

IL PERIODICO DI UPPI PAVIA

area privata

1

trimestrale — aprile, maggio, giugno 2012

Registrato presso il Tribunale di Pavia in data 28 marzo 1983 al n. 279 Registro stampa
Spedizione in abbonamento postale comma 20/C art. 2 legge 23 dicembre 1996 n. 662 - Pavia - Pubblicazione fuori commercio

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

UP
PI

POSSEDERE UNA CASA È UNA CONQUISTA, CURARLA È UN'ARTE



Ogni proprietà ha bisogno di protezione, anche la più piccola.
La difesa della casa non è solo un diritto è soprattutto un dovere.
Per questo noi di Uppi non ci fermiamo alla gestione dei tuoi beni,
noi li coltiviamo assistendoti ad ogni passo
e mettendo la nostra esperienza e professionalità
al servizio dei tuoi bisogni.

UPPI Pavia
via Defendente Sacchi 10
T 0382 304593 F 0382 22671
servizi@uppi-pavia.it

UPPI Vigevano
via Trivulzio 142
T 0381 84033

www.uppi-pavia.it

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



area privata 1

IL PERIODICO DI UPPI PAVIA

trimestrale

aprile.maggio.giugno 2012

Registrato presso il Tribunale di Pavia

in data 28 marzo 1983 al nr. 279

Registro stampa

Spedizione in abbonamento postale

comma 20/C art. 2 legge 23 dicembre 1996

n. 662 - Pavia

Pubblicazione fuori commercio

**La proprietà privata è riconosciuta
dalla legge (Art. 42 della Costituzione
della Repubblica Italiana).**

L'associazione è apartitica.

direttore responsabile

Stefano Zanette

coordinamento redazione

Maria Luigia Aiani

Luisa Marabelli

progetto grafico

e impaginazione

Glifo Associati

fotolito e stampa

Glifo Associati

stampa

Area Privata è stampato

su carta Fedrigoni Arcoset,

certificata FSC



Unione Piccoli

Proprietari Immobiliari

Sede Provinciale di Pavia

Via Defendente Sacchi 10

tel 0382 304593

fax 0382 22671

Ufficio di Vigevano

Via Trivulzio 142

tel 0381 84033

Le opinioni espresse negli scritti e negli
articoli pubblicati nel presente numero sono
esclusivamente riferibili agli autori degli stessi,
i quali ne sono gli unici responsabili



"tetti di Pavia"

editoriale

3 Il periodico di Uppi Pavia si rinnova

punti di vista

4 Progetto di riorganizzazione e modernizzazione dell'Uppi di Pavia

l'osservatorio

- 8 Uno strumento di grande interesse
per gli operatori del settore
- 10 Approvata la legge sulla casa e sull'edilizia
- 14 Nuova fiscalità sulla casa
- 16 Certificazione obbligatoria

l'esperto risponde

- 12 **Colf & badanti.**
Attenzione alle sanzioni penali.
La detrazione fiscale del 55% per il
risparmio energetico è stata prorogata.
Contratto di comodato gratuito.

rubrica speciale

18 Primavera in fiore

risorse

22 Aggiornamenti Istat

pronto uppi

- 24 Perequazione urbanistica
- 26 **Broni e la sua storia**
- 28 Differenziamoci. Uppi e Asm insieme

A stylized house outline in black on a yellow background. Inside the house, there are several electrical symbols: a circular meter with a needle in the top left; a semi-circular pendant light in the top right; a three-pronged electrical plug in the center; a rectangular switch with a purple slider in the bottom left; and a vertical rectangular outlet with three circles in the bottom right.

CARENA

riaccende la
tua casa

0383 43259

Elettromeccanica Carena
di Carena Enrico Paolo
Via Rosselli Fratelli 86
27058 Voghera (PV)
t 0383 43259 f 0383 219077
info@elettromeccanicacarena.com

a cura dell'avv. Maria Luigia Aiani
presidente di UPPI Pavia

Il periodico di Uppi Pavia si rinnova

5

Cari Amici,

questo è il primo numero del nostro Notiziario nella sua nuova veste grafica e nella rinnovata impostazione editoriale. Cambia nome ma restano fermi i contenuti, che sono quelli relativi alle problematiche della proprietà immobiliare nei suoi molteplici aspetti.

Area Privata, il periodico di UPPI Pavia, nella sua nuova impostazione è ulteriormente migliorato rispetto al passato quando ogni numero era confezionato da me con l'aiuto degli autori degli articoli che volta per volta venivano pubblicati con una veste, possiamo dire, "casalinga".

Una veste che non s'attaglia più all'UPPI di oggi, all'Associazione che è cresciuta grandemente in questi ultimi cinque anni, che ha acquisito una indiscussa autorevolezza nel campo della proprietà immobiliare, che si è fortemente radicata sul territorio, un territorio esteso che comprende zone con caratteristiche diverse e peculiarità specifiche (la città, la Lomellina, l'Oltrepo); una Associazione moderna, dinamica, professionale, che ha acquisito moltissimi nuovi associati e fidelizzato quelli che da tempo fanno parte dell'UPPI, una Associazione che ha saputo attirare l'attenzione e l'interesse dei media. L'organo di informazione della nuova UPPI deve essere adeguato alla sua importanza e consistenza e quindi ci è sembrato doveroso affidarci per la sua composizione a professionisti dell'editoria e il risultato è sotto i vostri occhi.

L'UPPI ovviamente continuerà a occuparsi del contenuto del periodico, così che il livello qualitativo delle informazioni e degli argomenti trattati sia sempre professionale, competente, di alta levatura, ricordando sempre che il proposito è quello di continuare a migliorare.

La prossima assemblea degli associati eleggerà il nuovo Presidente e il nuovo Direttivo che governeranno l'UPPI per i prossimi cinque anni. Dal canto mio, alla fine del mio mandato sono felice di poter consegnare una UPPI di grande consistenza, cresciuta, dinamica, moderna, la cui competenza e professionalità in un settore specialistico così vasto e complesso come è quello della proprietà immobiliare è diventata un dato di fatto inconfutabile, acquisito e riconosciuto a tutti i livelli.

Un grazie di cuore a tutti voi che mi avete seguito e sostenuto con affetto in questi anni e un grazie agli amici che con me hanno lavorato alla crescita dell'UPPI: il rag. Lorenzo Frigè, tesoriere preciso e rigoroso, il dr. Alberto Frascini, l'arch. Luisa Marabelli, l'avv. Filippo Stroppi, il geom. Alessandro Boffelli, il geom. Paolo Piscina e, grazie al geom. Quaroni, socio fondatore dell'UPPI che ci ha accompagnati nel complicato mondo del condominio con la professionalità e il garbo che tutti conosciamo.

Un cordiale saluto

.....

