34)

ASPI CASA CONDOMINIO TERRITORIO

Notiziario mensile dell'Associazione Sindacale dei Piccoli Proprietari Immobiliari

CON LA TESSERA ASPI PROTEGGI LA CASA E LA FAMIGLIA



I NOSTRI SERVIZI

DICHIARAZIONE DEI REDDITI E IMU

730 - Modello redditi - IMU

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Consulenza - redazione - registrazione

SUCCESSIONI

Servizio di consulenza agli eredi e invio telematico dichiarazione di successione

RISTRUTTURAZIONI

Chiavi in mano

ASSISTENZA LEGALE, TECNICA E NOTARILE

Con professionisti convenzionati

AGENZIA IMMOBILIARE

Vendita - locazione - valutazione

LE NOSTRE SEDI

CENTRO Via Testoni, 5 - 051 277111

LEVANTE Via Emilia Levante, 137/8 - 051 549610

PONENTE Via Martin Luther King, 47/C - 051 401007

CASALECCHIO Via Bazzanese, 32/5 - 051 570088

IMOLA Via Appia, 31 - 0542 30884

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**

 **Info: 338 7051583**

DONA IL TUO **5X1000** ALLA
CASA DELLE DONNE

CF: 92023590372

5x1000

#piutosteinsieme

PIÙ TOSTE!

Casa delle donne per non subire violenza
Via Massenzio Masia 19/A, 40138 - Bologna

IL SOL DELL'AVVENIRE

a cura di

Avv. Enrico Rizzo

Presidente ASPPI Bologna



Una volta quando si leggeva questa frase veniva spontanea una idea di miglioramento sociale, di futuro radioso, di una umanità felice, piena di pace, salute e prosperità.

Questo ci hanno trasmesso i nostri genitori, i nostri nonni e l'ambiente che ci ha circondato.

La sicurezza di un futuro prevedibile o quanto meno immaginabile. Ora le cose sono molto cambiate, come è ovvio che sia, ma il futuro, dalle piccole alle grandi cose non è più prevedibile, la pace, la salute e la prosperità appaiono come una immagine annebbiata, lontana. Il cambiamento, però, fa parte dell'esistenza, e, bene o male o l'accettiamo o usciremo dal "gioco della vita". Bologna è un grande cantiere ed i disagi sono tanti, per tutti, per i commercianti e per i cittadini, per chi ha fretta, per chi deve portare i figli a scuola ecc. ma, senza le opere per le nuove infrastrutture, per la viabilità, per gli ospedali, quale testimone lasceremo ai nostri figli e nipoti? L'anelito a migliorarci fa parte della natura umana e l'umanità si è sviluppata proprio grazie a questo "patto" fra chi lascia questa vita e quelli che invece ci arrivano

Questa vale per il mondo, l'Europa e Bologna.

È sotto gli occhi di tutti il mercato della locazione abitativa e

quello della locazione commerciale. La locazione abitativa è diventata, in gran parte, "tensione abitativa", come denunciato dai quotidiani e dai mezzi di informazione. La Città Metropolitana ed il Comune di Bologna provano a metterci una "pezza" con la Fondazione Abitare, ma per ora gli appartamenti da concedere in locazione sono solo quelli pubblici e dalla lettura della documentazione, appare evidente una confusione di fondo: il progetto regionale parla di "case per la zona grigia della popolazione", quelli cioè che hanno un reddito troppo alto per ottenere una casa pubblica e troppo basso per accedere al libero mercato, ma il Comune di Bologna scrive in modo chiaro che i beneficiari della Fondazione saranno i "nuclei fragili" ed i contributi per integrare il canone andranno ai conduttori (?). Nella locazione commerciale, invece, nessuno ci mette una "pezza" e la proprietà, in questi casi, si è trasformata da risorsa economica a pura spesa, sia fiscale che manutentiva.

Lo scorso anno ASPPI ha presentato, sia a Bologna che in Italia, otto proposte concrete per cercare di uscire dalla situazione del mercato della locazione oramai asfittica (otto punti visionabili sul nostro sito web).

E' divenuto necessario un inter-

vento legislativo per emendare la legge n. 431/98 (quella dei canoni concordati) e le norme, ancora attive, che riguardano le locazioni commerciali della legge n. 392/78 nella parte non abrogata.

