



notizie CASA

PERIODICO DELL'UPPI-SINDAGATO DI PICCOLI PROPRIETARI - nr. 1 - giugno 2026

Periodico dell'UPPI di Savona - via Monturbano 6 tel. 019854992 - e mail uppisavona@gmail.com - sito www.uppisavona.it Pubblicazione indirizzata prevalentemente agli associati e non in vendita al pubblico. Direttore responsabile dr. Lorenzo Fenoglio, capo redattore dr. Franco Fenoglio -coredatrice Karin Bertuccio. Spedizione in abbonamento postale - autorizzazione del Tribunale di Savona nr. 432/97 del 14.03.1994.

LA GUERRA IN IRAN E L'ITALIA

Trump prima chiede il Nobel per la pace e poi progetta di sterminare un popolo e, di fatto, rischia di portare l'economia mondiale al fallimento provocando il rincaro di petrolio e derivati.

Nello stretto di Hormuz, bloccato dalla guerra con l'Iran, transita il 20% del petrolio mondiale ed il 30% di gas naturale liquefatto, però, da un mese, lo stretto di Hormuz non è più accessibile e tale resterà per un certo periodo perché l'Iran ha cosparsa quel mare di mine vaganti, difficilmente localizzabili. Quindi, anche se domani scoppiasse davvero la pace, la frittata è fatta e lo stretto resterebbe ancora impraticabile per mesi.

Le conseguenze per l'Italia: nel 2025 circa 1/4 del gas naturale liquefatto consumato in Italia proveniva dal Qatar, che sorge sullo stretto di Hormuz, e così, persistendo tale situazione, l'Italia resterebbe senza tali preziosi rifornimenti.

prezzi al consumo dei combustibili: secondo l'Assum (associazione utility manager) un incremento del prezzo di appena il 10% del gas ed elettricità costerebbe ad una famiglia italiana almeno 207 euro in più. Mentre se l'aumento fosse del 30% per il gas e del 25% per l'elettricità, l'aggravio risulterebbe ad euro 600,00 a famiglia. Ma si tratta di stime ottimistiche. Quindi, spiace dirlo, ma si profila una nuova inflazione da gestire. Il che fa pensare a tristi ricordi come alla guerra del Kippur (1973) quando ci fu il razionamento dei combustibili, la circolazione automobilistica a targhe alterne e quant'altro di problematico nell'occupazione e nella vita sociale.

I PROVVEDIMENTI DEL GOVERNO: Il governo italiano ha così cominciato a promulgare il 20 febbraio 2026 il decreto energia, detto anche "decreto bollette" che, piuttosto astruso, si è rivelato del tutto insufficiente di fronte alla realtà. Infatti il decreto continua ad evitare di creare in Italia incentivi all'uso di quelle fonti di energia che sono rinnovabili e, soprattutto, liberamente disponibili come il fotovoltaico e l'eolico. Ma si sa il governo Meloni crede che il nucleare sia la miglior soluzione al bisogno energetico italiano.

Quindi il solare fotovoltaico e l'eolico, oggi, più di tanto non possono supplire mentre le centrali nucleari, se ci saranno, le vedremo tra parecchi anni.

E, nel frattempo? Douremo attrezzarci al meglio, cercando di minimizzare i danni.

IL PRESIDENTE PROVINCIALE

Dott. Franco FENOGLIO



VISITATE IL SITO LOCALE: WWW.UPPISAVONA.IT

OPPURE QUELLO NAZIONALE: WWW.UPPI.IT

L'UPPI DI SAVONA - LA STORIA

L'UPPI, a Savona, è stata fondata 37 anni or sono, e da allora lavora per aiutare i proprietari nella gestione dei loro tipici problemi. Per saperne di più potete visitare il nostro sito dove si trovano molte informazioni riguardanti il nostro sindacato. In particolare potete trovare i vecchi numeri del nostro giornale cartaceo "Notizie Casa" recanti preziose informazioni, per esempio, come abbassare il reddito catastale, come affrontare il problema dei rumori in condominio, le problematiche del CIN negli affitti brevi, in quali cittadine della provincia si può fare un contratto di locazione concordato, notizie su cedolare secca e tanto altro ancora

IL CAF PER GLI ASSOCIATI

L'UPPI offre i servizi del CAF NAZIONALE TRIBUTARISTI, gestito dal responsabile dott. rag. Lorenzo FENOGLIO (tributarista certificato e qualificato). I servizi resi sono quelli tipici dei CAF dei sindacati storici più noti, ovvero compilazione ed invio mod. 730, dichiarazione redditi, calcolo IMU, TARI, rilascio SPID, denunce di successione, volture catastali, ISEE, pagamento imposte per via telematica e quant'altro.