*con l'inizio del nuovo anno
il nostro periodico cambia
veste, forma e si arricchisce
di contenuto*

.....



a cura dell'avv. Maria Luigia Aiani
presidente di UPPI Pavia

6

Progetto di riorganizzazione e modernizzazione dell'Uppi di Pavia

La ristrutturazione dell'Associazione e la sua riorganizzazione sono state ravvisate come irrinunciabili e improrogabili dall'attuale Dirigenza sia per adeguare l'Associazione alle diverse e numerose normative vigenti e sopravvenute, sia per incrementare i servizi a favore degli associati. Il rispetto della privacy cui ha diritto ogni associato che si reca nei nostri uffici non trovava adeguata tutela nei locali della vecchia sede di piazzale Ponte Ticino n. 4, strutturata in modo non idoneo a salvaguardare tale fondamentale aspetto del rapporto con gli associati e il pubblico degli utenti.

L'applicazione delle norme sul telematico e il rapido ampliamento del campo di applicazione di questo servizio presupponevano e comportavano la necessaria installazione di strumenti informatici più moderni ed efficienti, in grado di assolvere a tutte le sue molteplici utilizzazioni; anche sotto questo profilo la vecchia sede di piazzale Ponte Ticino era inadeguata.

Non solo, ma gli uffici di piazzale Ponte Ticino n.4 erano di proprietà della sig. Bianca Novarini Torti ed erano stati da questa concessi in usufrutto all'UPPI solo temporaneamente, sino al giugno 2012. In considerazione di questa circostanza e

dell'impegno economico che era necessario affrontare per modernizzare l'UPPI e adeguarlo alle normative in essere si è deciso di trasferire la sede dell'UPPI in altri locali, più idonei e soprattutto godibili e utilizzabili per un lasso di tempo più ampio, così da non vanificare gli sforzi economici. Il trasferimento nella nuova sede, quella attuale, di via Defendente Sacchi n. 10 più ampia, con spazi più razionalmente distribuiti, ha consentito di rispettare la normativa sulla privacy; di incrementare i servizi offerti; di approntare nuove strategie per la fidelizzazione degli associati e l'ingresso di nuove adesioni; di concludere convenzioni di particolare

vantaggio per gli associati; di mettere in campo una importante, fondamentale attività di formazione rivolta sia ai professionisti e operatori nel settore immobiliare, sia alle autorità e agli amministratori locali; di attuare partnership di particolare rilievo con altri Enti e Fondazioni che si occupano a vario titolo della casa; di organizzare conferenze e incontri con i media e la stampa.

La riorganizzazione dell'UPPI ha riguardato non solo l'aspetto logistico della struttura, ma anche l'aspetto operativo e fiscale dell'associazione; la costituzione della società di servizi della quale socio unico è l'UPPI, ha consentito di operare e lavorare nella massima trasparenza, nel rispetto rigoroso delle normative fiscali vigenti. Insomma, una riorganizzazione e modernizzazione a 360° che ha consentito all'UPPI di diventare una realtà autorevole, fortemente radicata sul territorio, interlocutore privilegiato e imprescindibile delle autorità locali, dei media, della stampa. Basti un dato per tutti: nel quinquennio in cui ha operato la Dirigenza che ho presieduto gli associati sono passati da 2230 a 2753 con un incremento di 523 unità!

Si aggiunga che grazie al lavoro fatto in questi cinque anni da questa Dirigenza l'UPPI ha potuto acquistare a Broni, nella centralissima via Emilia, l'immobile ove aprirà a breve un'altra sede, dopo quella di Vigevano. L'UPPI è attualmente presente sull'intero territorio della provincia di Pavia, con una sede nel capoluogo, una in Lomellina (a Vigevano) e una nell'Oltrepò (a Broni); in tal

modo si agevolano tutti gli associati che risiedono in quelle zone anche lontane dalla città di Pavia, i quali potranno usufruire dei servizi dell'UPPI senza doversi necessariamente recare in città con i relativi costi e perdita di tempo. In un momento di crisi economica come quello che stiamo attraversando ritengo sia anche questo un servizio reso agli associati ed una utilità importanti.

I servizi dell'associazione

Oltre alle consuete consulenze in materia legale, tecnica, fiscale, condominiale, l'UPPI ha introdotto consulenze in materia urbanistica, di certificazione energetica, catastale, impiantistica, relative al Piano Casa, successioni e pensionistiche. Consulenze gratuite per gli associati. La razionalizzazione e modernizzazione della struttura degli uffici dell'UPPI ha consentito di incrementare e aumentare i servizi per gli associati. Attualmente i servizi offerti sono tutti quelli – suddivisi per aree specialistiche – indicati nel pieghevole che è a disposizione presso gli uffici ed elencati sul sito internet. Oltre alle consulenze e ai servizi l'UPPI ha concluso importanti

convenzioni riservate esclusivamente agli associati e alle loro famiglie, di particolare vantaggio per gli associati:

» Con le **Assicurazioni Generali** abbiamo messo a punto la polizza per le spese legali, che, a fronte di un premio esiguo, interviene a rimborsare all'associato che stipuli la polizza le spese legali e processuali alle quali sia tenuto in forza di contenzioso con il proprio inquilino, col condominio o comunque a causa di una controversia riguardante l'immobile

di sua proprietà; ed è rilevante sapere che il massimale assicurato è veramente alto: Euro 10.000,00 (diecimila).

» Altra convenzione assicurativa è stata siglata con l'agenzia **Giglio Assicurazioni di Pavia** della Aurora Assicurazioni: per gli associati UPPI sconti elevati sui premi delle polizze RC Auto; e assicurazioni a costi decisamente esigui anche per garantirsi una serena e bella vacanza. Ovviamente anche questa convenzione è riservata agli associati UPPI e loro familiari.

» Convenzione con il **CAF Ascom** per dichiarazioni dei redditi, pratiche pensionistiche, successioni e fiscali in genere a costo ridotto per gli associati UPPI.

» Abbiamo poi definito con **ASCOM di Pavia** una convenzione in forza della quale viene attribuita agli associati UPPI di Pavia la possibilità di beneficiare delle condizioni di particolare vantaggio previste dal *Piano Sanitario* che Ascom riserva ai suoi iscritti per consentire l'accesso al piano sanitario a tutela sanitaria, che prevede un premio ribassato per gli associati UPPI.

Le iniziative dell'UPPI di Pavia

L'attività cui l'UPPI si è dedicato in questo quinquennio si è rivolta innanzitutto al settore tradizionale delle locazioni e del condominio, affrontando le tematiche che volta per volta nuove legislazioni o orientamenti giurisprudenziali, soprattutto della Corte di Cassazione, hanno evidenziato. E intervenendo direttamente sul mercato locativo in un momento di grossa flessione promuovendo il rinnovo dell'Accordo

.....
*l'associazione diventa una realtà
autorevole fortemente radicata
sul territorio, dice il presidente
l'avv. Maria Luigia Aiani*
.....