Quando fu scritta, dal nostro Presidente Nazionale, On. Alfredo Zagatti, la legge di riforma n. 431/98, non esisteva il fenomeno del B&B, il mercato delle locazione non aveva subito l'arrembaggio di Società o Cooperative, che, sfruttando il vuoto normativo e discutibili e fuorvianti sentenze delle commissioni tributarie sui benefici fiscali, si sono posizionate fra la domanda e l'offerta per "gestire" gli appartamenti dei proprietari. Naturalmente è facile comprendere che il proliferare di queste entità economiche trova ragione nel differenziale del canone concordato, sottoscritto con loro, ed i ricavi che la stessa entità riscuote dai vari fruitori dell'appartamento fra cui studenti fuori sede, ospitalità sanitaria, ospitalità per le Fiere, corsi professionali e turisti stranieri. In altre parole queste aziende hanno trasformato il canone concordato, con la chiara funzione di calmieramento dei canoni, in una opportunità di ricavi per loro.

Buona primavera a tutti.





Dal 1948 Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

RISTRUTTURA SENZA PENSIERI



**SERVIZIO CHIAVI IN MANO
DALLA CONSULENZA IMMOBILIARE
ALLA RISTRUTTURAZIONE**



Telefono: 051 277111

email: segreteria@asppi.bo.it - www.asppi.bo.it

- **BOLOGNA** Via Testoni, 5
- **BOLOGNA** Via Emilia Levante, 137/8
- **BOLOGNA** Via Martin Luther King, 47/C
- **CASALECCHIO DI RENO** Via Bazzanese, 32/5
- **IMOLA** Via Appia, 31

LA FORMAZIONE CONTINUA PER UNA QUALITÀ DI VALORE

a cura di

Giorgia Giampietro

Vicepresidente ASPPI Bologna

Amministratore Delegato ASSIST ASPPI SERVIZI SRL



Anche quest'anno siamo partiti con il corso fiscale per la campagna 2025.

Abbiamo selezionato 24 partecipanti, dopo aver filtrato oltre 80 profili, per formare i nostri operatori fiscali.

Nel dinamico e complesso settore immobiliare, la conoscenza approfondita della fiscalità rappresenta un vantaggio competitivo e cruciale. La formazione del personale in questo ambito non è solo un adempimento, ma un investimento strategico che porta benefici tangibili.

1. Aggiornamento costante:
Normative in evoluzione: La legislazione fiscale immobiliare è soggetta a frequenti modifiche, rendendo essenziale l'aggiornamento continuo.
Novità e adempimenti: La formazione permette di rimanere al passo con le ultime novità,

evitando errori e sanzioni.

2. Competenza professionale:
Consulenza qualificata: Un personale formato è in grado di fornire consulenza qualificata ai clienti, aumentando la fiducia e la soddisfazione.

Gestione efficace: La conoscenza della fiscalità permette di gestire in modo efficace le transazioni immobiliari, ottimizzando i costi e massimizzando i profitti.

Vantaggio competitivo: La competenza fiscale rappresenta un valore aggiunto che distingue l'azienda dalla concorrenza.

3. Riduzione dei rischi:
Errori e sanzioni: La mancata conoscenza della fiscalità può portare a errori costosi e sanzioni da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Contenziosi: La formazione permette di prevenire contenziosi con i clienti o con l'am-

ministrazione finanziaria.

Tutela dell'azienda: Un personale formato è in grado di tutelare gli interessi dell'azienda e dei clienti.

La formazione del personale sulla fiscalità immobiliare è un investimento che porta benefici a tutti i livelli: per l'azienda, per i dipendenti e per i clienti. In un mercato sempre più competitivo, la competenza fiscale rappresenta un fattore di successo imprescindibile.



-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

-15% BUONO SCONTO SOCIO ASPPI



NoloSan

Noleggio Ausili Ortopedici

Via XXI Aprile 1945, 8/2 Bologna

Noleggio ausili Consegna immediata A domicilio



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

PLUSVALENZA DA SUPERBONUS E PLUSVALENZA ORDINARIA IMMOBILIARE

a cura di
Notaio Avvocato Prof.
Pietro Zanelli
Consulente Notarile ASPPI Bologna



Con l'art.1 comma 64 legge 30 dicembre 2023 n.213 ovvero la Legge Finanziaria 2024 è stata introdotta una nuova tipologia di plusvalenza che si realizza mediante cessione a titolo oneroso di immobili dove i cedenti proprietari o altri aventi diritto abbiano eseguito degli interventi (efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico o eliminazione di barriere architettoniche) e che abbiano fruito delle agevolazioni di cui all'art.119 del D.L. 19/05/2020 n.34 convertito nella Legge 17/07/2020 n.77 e delle detrazioni di imposta Superbonus. La legge fa riferimento ai soli interventi che abbiano fruito del SuperBonus pertanto rimangono esclusi dalla disciplina gli immobili che abbiano fruito di uno qualsiasi degli altri bonus fiscali finalizzati alla riqualificazione del patrimonio immobiliare negli anni precedenti, quali ad esempio bonus edilizio, Sisma Bonus e sisma acquisti art.16 D.L. 4/96/2013 n.63, eco bonus, bonus facciate, bonus verde etc