Modalità: se necessita una consulenza solo verbale e breve, per gli associati UPPI, è gratuita. Altrimenti per pratiche non verbali i costi sono quelli di mercato praticando sconti per i clienti associati UPPI.

ATTENZIONE!

Con l'anno nuovo i nuovi orari di ricevimento sono questi:

MARTEDÌ e MERCOLEDÌ dalle 16.00 alle 18.30 - GIOVEDÌ e VENERDÌ dalle 10.00 alle 12.30

ISCRIZIONI 12 MESI

c.c. postale 11921178 - UPPI SAVONA

c.c. Credem IBAN IT12Y0303210600010000206685

€ 70,00 Rinnovo - €90,00 Prima iscrizione

ORARIO PER GLI ASSOCIATI SEMPRE SU APPUNTAMENTO

MARTEDÌ e MERCOLEDÌ dalle 16 alle 18.30
GIOVEDÌ e VENERDÌ dalle 10 alle 12.30

TEL. 019/854992



MUFFA O CONDENSA IN CASA?

si notano, talvolta, aloni scuri sui muri che sembrano umidi. Sostanzialmente la muffa è una colonia di microorganismi che si sviluppa in certi ambienti più umidi con macchie scure e talvolta accompagnate da odore.

La "condensa" è il risultato di un processo chimico/fisico per cui l'umidità presente nell'aria interna si deposita sulle superfici più fredde, come per esempio certi angoli dei soffitti dove sono le travi di acciaio o in cemento armato, sotto terrazzi, sui vetri o pareti più esposte al freddo. Il vapore così si condensa e forma microgocce di acqua. Queste, a lungo andare, favoriscono anche la muffa. In passato quando non era ancora diffuso l'uso delle finestre in alluminio anodizzato, con vetrocamera e guarnizioni in gomma, il fenomeno della condensa era assente. Gli "spifferi" permettevano il costante cambio d'aria. Quindi il primo rimedio è arieggiare correttamente, poi è bene eliminare o ridurre i "punti freddi" ed i "ponti termici". Utile anche utilizzare pitture murali traspiranti che non siano "lucide ed impermeabili". Meglio poi se contengono sostanze "antimuffa" (per esempio candeggina).

Infine può esser utile chiedere consiglio ad un tecnico scoprendo una fonte di umidità, una fessura, un tubo rotto, con l'aiuto di un "igrometro a contatto" che serve a rivelare l'umidità.

Dott. Franco FENOGLIO

DOVETE STIPULARE UN CONTRATTO LOCATIVO?

Ripetiamo un elenco di buoni consigli per non sbagliare:

diffidate di quegli pseudo esperti i quali assicurano che stipulare un contratto è cosa banale. Anzi tenete presente sempre che la legge italiana tutela il conduttore ritenendolo la parte più debole.

Un contratto è fatto meglio quando scende nei particolari e prevede le situazioni critiche; quindi, solitamente occorrono almeno quattro pagine scritte, mentre i moduli prestampati servono poco al bisogno. Diversi tipi di contratto (come per esempio il transitorio ed il 3+2) comportano un canone di locazione precalcolato matematicamente e pure un'attestazione di conformità. Quindi stabilire un canone a caso è spesso illecito ed il conduttore ha tempo ancora sei mesi dopo che ha riconsegnato le chiavi per chiedere la restituzione di quanto ha eventualmente pagato in più, per qualsiasi motivo. Inutile quindi, oltretutto ingiusto, accollare al conduttore spese a lui non imputabili. Tutte le clausole CONTRARIE ALLE VIGENTI LEGGI