8

Locale per i canoni convenzionati (i c.d. 3+2, le locazioni per gli studenti fuori sede e le locazioni transitorie) previsto dalla L. 431/98: dopo varie riunioni con le altre associazioni della proprietà e con quelle dell'inquilinato (i rappresentanti degli studenti pur convocati ogni volta non hanno partecipato) si è raggiunto l'accordo sul testo definitivo, recepito poi dal Comune di Pavia e presentato in una conferenza stampa svoltasi presso la Sala Giunta di Palazzo Mezzabarba.

La novità di grande rilievo è costituita dal protocollo d'intesa che su iniziativa dell'UPPI di Pavia è stato siglato col Comune, e allegato quale parte integrante dell'accordo locale. In forza di tale protocollo l'Amministrazione Comunale si era impegnata a procedere per verificare la sussistenza dei presupposti legittimanti le agevolazioni ICI solo per i contratti non validati dalle Associazioni firmatarie l'accordo locale. La definizione e formalizzazione di tale accordo è tangibile dimostrazione della autorevolezza, competenza, professionalità e serietà che vengono riconosciute all'UPPI di Pavia dall'Amministrazione Comunale. La recente introduzione dell'IMU ha modificato l'assetto della tassazione sulla casa e su questo l'Upipi di Pavia è intervenuta con una nuova iniziativa volta a cercare di limitare i danni e della quale vi si darà conto nei prossimi numeri di questo periodico.

Sulle tematiche della locazione e del Condominio l'UPPI ha organizzato importanti convegni accreditati dal

Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Pavia per la formazione continua degli Avvocati, che hanno avuto risalto anche su TV e stampa locale; i convegni si sono svolti nella prestigiosa Aula Foscolo dell'Università di Pavia (nel 2008 il convegno sulle locazioni, nel 2010 sulle novità in materia di condominio e sulla mediazione) e un terzo presso l'Aula Magna del Collegio Cairoli (svoltosi nel 2009 avente ad oggetto il tema delle tabelle millesimali nel condominio); tutti i convegni hanno avuto fra i relatori autori e giuristi di grosso rilievo, nonché docenti dell'Università di Pavia che hanno partecipato tutti gratuitamente, vista l'importanza e il credito di cui gode l'UPPI di Pavia.

Altri convegni, che hanno visto come relatore la sottoscritta nella veste di Presidente UPPI, si sono svolti presso la Camera di Commercio di Pavia negli anni 2010 e 2011 (l'ultimo a giugno 2011 in materia di cedolare secca), organizzati da altri Enti o Associazioni che hanno invitato l'UPPI di Pavia quale voce autorevole e competente nella materia immobiliare. In collaborazione con il Collegio degli Ingegneri e Architetti di Pavia l'UPPI ha organizzato un importante convegno sulla certificazione energetica al quale ha partecipato in qualità di relatore l'avv. Filippo Stroppi, componente del direttivo UPPI di Pavia.

Ma l'UPPI in questi cinque anni non si è fermata alle locazioni e al condominio, ha affrontato anche altri aspetti: la qualità dell'abitare,

la sicurezza dei fabbricati, la tutela dell'ambiente, aspetti tutti fondamentali per la vita di ognuno di noi. In quest'ottica ha approntato servizi specifici di diagnostica sullo stato di conservazione degli immobili, sulla loro stabilità, mettendo in opera le necessarie indagini utilizzando procedure e attrezzature moderne e sofisticate per garantire il massimo grado di affidabilità; servizi di progettazione e collaudo. Ha affrontato e approfondito le tematiche della sicurezza degli impianti, e delle certificazioni energetiche approntando con consulenze dedicate effettuate da certificatori accreditati, organizzando convegni specifici (oltre al convegno svoltosi nell'aprile 2008 presso l'Aula Foscolo dell'Università di Pavia e quello dell'ottobre 2010 presso il Collegio degli Ingegneri e Architetti di cui già abbiamo detto sopra, l'Upipi di Pavia già nel gennaio 2008 insieme al Centro Studi Giuridici dell'UPPI Nazionale ha organizzato a Roma presso l'*Uditorium* della Cassa Forense un convegno interamente dedicato alla certificazione energetica, partendo dalle norme del Protocollo di Kyoto e portando come relatori l'ing. Franco Soma, redattore del testo della normativa UNI, e il prof. Ambrogio Robecchi Majnardi docente all'Università di Pavia, i quali hanno partecipato gratuitamente.

L'UPPI di Pavia è inoltre componente dell'Osservatorio Comunale delle politiche abitative istituito presso il Comune di Pavia con lo scopo e

l'obiettivo di monitorare il territorio in relazione alle problematiche, alle esigenze abitative della collettività, approntando le strategie più opportune di intervento.

L'UPPI di Pavia è parte attiva dei lavori degli Stati Generali del Lavoro e dell'Economia istituiti dal Comune di Pavia per il quale ha elaborato un progetto presentato alle Autorità competenti, che è stato molto apprezzato e ha costituito parte integrante dell'elaborato scritto realizzato dal Comune di Pavia.

Con l'adesione alla Fondazione De Iure Publico che ha sede a Milano e a Roma, e della quale è partner oltre che componente del Comitato Scientifico **Governatori del territorio della Lombardia**, l'UPPI ha incrementato gli interventi e gli approfondimenti delle tematiche dell'urbanistica. Con la Fondazione de Iure Publico l'UPPI di Pavia ha organizzato per il 26 marzo 2012 ad ore 14 presso la sua sede di via Defendente Sacchi 10 un convegno su **perequazione compensazione e diritti edificatori** di grande importanza e di elevato livello scientifico. Convegno che ha avuto un grande successo e una grande affluenza. Di grande rilievo l'iniziativa avviata dall'UPPI in collaborazione con la Fondazione de Iure Publico presso il Comune di Cava Manara e che consiste in un progetto pilota sulla formazione, gestione e tenuta del Registro dei Diritti Edificatori istituito dalla L. 106/2011; registro che – a

quanto consta – a tutt'oggi non è stato predisposto da alcun Comune, siamo i primi in tutta Italia a condurre questo progetto e la finalità è (anche) quella di predisporre un modello da diffondere nei Comuni Italiani che hanno adottato nel PGT la perequazione e che, pertanto, sono tenuti ad avere il Registro.

L'UPPI di Pavia si è occupata inoltre della tutela del patrimonio artistico cittadino, nella convinzione che sia un patrimonio che appartiene alla collettività, a tutti noi e che deve essere salvaguardato per salvaguardare la nostra identità, la nostra cultura, le nostre radici. In virtù di questi principi che personalmente ho espresso, quale rappresentante dell'UPPI, in più occasioni pubbliche siamo stati chiamati a far parte del Comitato per la riapertura del Duomo di Pavia.