La circolare dell'Agenzia delle Entrate 13/E/2024 del 13 giugno 2024 chiarisce la maggior parte dei dubbi sorti in relazione alla nuova disciplina precisando che:
-ai fini della determinazione della plusvalenza sono rilevanti tutti gli interventi fruiti del Superbonus sia quelli con aliquota 110% che quelli con aliquota 90% nell'anno

2023, con aliquota 70% anno 2024 e 65% nell'anno 2025. L'unica differenza riguarda l'imputazione dei "costi inerenti.

- sono rilevanti sempre ai fini della determinazione della plusvalenza non solo gli interventi effettuati sull'unità oggetto della vendita ma anche quelli effettuati sulle parti comuni condominiali (cappotto, rifacimento del tetto, installazione della caldaia centralizzata) in quanto sono opere che pur riguardando le parti comuni determinano un incremento del valore commerciale delle singole unità facenti parte del condominio.

Diversamente dalla plusvalenza ordinaria che si realizza mediante la rivendita di immobili entro 5(cinque) anni dall'acquisto la plusvalenza da Superbonus si applica a chi rivende nei 10 (dieci) anni dalla fine lavori.

La circolare esplicativa 13/E precisa inoltre che la plusvalenza da superbonus si consegue solo in relazione alla prima cessione a titolo oneroso entro i dieci anni dalla conclusione dei lavori e non anche alle eventuali successive cessioni dell'immobile.

Sono escluse dalla Plusvalenza da Superbonus così come dalla plusvalenza ordinaria le plusvalenze relative ad immobili provenienti da successione mortis causa e relative ad immobili che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi

familiari, (quali il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado)nel caso superbonus per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione.

E' stato inoltre chiarito sempre dalla medesima circolare che l'esclusione della plusvalenza da Superbonus a seguito di successione mortis causa opera sempre e in ogni caso anche se i lavori sono stati eseguiti dagli eredi dopo la morte del loro dante causa.

L'imposta sostitutiva applicabile sia alle plusvalenze ordinarie immobiliari che a quelle realizzate da Superbonus si applica nella misura del 26% calcolato su un imponibile originato dalla differenza tra il prezzo di acquisto e il corrispettivo di vendita aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo con possibilità di deduzione dei costi inerenti con criteri diversi nel caso di plusvalenza da superbonus.

Per potersi avvalere dell'imposta sostitutiva il cedente deve farne espressa richiesta al Notaio nell'atto di vendita trattandosi di una facoltà concessa dalla legge al venditore in deroga alla disciplina ordinaria.

Nel silenzio la plusvalenza generata dovrà essere dichiarata dal venditore con aliquote molto meno favorevoli nella prossima dichiarazione dei redditi



8 marzo
FESTA DELLA DONNA



LEZIONE GRATUITA
DIFESA PERSONALE
SOLO PER LE DONNE

Salone ASPPI
Via Testoni 5 Bologna
dalle ore 11.00 alle 12.30

IN COLLABORAZIONE CON



NOVITA' AFFITTI BREVI PER LE PROSSIME DICHIARAZIONI DEI REDDITI

a cura di
Deborah Di Bella
Consulente ASPPI Bologna



A decorrere dall'anno d'imposta 2024 in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi, sia mod. 730/2025 sia Modello Redditi PF 2025, il contribuente che affitta uno o più immobili per brevi periodi, inferiori a 30 giorni, dovrà scegliere la "prima abitazione" cui applicare l'aliquota ridotta del 21%, invece, dell'aliquota ordinaria del 26%.

In particolare, con l'art. 1, comma 63, della Legge 213/2023 ovvero la Legge di Bilancio per il 2024, sono state apportate alcune modifiche al regime di tassazione delle locazioni brevi prevedendo una nuova aliquota ordinaria pari al 26%, in caso di opzione per la cedolare secca.

La tipologia delle locazioni brevi fa riferimento ai contratti

di locazione di unità abitative, di durata complessiva non superiore a 30 giorni, posti in essere da proprietari/persone fisiche al di fuori dell'attività d'impresa. In luogo dell'applicazione della nuova aliquota del 26%, la normativa prevede la possibilità di applicare una sola volta l'aliquota ridotta del 21% con riferimento ad una sola unità immobiliare che sarà individuata dal contribuente in sede di redazione della dichiarazione dei redditi.