sono nulle, solitamente, quindi diffidate dei soggetti che vi propongono contratti non inquadrabili in una legge precisa. Sappiate che la durata dei contratti è prevista per legge e non si può ridurre a piacimento. Nel contratto transitorio, poi, per legge, è previsto che, in caso di impostazione sbagliata del contratto, il contratto stesso, da transitorio, diventa del tipo 4+4. Pretendere poi un canone in nero è la cosa più dannosa che si possa fare. Prima di consegnare la chiave assicuratevi che ci sia già un buon contratto scritto e firmato, perché quello verbale non ha valore ed il conduttore, in tal caso, non è neppure obbligato a pagare l'affitto. Sappiate anche che le difficoltà non si riducono se si affitta ammobiliato perché il proprietario in questo caso sarà tenuto anche alla manutenzione straordinaria di mobili ed elettrodomestici. Per locare, infine, è previsto per legge il certificato energetico e la dichiarazione di rispondenza degli impianti.

Dott. Lorenzo FENOGLIO

L'UNIONE FA LA FORZA

Aiutaci ad aiutarti, rinnova l'iscrizione per l'anno in corso e parla di noi ai tuoi amici!

NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE RIGUARDO GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Articolo 1129 c. 2 – obblighi dell'amministratore: contestualmente alla nomina l'amministratore comunica i propri dati anagraficiomissis..... e il locale dove si trovano i registri dei verbali e l'anagrafe condominiale, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, può prenderne gratuitamente visione ed ottenerne copia, previo rimborso spese.

Quindi non è valida la scusa dell'amministratore che rifiuta di fornire i dati anagrafici dei condomini perché coperti da privacy.

Articolo 1129 c. 14 – l'amministratore all'atto della nomina o conferma deve specificare **analiticamente**, a pena di nullità della nomina, l'importo dovuto a titolo di compenso.

Articolo 1130 c. 10 – l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale economico annuale della gestione e convocare l'assemblea per l'approvazione, entro 180 giorni.

Articolo 1130 bis – il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata ed uscita ed i dati di carattere patrimoniale che devono esser espressi **in modo da consentire l'immediata verifica** e la relativa documentazione deve esser conservata per 10 anni ed ogni condomino può visionarla e trarne copia.

NOTA BENE: in caso di nomina di nuovo amministratore sarebbe opportuno che tutti i candidati presentassero una specie di capitolato, avente forma eguale per tutti, specificante offerte, richieste economiche e caratteristiche del lavoro, altrimenti diventa difficoltoso poter scegliere l'amministratore migliore fra tutti quanti.

In sede è disponibile, per gli associati, questo tipo di "capitolato" redatto in modo esaustivo.

Dott. Lorenzo FENOGLIO
Vice presidente provinciale

RENDICONTO ECONOMICO ANNUALE ASSEMBLEA ANNUALE DELL'UPPI

Si convoca assemblea, presso la sede provinciale di Savona, per il giorno 24 giugno 2026 ore 23.00 in prima convocazione e, mancando il numero legale, il giorno 25 giugno 2026 alle ore 21.00 in seconda convocazione con i seguenti Ordini del Giorno:

1. Relazione Generale del Presidente
2. Bilancio Consuntivo 2025 e Preventivo 2026
3. Varie

Possono partecipare, anche per delega, tutti i soci in regola con le quote associative e secondo le modalità statutarie, ovvero il delegato deve essere un associato UPPI.

CHIUSURA PER FERIE: DAL 4 AGOSTO AL 11 SETTEMBRE COMPRESI

Sul sito www.uppisavona.it e tramite segreteria telefonica verrà reso noto il numero di cellulare (con indicazione di giorni ed ore) in cui i nostri associati potranno contattarci per problematiche urgenti. Si possono anche consultare le altre sedi UPPI (della Liguria o fuori regione)



SERVIZI AGLI ASSOCIATI

Come sempre: assistenza legale, tributaria, pratiche catastali, visure catastali, pagamenti on line di tributi (registro, IMU ecc.), contratti di locazione di tutti i tipi, assistenza per questioni urbanistiche, certificazioni varie, pareri e consigli su lavori edilizii, questioni condominiali ed altro ancora.