Ma non è finita qui: l'UPPI si è fortemente impegnata nel sociale, appoggiando e concorrendo direttamente alla realizzazione di progetti di utilità sociale e per l'intera collettività; in particolare segnaliamo l'intervento dell'UPPI nella realizzazione della *Residenza Fanny*, una struttura costituita da 42 residenze arredate interamente e fornite di tutti i comfort necessari, destinate ad accogliere e dare sostegno logistico e pratico ai pazienti in cura presso l'Ospedale San Matteo di Pavia e alle loro famiglie. Per il suo concreto intervento, all'UPPI è stata dedicata una residenza (la n. 34) e il nome e logotipo

dell'UPPI compare fra i benefattori elencati nel tabellone all'ingresso del fabbricato della Residenza Fanny. Anche l'acquisto dell'immobile di Broni in buona misura si inserisce in questa ottica di sostegno sociale che l'UPPI di Pavia ha avviato in questi cinque anni; infatti, abbiamo acquistato i locali in questione dalla Fondazione Conte Franco Cella di Rivara di Broni, che da molti anni si occupa di offrire sostegno, riparo e cure ad anziani e portatori di handicap. Dunque oltre ad un buon investimento economico, l'UPPI ha anche fatto opera meritoria, concorrendo con questo acquisto al finanziamento di opere socialmente utili.

Per la sua operosità e dinamismo, per la sua autorevolezza, per il suo impegno per la collettività, l'UPPI di Pavia è stato candidato nel 2011 alle Benemeritenze di San Siro, la massima onorificenza civica conferita dal Comune di Pavia.

Inoltre, all'UPPI è stato consegnato alla presenza del Prefetto di Pavia, dott.ssa Peg Strano, Attestato di Merito conferito da ANIOC sede di Pavia, l'associazione che annovera fra i suoi scopi la valorizzazione e promozione dei principi di solidarietà, democrazia, lealtà, amicizia; sentimenti e virtù nobili che l'UPPI di Pavia in questi cinque anni ha fatto propri ed ha concretizzato nelle opere e interventi di rilievo per la collettività di cui abbiamo detto poco sopra.



Dopo tanti anni di pubblicazione questo strumento è più che attendibile, dice Fabio Bianco, presidente FIMAA

a cura dell'arch. Luisa Marabelli
vice presidente di UPPI Pavia

10

Uno strumento di grande interesse per gli operatori del settore

Il 21 marzo a Pavia, nella sala Bottelli di palazzo Bottigella - sede di ASCOM Pavia, è stato presentato lo **Scenario Immobiliare Pavese 2011**, e l'UPPI ha intervistato il presidente di FIMAA, *Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari*, Fabio Bianco, per meglio comprendere questo importante lavoro che rappresenta tutta la Provincia e che, annualmente, viene riproposto aggiornato e arricchito.

Come possiamo definire questa pubblicazione che ormai da alcuni anni è un evento atteso da tutti coloro

che, a vario titolo, si occupano di immobili?

F.B. Forse la migliore definizione è quella di "uno strumento di indirizzo generale sul valore di vendita degli immobili". Lo studio riguarda tutta la provincia, è basato sui dati raccolti dagli associati FIMAA (agenti immobiliari) ed elaborati da un Comitato di Studio ristretto.

Gli articoli sulla stampa enfatizzano una diminuzione del valore degli immobili, corrisponde al vero?

F.B. Sì, quest'anno il nostro impegno è stato particolarmente gravoso e la

pubblicazione del risultato ottenuto molto coraggiosa; la diminuzione dei prezzi c'è, e va dal 10% al 15% rispetto agli anni passati, ma forse è più importante ciò che emerge fra le righe dello scenario, ad esempio le imprese che non riescono a proporre i prezzi sostenibili dal mercato immobiliare, per aree territoriali, è opportuno che non realizzino edifici in quelle stesse zone, perchè non si potranno commercializzare. L'adeguamento deve cominciare dai prezzi dei terreni, transitare dai fornitori di materiali, incidere sulla totalità della filiera dell'edilizia. La scelta del dove e come costruire diventerà vincente.

Che rapporto esiste fra i valori espressi dal borsino immobiliare ed i valori espressi dall'Agenzia del Territorio?

F.B. Rispetto agli anni passati, oggi i valori non si discostano di molto, ma i parametri di riferimento sono diversi.

In che senso diversi?

F.B. L'Agenzia del Territorio basa la sua rilevazione sui valori documentati negli atti di compravendita immobiliare depositati all'Ufficio del Registro, valori che sono il frutto di un accordo fra chi vende e chi acquista, accordo che tiene conto di variabili riguardanti spesso necessità soggettive.

Facciamo un esempio?

F.B. Il mio vicino è certamente disposto a riconoscermi un valore più alto del mio appartamento per la sola variabile che, acquistandolo, potrà ampliare il suo senza essere costretto a cercarne un altro più grande in un'altra zona. Mentre le considerazioni sul valore reale di mercato tengono conto di altre e più articolate argomentazioni: la posizione dell'immobile, la sua qualità globale, le prestazioni energetiche, la presenza o meno di servizi, le spese condominiali e molto altro.

Certo, spiegato così è chiarissimo, torniamo allo scenario: possiamo utilizzarlo anche in caso di perizie sugli immobili?

F.B. Direi proprio di sì. Dopo tanti anni di pubblicazione, attraverso puntuali e precisi aggiornamenti, ottenuti grazie ad una ricerca e a un impegno costanti, penso che sia diventato uno strumento attendibile, guadagnandosi la fiducia degli operatori del settore.

Che indicazioni può dare ai nostri associati che si trovano alle prese con la vendita immobiliare? Quali sono i

suggerimenti per rendere più facile trovare un acquirente adeguato? Quali sono le richieste più frequenti?

F.B. Oggi l'attenzione è sicuramente orientata, a parità di offerta, al risparmio sulle spese di gestione di una casa: via libera, quindi, a tutti quegli elementi che possono ridurre dispersioni termiche, consumi elettrici, spese condominiali. L'isolamento termico e acustico, ancorché di legge nei nuovi fabbricati, è vincente nelle ristrutturazioni. Importante resta sempre il box, mentre ininfluente è l'arredo. Un corretto rapporto con il cliente "Venditore" obbliga l'Agente immobiliare ad informare lo stesso circa i tempi medi di vendita che oggi possono oscillare almeno tra i sei e gli otto mesi.

Bene, grazie per le informazioni precise e puntuali e arrivederci al prossimo anno.

FIMAA è sinonimo di garanzia, competenza e preparazione professionale

La FIMAA PAVIA è l'Associazione degli Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Pavia.

Da sempre protagonista della scena immobiliare Pavese, è sinonimo di garanzia, di competenza e di preparazione professionale dei propri Associati. FIMAA Pavia fa parte della FIMAA ITALIA (aderente Confcommercio), aderisce all'ASCOM Associazione Commercianti della Provincia di Pavia.

Lo **Scenario Immobiliare Pavese**, messo a punto dagli agenti immobiliari FIMAA Pavia, è uno strumento concepito allo scopo di "far circolare" informazioni corrette e valide. Esso rappresenta una pietra miliare per chi, come tutti noi, deve avventurarsi nel mondo della compravendita immobiliare. Il Borsino Immobiliare si è rivelato di grande interesse per molti operatori del settore a partire dagli Intermediari Immobiliari fino ad arrivare ai Periti dei tribunali passando per le varie Associazioni e Studi di professionisti nonché dalle Associazione dei consumatori.