Se vi saranno, poi, più unità abitative destinate alla locazione breve, la tassazione del relativo reddito sarà assoggettato, in caso di opzione per la cedolare secca, alla maggiore aliquota ordinaria del 26%, potendo scegliere solo per un'abitazione l'applicazio-

ne dell'aliquota agevolata.

La nuova disposizione normativa non coinvolge in alcun modo la tassazione dei redditi da locazione di immobili abitativi diversi dalle locazioni brevi, pertanto, per coloro che affittano i propri immobili con contratti a canone concordato sarà sempre riconosciuta, in caso di opzione per la cedolare secca, l'aliquota del 10% a prescindere dal numero di immobili locati ovvero l'aliquota del 21% in caso di stipula di contratti a canone libero 4+4.





-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



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 i 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**

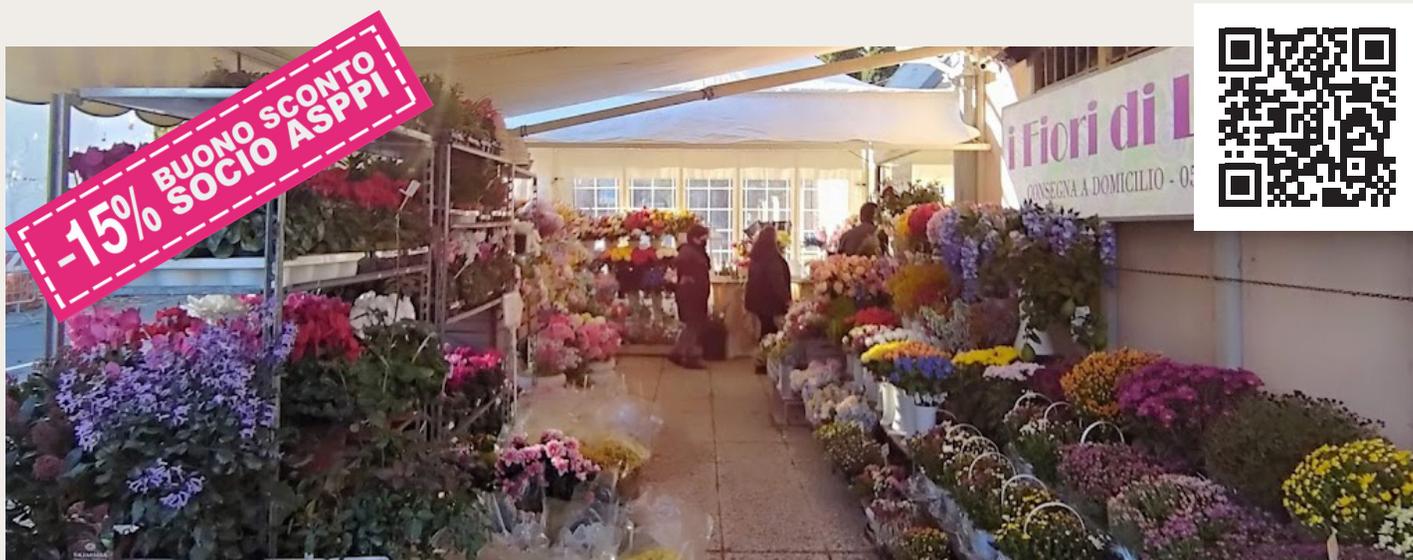
oppure scrivere a segreteria@asppi.bo.it



www.bancadibologna.it

Le condizioni della presente proposta sono da considerare valide fino a 31/12/2023

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale che non deve essere inteso quale impegno contrattuale e offerta al pubblico. Le informazioni sulle condizioni economiche e contrattuali praticate sono rilevabili nei relativi fogli informativi (redatti ai sensi del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, e successive modificazioni e integrazioni), disponibili in filiale e sul sito internet della Banca nelle apposite sezioni. La concessione delle carte e dei finanziamenti è soggetta all'approvazione insindacabile della Banca.



i Fiori di Luna®

Via della Certosa, 71
40134 Bologna

CONSEGNA A
DOMICILIO BOLOGNA

Tel. 051 6142257



-10% BUONO SCONTO
SOCIO ASPPI

DA OLTRE 50 ANNI AL VOSTRO FIANCO



www.armarolitarozzi.it

L'agenzia funebre Armaroli 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 sollevierà 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



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 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 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 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 Imola

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

Orari di apertura

- martedì, mercoledì, giovedì:
9,00 -12,30 e 14,00 -18,00

ASPPI Monte San Pietro

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

Orari di apertura

- ✓ su appuntamento

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 Budrio

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

Orari di apertura

- ✓ martedì: 9,00 -12,30

www.asppi.bo.it



dal 1948 al servizio dei proprietari immobiliari
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari