



Maggio 2025 (N° 37)

ASPPI CASA CONDOMINIO TERRITORIO

Notiziario mensile dell'Associazione Sindacale dei Piccoli Proprietari Immobiliari

IN QUESTO NUMERO

Editoriale

A cura di Enrico Rizzo
Presidente ASPPI Bologna

ASPPI E LA PASSIONE PER IL BOLOGNA F.C.

A cura di Giorgia Giampietro
Vicepresidente ASPPI Bologna

FISCALE NEWS

A cura di Deborah Di Bella
Consulente fiscale ASPPI Bologna

DECRETO SALVA-CASA le novità del regolamento comunale sugli affitti brevi

A cura di Dario Zanelli
Consulente ASPPI Bologna



*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



RETE8 QSVS

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

**RETE8 QSVS
LA TUA TELEVISIONE**

 **MEDIA & MEDIA** Info: 338 7051583

ACQUISTA LA TESSERA ANCHE ONLINE



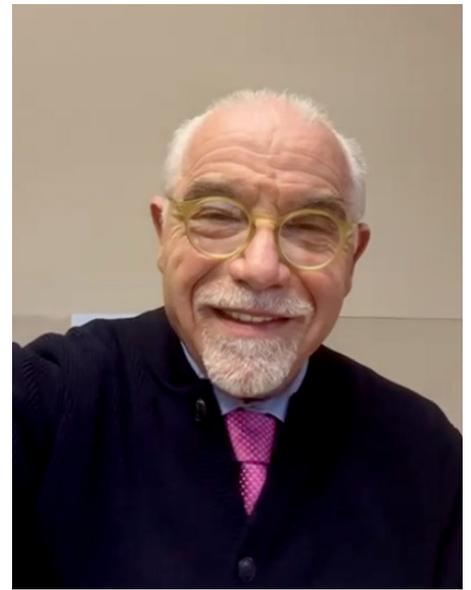
www.asppi.bo.it - segreteria@asppi.bo.it - 051 277111

L'AUMENTO DELL'IMU A BOLOGNA

a cura di

Avv. Enrico Rizzo

Presidente ASPPI Bologna



ASPPI è preoccupata dell'aumento dell'IMU nella nostra città che colpisce in modo netto le seconde case e tutti gli altri immobili. L'aumento non è dovuto solo all'incremento dell'imposta, ma anche all'adeguamento delle rendite catastali in tutti i casi in cui era obbligatorio aggiornare i dati catastali per l'esecuzione di una ristrutturazione, la costruzione del secondo bagno, il Superbonus ecc. Escluse le categorie A3, quelle di tipo economico, e le A4 che tendono a scomparire, l'aumento delle imposte per i proprietari sarà pesante.

Non si comprende poi perché sia stata rimossa dal Governo nazionale l'aliquota agevolata IMU per le seconde case locate a non residenti.

E' chiaro che il Comune di Bologna ha fatto la scelta politica di premiare i proprietari che affittano appartamenti a canone concordato, piuttosto che a quelli che affittano a canone libero o

che usano l'appartamento per affitti turistici.

Insomma prima la carota del superbonus e degli sgravi fiscali, ora il bastone dell'aumento dell'IMU con gli aumenti delle rendite.

Bologna è cambiata molto, è sempre più attrattiva, il lavoro non manca, siamo di fatto alla piena occupazione, l'Università rimane un forte centro di attrazione per gli studenti fuori sede, le proposte culturali e gastronomiche hanno incentivato un forte aumento del turismo che non tende a diminuire.

Il rischio di questi aumenti dell'IMU però è che possano provocare il risultato opposto a quello cercato dal Comune, invece di un aumento dei contratti a canone concordato, un aumento dei contratti a canone libero o per turismo, con un centro storico oramai trasformato in un grande lunapark enogastronomico.

Ma non finisce qui, c'è il gran-

de problema dei locali commerciali, dei capannoni e dei laboratori sempre più sfitti e anche invendibili. Se si escludono infatti i negozi del centro storico più prossimi a Piazza Maggiore e del quadrilatero aumentano i locali commerciali vuoti che non si affittano o non si vendono e che, generalmente, hanno una rendita catastale assolutamente fuori mercato per eccesso.

I Governi nazionali e locali dopo aver incentivato gli acquisti immobiliari, anche a fini di investimento, hanno virato a favore per di investimenti finanziari come una volta con i mutui, sempre a favore degli Istituti di credito.

Ora poi con l'aumento delle spese militari il rischio che i proprietari immobiliari diventino "una mucca da mungere" risulta sempre più attuale.