Approvata la legge sulla casa e sull'edilizia

12

La legge, la numero 040, si identifica in: **Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia.**

Proviamo a farne una sintesi per ciò che ci può riguardare direttamente.

Art. 3 – Utilizzo del patrimonio edilizio esistente. *I comuni che lo vorranno possono riconoscere una volumetria aggiuntiva premiale fino al 5% rispetto a quella preesistente per interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche, anche con modifiche di sagoma. Tutto ciò per edifici ultimati alla data del 18 luglio 2009 o, se in area agricola, prima del 13 giugno 1980.*

→ *i nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap o non autosufficienti, potrebbero, se i comuni lo prevederanno, aumentare fino a 100 metri cubi la loro abitazione per adeguarla alle esigenze del loro familiare.*
Termine di presentazione delle richieste: 31 dicembre 2013

Art. 4 – Ampliamenti di fabbricati industriali, terziari e alberghieri. *I Comuni potranno individuare degli ambiti in cui*

rendere possibili ampliamenti di edifici industriali o artigianali, purché ultimati entro il 18 luglio 2009, nella misura massima del 10% della superficie di pavimento esistente e fino a un massimo di 500 mq. Gli ampliamenti dovranno essere destinati all'attività produttiva e mantenere un "vincolo pertinenziale" di almeno 5 anni. In nessun caso potranno essere previste destinazioni diverse, perché l'obiettivo è aumentare il numero degli addetti all'attività, con la possibilità per le aziende di rimanere in luogo. Nei comuni ad alta densità abitativa (una decina in tutto, compreso Milano), si potranno autorizzare con delibera comunale (e fino al 31 dicembre 2013) trasformazioni anche di edifici a destinazione terziaria o direzionale, finalizzandoli al riuso residenziale. In questo caso, almeno il 20% della superficie lorda di pavimento esistente dovrà essere destinata ad edilizia residenziale sociale. Con delibera comunale, si potranno ampliare anche gli edifici alberghieri entro il limite massimo di 200 metri quadrati, anche realizzando sopralzi fino a un massimo di 4 metri.

Termine di presentazione delle richieste: 31 dicembre 2013

Art. 5 – Sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

Viene riproposta la possibilità di sostituzione degli edifici esistenti. La novità è che gli interventi di sostituzione edilizia si potranno realizzare con la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche con le modifiche di sagoma, purché il nuovo edificio si armonizzi con gli edifici esistenti e con la possibilità anche di una diversa collocazione entro il lotto di riferimento. Nei casi di sostituzione edilizia con demolizione totale e ricostruzione, i progetti dovranno assicurare la copertura attraverso fonti rinnovabili del 20% del fabbisogno energetico per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. I volumi dei muri perimetrali non saranno calcolati all'interno delle volumetrie complessive. Si potrà inoltre realizzare volumetria aggiuntiva (un ulteriore 5%), senza ulteriori oneri di urbanizzazione, nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica. L'incremento volumetrico, in questo caso, potrà essere utilizzato unicamente sul fabbricato che è oggetto dell'intervento e le eventuali modifiche di sagoma dovranno armonizzarsi con gli organismi edilizi esistenti.

Termine di presentazione delle richieste: 31 dicembre 2013

Importante: la sostituzione edilizia si applica agli edifici all'esterno dei centri storici o dei nuclei urbani di antica formazione.

Art. 6 – Interventi di edilizia residenziale sociale. *Per favorire la realizzazione di alloggi sociali e di edilizia universitaria agevolata, si potranno attuare ampliamenti del 40% (come massimo) della volumetria esistente, nel caso di edifici di proprietà pubblica, e del 20% nel caso di altri edifici, anche con eventuale variazione della destinazione d'uso. Al proposito, l'Assemblea ha approvato un emendamento con cui si prevede che nei Comuni ad alta densità abitativa siano possibili ampliamenti del 40% sia da parte di soggetti pubblici che privati. Le volumetrie in ampliamento potranno anche essere cedute ad altri operatori o trasferite su altre aree, sempre per la realizzazione di alloggi sociali. Il risultato complessivo di questi interventi non dovrà, naturalmente, diminuire la quota di alloggi a canone sociale esistenti prima dell'intervento. Ulteriori incrementi volumetrici (per un massimo del 10%) potranno essere consentiti per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica. E' prevista anche la possibilità di riduzione degli oneri di urbanizzazione.*

Altri articoli riguardano.

Il recupero delle aree industriali dismesse, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, la realizzazione dei parcheggi in deroga, la conversione di coperture in cemento amianto, la realizzazione di ascensori esterni, e altre disposizioni in materia urbanistico edilizia. Molto è il contenuto della legge, necessario di approfondimento, in ogni caso potete trovare

nei consulenti UPPI la competenza per una risposta alle vostre domande. La legge è pubblicata sul sito dell'associazione: www.uppi-pavia.it

» Aree dismesse

La legge riscrive anche la disciplina per il recupero delle aree dismesse (all'art. 6). In relazione alle previsioni del PGT (Piano di Governo del Territorio) comunale il Comune potrà invitare la proprietà dell'area dismessa o degradata a presentare una proposta di riutilizzo, con la possibilità di incrementare fino al 20% la volumetria o la superficie ammessa. Nel caso la proprietà dell'area non aderisca all'invito, il Comune potrà ridefinire la destinazione urbanistica dell'area, per acquisirla al patrimonio pubblico.

» Sottotetti

Per il recupero dei sottotetti resta in vigore la legge 12 del 2005, con possibilità di modificare la altezza "di colmo e di gronda" non oltre 1,50 metri dal limite di altezza massima degli edifici fissata dal Piano di Governo del Territorio (solo al di fuori dei centri storici, dove l'altezza massima non si può comunque superare).

» Parcheggi in deroga

Per i fabbricati realizzati prima del 7 aprile 1989, sarà ammessa la realizzazione di utormesse interrato in deroga ai "rapporti drenanti" ossia alle norme che limitano impermeabilizzazione del suolo.

» Amianto

Per incentivare la rimozione e lo smaltimento dell'amianto, nel caso di interventi per riconvertire una copertura di amianto si potranno modificare le falde fino ad una pendenza massima del 40%, anche in deroga ai limiti sull'altezza degli edifici e con la

possibilità, a discrezione dei Comuni, di ridurre fino al 50% il contributo di costruzione. Nel caso di smaltimento di coperture di costruzioni a destinazione produttiva, che si realizzino a totale carico del proprietario, si potrà incrementare del 10% la superficie esistente, fino ad un massimo di 500 mq.

» Piani attuativi

Si chiariscono i "rapporti" fra i diversi strumenti urbanistici, fra i procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e i piani attuativi. Rispetto alla legge 12 (la legge di Governo del Territorio, che ha riformulato la normativa urbanistica lombarda, nel 2005) si introduce una significativa novità relativamente ai piani attuativi. Tali piani infatti saranno adottati dai Consigli comunali, nei Comuni fino a 15.000 abitanti e dalle Giunte Comunali nei Comuni più grandi. La legge intende così mediare la normativa vigente dalla scorsa estate (con il decreto 70/2011 che prevede che i piani attuativi siano sempre decisi dalle Giunte Comunali).

» L. 70 – Silenzio Assenso

Si recepiscono e si chiariscono le nuove procedure previste dal decreto legge 70 del 2011 (nuova disciplina del permesso di costruire con silenzio assenso e Scia) e si chiariscono i procedimenti e le disposizioni in materia di titoli abitativi, semplificando le procedure e riducendo i tempi di istruttoria.

» Protocolli di certificazione energetica

La Regione sosterrà lo sviluppo di protocolli di certificazione energetica, anche più forti rispetto al sistema in vigore (CENED, Certificazione energetica degli edifici), che valorizzino l'efficienza e l'uso di materiali locali, soprattutto in montagna. (ross.s.)

Colf & badanti. Attenzione alle sanzioni penali!

14

Il privato cittadino che assume dei collaboratori domestici per gestire la casa o per accudire i propri cari diventa, a tutti gli effetti, un datore di lavoro e come tale, è tenuto ad adempiere ad alcune formalità.

La direzione generale per l'attività rispettiva del Ministero del Lavoro ha stabilito una serie di sanzioni salatisime sia penali che amministrative da comminare a coloro che non sono in regola con la Legge.

Il datore di lavoro ha l'**obbligo di comunicare l'assunzione e anche l'eventuale trasformazione o cessazione del rapporto di lavoro** al Centro per l'Impiego e di **iscrivere il lavoratore domestico all'Inps** che ne gestisce la posizione previdenziale. In caso di mancata comunicazione o iscrizione, la Direzione Provinciale del Lavoro può applicare una sanzione che va da 200 a 12.000 euro per ciascun lavoratore in nero, cumulabile con le

altre sanzioni amministrative previste contro il lavoro non in regola.

Se **i contributi non sono versati**, il datore di lavoro dovrà pagare le sanzioni pecuniarie nella misura del 30% su base annua calcolate sull'importo dei contributi evasi con un massimo del 60% ed un minimo di 3.000 euro indipendentemente dalla durata della prestazione lavorativa accertata. Se invece **i contributi sono versati in ritardo** il datore di lavoro avrà una sanzione da pagare al tasso vigente alla data di pagamento di calcolo e per un massimo del 40% sull'importo dovuto nel trimestre o sulla cifra residua da pagare. Se il rapporto di lavoro è instaurato con uno **straniero privo di permesso di soggiorno**, a queste salatissime sanzioni amministrative si aggiungono le sanzioni penali che prevedono l'arresto da 3 mesi a 1 anno e l'ammenda di 5.000 euro per ogni lavoratore impiegato.

Contratto di comodato gratuito

I contratti di comodato gratuito se non rivolti a parenti del proprietario non significano altro che una probabile evasione delle imposte dirette e indirette e, spesso simulano un contratto di locazione con canone c.d. in nero.

Secondo la Suprema Corte non è più necessario il preventivo giudizio del giudice ordinario per dichiarare la simulazione di un contratto di locazione, ma l'Agenzia delle Entrate potrà direttamente accertare presuntivamente la locazione in base anche ai comma 341 e 342 della legge finanziaria del 2005 (rendita catastale rivalutata per 10% = canone di locazione annuo simulato), spetterà poi al giudice tributario verificarne le condizioni e giudicare, eventualmente, la simulazione o meno, in base al suo libero convincimento.

I controlli dell'Agenzia delle Entrate mireranno quindi a verificare i contratti di comodato gratuito quando non esistono rapporti di parentela tra proprietario ed il detentore dell'immobile.

La detrazione fiscale del 55% per il risparmio energetico è stata prorogata

La detrazione dalle imposte sui redditi – Irpef per le persone fisiche o Ires per il reddito d'impresa – pari al 55% delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al risparmio energetico è stato prorogato dalla manovra Salva Italia, fino a dicembre 2012 e prevede una ripartizione in 10 rate annuali di pari importo.

La riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento, raffreddamento, ventilazione, illuminazione; il miglioramento termico dell'edificio (finestre, infissi, pavimenti), l'installazione di pannelli solari e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale possono essere portati in detrazione e i limiti di spesa sui quali calcolare variano in funzione del tipo di intervento.

Dal 1° gennaio 2013 la manovra prevede che il bonus sarà allineato alla già vigente detrazione fiscale del 36% per le ristrutturazioni edilizie di natura strutturale e permanente.

Il credito d'imposta per la riqualificazione energetica degli edifici è stata una misura importante per il profilo ambientale e per la riduzione di CO2 in atmosfera.



15.05.2012

**CONVOCAZIONE
ASSEMBLEA QUINQUENNALE
DEGLI ASSOCIATI**

ore 9.00 prima convocazione

ore 15.00 seconda convocazione

presso la sede UPPI Pavia

via Defendente Sacchi, 10

per deliberare:

- 1. Relazione del Presidente**
- 2. Elezione delle cariche istituzionali dell'Uppl,
come da statuto**
- 3. varie ed eventuali**

**All'Assemblea possono partecipare tutti gli associati dell'Uppl provinciale di Pavia,
mentre possono votare esclusivamente gli associati iscritti continuativamente da almeno sei anni
e in regola con il pagamento delle relative quote associative, ivi compresa quella dell'anno 2012**

a cura della redazione

16

Nuova fiscalità sulla casa

Sul Supplemento Ordinario n.276 alla Gazzetta Ufficiale n.300 del 27 dicembre 2011 è stata pubblicata la legge 22 dicembre 2011 n.214 che ha convertito il D.L. 201/2011, recante “**Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità e il consolidamento dei conti pubblici**” più conosciuto come **Manovra Monti**.

La disposizione prevede, tra altre misure, l’introduzione anticipata dell’IMU – *Imposta Municipale Propria* – in sostituzione della vecchia ICI, applicata anche sulla prima casa e con l’aumento dei moltiplicatori per il calcolo del valore catastale.

La nuova imposta municipale si applicherà in via sperimentale nel triennio 2012–2014 con le modalità stabilite dall’art. 13 del D.L. 201/2011 per entrare a regime dal 2015.

La aliquota ordinaria è stabilita nello

0,76%, con facoltà dei Comuni di ridurla o aumentarla dello 0,3%, mentre per l’abitazione principale e relative pertinenze è pari allo 0,4% con possibilità per i Comuni di aumentarla o ridurla dello 0,2%. Per i fabbricati rurali ad uso strumentale l’aliquota è di 0,2% con possibile riduzione sino allo 0,1%.

I Comuni possono ridurre l’aliquota base fino allo 0,4% nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ovvero, gli immobili posseduti da soggetti IRES, anche per quelli concessi in locazione a terzi.