CON ASPPI RISTRUTTURI SENZA PENSIERI

SERVIZIO CHIAVI IN MANO DALLA CONSULENZA IMMOBILIARE ALLA RISTRUTTURAZIONE



Telefono: 051 277111 email: segreteria@asppi.bo.it - www.asppi.bo.it




verisure

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

ASPPI BOLOGNA: UNA PASSIONE CHE SI TRAMANDA, COME L'AMORE PER IL BOLOGNA FC

a cura di
Giorgia Giampietro
Vicepresidente ASPPI Bologna
Amministratore Delegato ASSIST ASPPI SERVIZI SRL



A Bologna, c'è qualcosa che va oltre il tempo e le generazioni. È la passione, quella vera, per la propria città. Una passione che si esprime nei colori, nelle tradizioni, nei valori che resistono al passare degli anni. È questo il cuore pulsante di ASPPI Bologna, nata nel 1948, punto di riferimento storico per i proprietari immobiliari, che da oltre 75 anni condivide e difende con tenacia i diritti, i bisogni e la dignità dei cittadini bolognesi.

Ma c'è un'altra passione che scorre nelle vene di chi ama Bologna: quella per il Bologna Football Club. Un amore viscerale, autentico, che unisce padri e figli, nonni e nipoti, generazioni intere che hanno vissuto e vivono ancora le emozioni rossoblù dalla curva, dal divano di casa o da una radiolina accesa la domenica pomeriggio.

È la stessa passione che oggi anima mio figlio, giovane tifoso del Bologna FC, che ha ricevuto questo amore in eredità da suo padre. Un legame forte, costruito sui ricordi condivisi, sulle prime partite viste insieme, sui racconti delle glorie del passato e sulle speranze per il futuro. Un amore trasmesso con orgoglio,

come si tramandano i valori familiari, le radici e... l'appartenenza.

ASPPI Bologna non si è limitata ad assistere da lontano: ha sostenuto il Bologna FC in tempi non sospetti, facendo pubblicità sul maxi schermo dello stadio Dall'Ara, dimostrando con i fatti la propria vicinanza alla squadra e ai suoi tifosi. Un gesto che racconta più di mille parole: **un'associazione che crede nello sport, nella città e nella sua gente.**

Così come ASPPI si tramanda di generazione in generazione, anche il tifo per il Bologna è un'eredità preziosa. Entram-

be queste realtà rappresentano molto più di un nome o una sigla: sono simboli di identità, di impegno e di amore sincero per Bologna.

Oggi più che mai, in un mondo che cambia velocemente, ricordare le proprie origini, i propri valori e le proprie passioni diventa fondamentale. Ed è in questa memoria viva che ASPPI Bologna e il Bologna FC trovano il loro significato più profondo: essere casa, essere storia, essere Bologna.



CON LA TESSERA ASPPI PROTEGGI LA CASA E LA FAMIGLIA



ACQUISTA LA TESSERA ANCHE ONLINE



www.asppi.bo.it - segreteria@asppi.bo.it - 051 277111



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

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 in sindacabile della Banca.



L'AGENZIA IMMOBILIARE LA PIETRA DI PROPRIETÀ DI ASPPI PRESENTE IN TUTTE LE SUE SEDI

COMPRAVENDITA

- Provvigione al non Socio ASPPI 4%
- Provvigione al Socio ASPPI 3,5 % con relazione tecnica integrata e certificazione energetica del valore di almeno 800 € a carico de La Pietra Immobiliare
- Compravendita nuda proprietà
- Supporto ed indagine valutativa degli immobili: **GRATUITA PER SOCIO ASPPI**
- Promozione degli immobili in vendita e ricerca immobili da acquistare
- Gestione delle trattative e capacità di comunicazione
- Servizio di innovazione tecnologica e digitale
- Certezza delle tempistiche di acquisto e vendita
- Piano editoriale sulle testate giornalistiche nazionali e portali immobiliari

LOCAZIONE

- Provvigione al Socio ASPPI una mensilità
- Provvigione al non Socio ASPPI 12% canone annuo
- Ricerca di inquilini
- Redazione dei contratti di locazione e registrazioni
- Manutenzione degli immobili

CONSULENZA

- Consulenza investimenti immobiliari
- Consulenza creditizia immobiliare
- Consulenza fiscale ed urbanistica
- Consulenza ed accompagnamento aste del tribunale



e-mail: info@lapietraimmobiliare.it - Tel. 051 277152

**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**

**-10% BUONO SCONTO
SOCIO ASPPI**



ambienta
FACILITY MANAGEMENT



È nostra abitudine trattarvi con i guanti.

CLEANING

SUPPORT

LOGISTICS

La tua soluzione per pulizie, logistica, facility management

800 65 66 70

AMBIENTASERVIZI.IT

DECRETO SALVA-CASA Le novità del regolamento comunale sugli affitti brevi

a cura di

Dario Zanelli

Avvocato amministrativista e consulente legale ASPPI



Le novità del Regolamento edilizio del Comune di Bologna sugli affitti brevi: la nuova categoria d'uso turistico.

di Dario Zanelli, avvocato e consulente legale amministrativista (ASPPI Bologna)

Al fine dichiarato di contrastare l'utilizzo eccessivo di immobili a Bed and Breakfast ("BnB") fuori dall'esercizio di attività d'impresa, di recente il Comune di Bologna ha adottato una variante al piano urbanistico (PUG) e una modifica al Regolamento Edilizio per regolamentare gli affitti brevi e ristabilire un equilibrio tra abitazioni e alloggi turistici.