L’aliquota fissata per le abitazioni principali e le relative pertinenze è fissata al 0,4% e i Comuni possono aumentare o ridurre dello 0,2%, ed è stabilita l’applicazione di una detrazione pari a 200 euro.

Per gli anni 2012 e 2013, è prevista una maggiorazione della detrazione

pari a 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni con dimora e residenza nell’abitazione. Questa maggiorazione non può comunque superare l’importo di 400 euro perciò la detrazione complessiva potrà arrivare sino ad un massimo di 600 euro.

L’introduzione dell’IMU graverà pesantemente su tutti gli immobili compresa l’abitazione principale, con evidenti effetti depressivi sul mercato.

Uppi, già da tempo ha evidenziato la distorsione perpetrata dalle patrimoniali sugli immobili, forme di imposizione iniqua sopportate da una sola categoria di contribuenti, i proprietari di immobili, e che avranno come effetto indiretto l’aumento dei canoni di locazione. Inoltre, l’aumento dei coefficienti moltiplicatori per la determinazione dei valori catastali

con un unico coefficiente non tiene conto delle differenze tra nuovi e vecchi accatastamenti nè dell'allocazione territoriale dei fabbricati.

Uppi di Pavia, si è rivolta alla Amministrazione comunale locale perchè valuti la possibilità di operare concretamente un contenimento delle aliquote IMU.

“La tassazione sulla casa ha raggiunto ormai livelli troppo elevati, non sopportabili dalle famiglie e dai piccoli proprietari che vengono in tal modo assoggettati ad una vera e propria espropriazione della loro proprietà immobiliare” – afferma l'avv. Maria Luigia Aiani – “questo fatto non può essere accettato passivamente e quindi, salvo ulteriori e più incisive iniziative che l'Uppi di Pavia si riserva di avviare e portare avanti, ora

rileviamo e portiamo all'attenzione della Amministrazione comunale alcuni interventi che potrebbe aiutare a sostegno dei piccoli proprietari immobiliari:

» riduzione del 0,2% dell'aliquota base per le abitazioni che costituiscono la prima casa cioè, un bene essenziale per la vita delle persone e delle famiglie

» riduzione del 0,3% dell'aliquota IMU per i contratti ad uso abitativo stipulati in base all'accordo locale siglato col Comune di Pavia nel dicembre 2010. In questo modo si andrebbe a recuperare il beneficio ICI abolito dalla manovra fiscale

» riduzione dell'aliquota decisamente molto alta, per le unità ad uso abitativo non locatate. Il mercato delle locazioni sta attraversando un periodo di sofferenza determinato da situazioni

congiunturali non addebitabili ai proprietari di immobili. Una lieve ripresa si era registrata con il rinnovo dell'accordo locale sui canoni convenzionati previsto dalla L. 431/98 e formalizzato nel dicembre 2010 con una concreta collaborazione del Comune di Pavia. Ora l'IMU soffocherà questa ripresa e gli appartamenti resteranno sfitti non certo per scelta o volontà dei proprietari”.

Andrebbe poi valutata l'ipotesi di una riduzione del 0,3% dell'aliquota IMU per i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo (negozi, uffici) stipulati per unità immobiliari nel centro storico per le quali vengono concordati canoni inferiori ai valori medi di mercato come accertati dalle categorie di riferimento (commercio, artigianato, ordini professionali ecc).

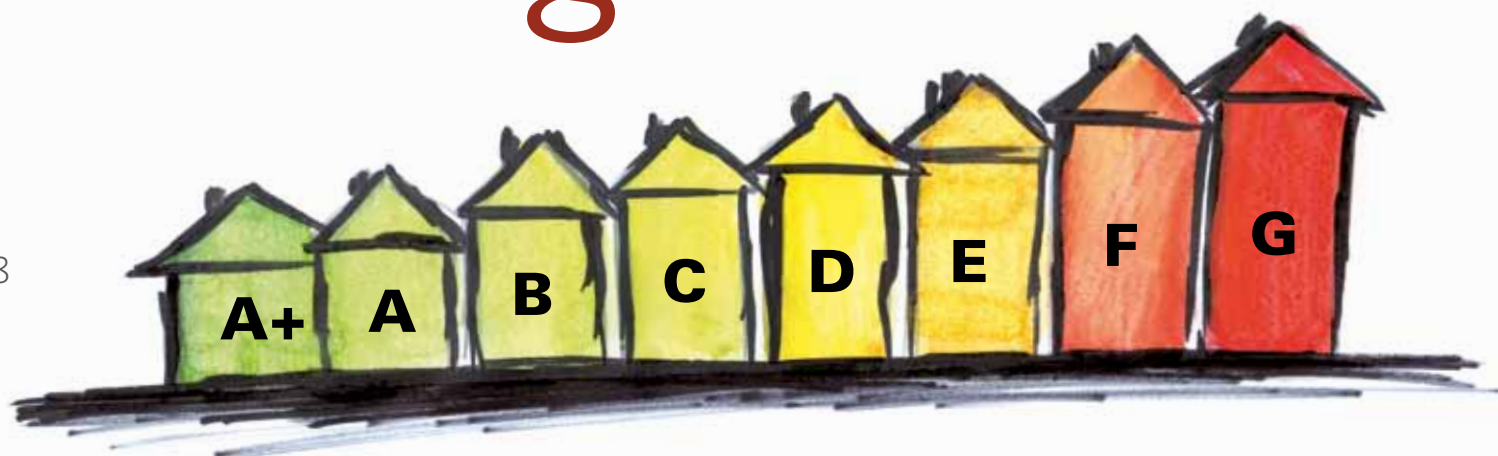
Imposta municipale propria (IMU)

Determinazione aliquote e detrazione di imposta per l'anno 2012

Delibera dal Comune di Pavia		
aliquota ordinaria	ad esclusione delle fattispecie sotto riportate, per le quali si ritiene di determinare le aliquote come indicate a fianco di ciascuna di esse	0,84%
1	Abitazione principale dei soggetti residenti, unitamente alle pertinenze come sopra indicate	0,53%
2	Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 comma 3 bis D.L. 557/1993 convertito con modificazione dalla legge 133/1994	0,2%
3	Immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 del Tuir (DPR 917/1986)	0,76%
4	Immobili posseduti dai soggetti passivi IRES	0,76%
5	Terreni agricoli ed aree fabbricabili	0,76%
6	Immobili che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni, utilizzati dai soggetti passivi IMU che hanno iniziato nuove attività produttive nel Comune nel corso dell'anno 2012	0,46%
7	Immobili posseduti da organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'art. 10 del D. LGS. n. 460/1997, nonché da Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP)	0,46%
8	Unità immobiliari ad uso abitativo non locatate (nè altrimenti occupate) per le quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno un anno alla data del 1° gennaio 2012	1,06%

Certificazione obbligatoria

18



La certificazione energetica degli edifici è una procedura che attesta la prestazione o il rendimento energetico di un edificio al fine di consapevolizzare gli utenti a un minor consumo così da evitare gli sprechi compiendo scelte più consapevoli. È lo strumento per la trasparenza del mercato immobiliare così che il futuro acquirente, ricevendo la certificazione energetica dal venditore, possa sapere con precisione l'effettivo valore di consumo dell'immobile che è in procinto di acquistare.