Dal 4 dicembre 2024, per i contratti di locazione ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, l'amministrazione comunale ha introdotto due importanti novità, che riguardano da vicino i proprietari immobiliari.

In primo luogo, è stata introdotta una nuova categoria d'uso B3 (destinazione degli "immobili abitativi ad uso turistico"), che include tutte le attività turistiche svolte nelle unità immobiliari a destinazione abitativa privata.

In secondo luogo, in caso di unità immobiliari legittime preesistenti, di dimensioni tra gli 80 e i 100 mq, è ammesso il frazionamento in due unità di dimensione inferiore ai 50 mq.

Per effetto di queste innovazio-

ni del Regolamento edilizio, la conversione di un'abitazione in affitto breve deve essere sottoposta ad una domanda per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da "abitativo-residenziale" a "ricettivo extra-alberghiero". La destinazione d'uso può essere cambiata da un geometra o ad un ingegnere, con l'ausilio di un avvocato o consulente legale per gli aspetti giuridici conseguenti.

Dunque, tali modifiche comportano alcune conseguenze:

- In ambito storico, la dimensione minima dell'alloggio deve rispettare quanto previsto dall'art. 27 punto E17 del Regolamento edilizio, per cui è necessario che l'alloggio abbia i seguenti requisiti:

"superficie minima di mq 50 di SU o unità immobiliare che includa necessariamente la presenza dei seguenti vani, dimensionati sui minimi normativi:

- camera doppia;
- camera singola;
- soggiorno con angolo cottura o soggiorno più cucina;
- servizio igienico, dotato almeno degli impianti igienici di cui al D.M. del 1975"

Dal punto di vista della conformità urbanistico-edilizia, per il cambio di destinazione d'uso in categoria B3 (degli immobili

generalmente accatastati in A/3 e A/4), sarà necessario rispettare tutti i requisiti previsti per la civile abitazione: pertanto, in caso di difformità che non rientrano nelle tolleranze costruttive o esecutive, il Comune avrà il potere di richiedere, in sede di deposito di CILA o SCIA, di adeguare gli immobili e sanare le difformità stesse.

In conclusione, nonostante il TAR dell'Emilia-Romagna abbia recentemente respinto un ricorso contro il regolamento edilizio da parte di alcuni proprietari di immobili, rimane peraltro da capire se un Comune possa introdurre, con gli strumenti urbanistico-edilizi, una nuova categoria d'uso senza la corrispettiva categoria catastale. Si tratta infatti di un'innovazione che ha rilevanti conseguenze sull'imposizione fiscale degli immobili. Ci si chiede, in sostanza, se ciò sia possibile senza la necessità di una riforma della normativa nazionale, in particolare del sistema del Catasto (a partire dal D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142). Si ricorda, infatti, che il sistema tributario è di competenza esclusiva dello Stato sia sul piano legislativo, sia sul piano regolamentare (art. 117, comma 2, lett. e).



**-15% BUONO SCONTO
SOCIO ASPPI**



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

Onoranze Funebri e Marmi
**ARMAROLI
TAROZZI**
Since 1968

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

APPLICAZIONE DELLA CEDOLARE SECCA IN CASO D'IMMOBILE AFFITTATO AD IMPRESA

a cura di
Deborah Di Bella
Consulente ASPPI Bologna



In seno ai giudici di legittimità si sta via via consolidando un importante orientamento secondo cui è possibile applicare il regime della cedolare secca anche ai contratti di locazione di un'unità immobiliari ad uso abitativo, stipulati con imprese o lavoratori autonomi, purché venga sempre rispettato l'utilizzo abitativo dell'immobile.

Proprio nel mese di maggio la Cassazione, con due sentenze n. 12076 e 12079, ha confermato l'orientamento, già espresso lo scorso anno, secondo il quale "... l'esclusione delle locazioni nell'ambito dell'attività d'impresa/lavoro autonomo va riferita

soltanto al locatore, risultando irrilevante la condizione soggettiva del locatario-conduttore, fermo restando il rispetto dell'uso abitativo dell'immobile oggetto del contratto."

Fino ad oggi l'Agenzia delle Entrate ha sempre negato l'accesso all'applicazione dell'imposta sostitutiva, "Cedolare Secca", attenendosi ad un'interpretazione rigida della norma di cui all'art. 3 del Dlgs 23/2011, consentendo l'applicazione della cedolare secca solo per gli immobili locati con finalità abitative, escludendo quelle effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni.

Tuttavia, in considerazione del consolidamento dell'orientamento della Corte di cassazione si attende che anche l'Agenzia delle Entrate modifichi la sua interpretazione restrittiva, fornita in passato, e riconosca la possibilità di applicazione della cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore sia imprenditore, che utilizza l'immobile in locazione per uso dei suoi dipendenti. In tal senso, una recente interrogazione parlamentare n. 5-03773 del 26/03/2025 sollecita un adeguamento dell'Amministrazione finanziaria ai nuovi sviluppi giurisprudenziali.



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

CF: 92023590372

5x1000

#piutosteinsieme

PIÙ TOSTE!



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