La **certificazione energetica** altro non è che una procedura che, attraverso una metodologia standardizzata (definita a livello regionale oppure a livello nazionale), classifica un edificio all'interno di una scala graduata sulla base delle sue caratteristiche energetiche. Deriva da una direttiva di carattere comunitario ed è recentemente diventata una procedura di carattere nazionale recepita attraverso il D.M. 26 giugno 2009 con le *"Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"* in cui, tra le altre cose, si

specificano le metodologie di calcolo per la definizione dell'indicatore di prestazione energetica e si fornisce un criterio di classificazione.

Le classi energetiche, prodotte dalla certificazione, vanno dalla A+ (edificio a bassissimo impatto ambientale la cui realizzazione comporta ingenti sacrifici tecnologici ed economici e che attualmente è rappresentata da una ristrettissima cerchia di edifici che sono quasi tutti di carattere sperimentale) alla classe G (edificio ad alto consumo energetico che rappresenta la stragrande maggioranza degli edifici presente sul territorio nazionale e regionale).

La certificazione energetica non è invece obbligatoria per:

» i beni culturali e del paesaggio e gli immobili che secondo le norme dello strumento urbanistico devono essere sottoposti a solo restauro e risanamento conservativo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare ri-

ferimento ai caratteri storici o artistici
» i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo

» i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m²

» gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile

» tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziali e nei casi di fusione, di scissione societaria e di atti divisionali

» quando l'edificio o la singola unità immobiliare sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.

I casi sopraindicati di esclusione di obbligo di certificazione energetica fanno riferimento al D.G.R. VIII/8745.

Uppi – Unione Piccoli Proprietari Immobiliari – è il sindacato maggiormente rappresentativo della **Proprietà Immobiliare**. L'associazione offre importanti servizi per promuovere la cura, la fruibilità e la godibilità degli immobili, del territorio e dell'ambiente, con l'obiettivo di sostenere i proprietari in tutte le questioni di carattere sindacale, giuridico, sociale, amministrativo, tributario, fiscale, contrattualistico e tecnico.

Offre ai propri iscritti assistenza nella stipulazione, registrazione e amministrazione di nuovi contratti di locazione; nelle questioni legali; nelle diagnosi strutturali e progettuali; nel disbrigo delle pratiche catastali e di certificazione energetica. Attraverso le iniziative di consulenza gratuita, l'associazione offre la sua disponibilità per favorire la massima accessibilità alla proprietà della casa e agli immobili che ospitano le attività lavorative.

Alcuni dei servizi riservati agli associati Uppi:

ATTIVITÀ AREA AMMINISTRATIVA

Locazioni

- compilazione nuovo contratto di locazione
- registrazione cartacea e telematica IRIS nuovo contratto
- registrazioni annuali proroghe, risoluzioni, cessioni di contratti di locazione
- compilazione e registrazione nuovo contratto di locazione uso abitativo assoggettato a Cedolare Secca
- compilazione e consegna c/o Agenzia Entrate mod. 69 e mod. F23
- calcolo canone di locazione concordato
- lettera semplice disdetta contratto
- lettera personalizzata

Amministrazione contratti di locazione

- gestione completa e gestione parziale

Altre operazioni

- visura catastale
- verifica e riparto spese condominiali
- calcolo IMU

ATTIVITÀ AREA LEGALE

- lettere di costituzione in mora
- verifica contratti e mandato preliminari di vendita
- verifica contratti in generale relativi alla proprietà
- assistenze varie

ATTIVITÀ AREA FISCALE

ATTIVITÀ AREA TECNICA

- indagini diagnostiche
- consulenze progettuali
- redazione di computi metrici e capitolati generali e speciali
- certificazioni energetiche
- pratiche catastali
- direzione lavori di manutenzione condominiale
- collaudi in corso d'opera e finali, certificato di collaudo tecnico
- legge n.10 del 09/01/1991 - Titolo II
- documentazione di previsione d'impatto acustico
- richiesta di autorizzazione paesaggistica corredata dei necessari disegni e fotografie
- richiesta di autorizzazione all'esecuzione di interventi riguardanti i fronti esterni

Per ulteriori informazioni rivolgersi alla sede Uppi più vicina.

UPPI Pavia
via Defendente Sacchi 10
27100 Pavia
T 0382 304593 F 0382 22671
www.uppi-pavia.it
servizi@uppi-pavia.it
Orari: da lunedì a giovedì
9.00 - 12.00 e 15.00 - 18.00
venerdì 9.00 - 12.00

UPPI Lomellina
via Trivulzio 142
27029 Vigevano
T 0381 84033
vigevano@uppi-pavia.it
Orari: da lunedì a venerdì
9.00 - 12.00

UPPI Oltrepò
via Emilia 88
27043 Broni
Apertura prevista
primo semestre 2012

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



a cura della redazione

Primavera in fiore

20

La passione per il verde conquista ogni anno sempre più consensi delineando un fenomeno in continua crescita. L'ultima tendenza arriva dall'Inghilterra dove a partire dal 16 aprile 2012 si terrà la prima settimana nazionale del giardinaggio un evento per condividere conoscenze e saperi e mostrare come questa pratica possa migliorare la vita, essere fondamentale per l'ambiente, possa creare ambienti sorprendenti e nello stesso tempo divertire. Una manifestazione così non poteva che arrivare in primavera quando, archiviato l'inverno e il freddo, il desiderio di circondarsi di coloratissimi fiori, rigogliose piante e recuperare un contatto con la natura è quasi irresistibile.

Quello del giardinaggio però non è solo un hobby riservato a pochi appassionati, bensì una vera e propria cultura, che intreccia in una sintesi perfetta estetica, tecnica ed educazione ambientale. Sì perché fiori e piante che popolano

i balconi di case e condomini, sono anche i nuovi protagonisti del vivere green, del contenimento energetico e soprattutto assumono un ruolo centrale per la qualità della vita in città. Un balcone curato e fiorito, soddisfa lo sguardo, migliora l'umore e oltre a essere il luogo ideale dove trascorrere qualche minuto di relax, contribuisce a valorizzare l'aspetto dei palazzi. Proprio per questa caratteristica, le facciate fiorite sono accolte sempre più positivamente dalle amministrazioni che le valutano strumenti molto utili per incentivare al decoro della città e sensibilizzare così i cittadini verso i valori ambientali e la cultura del verde.

Numerose sono a tal proposito le iniziative promosse in questo periodo dell'anno dai comuni italiani che dall'Emilia Romagna alla Basilicata attraverso veri e propri concorsi, invitano i cittadini a contribuire alla valorizzazione e alla promozione del territorio attraverso l'abbellimento con decorazioni floreali, dei centri

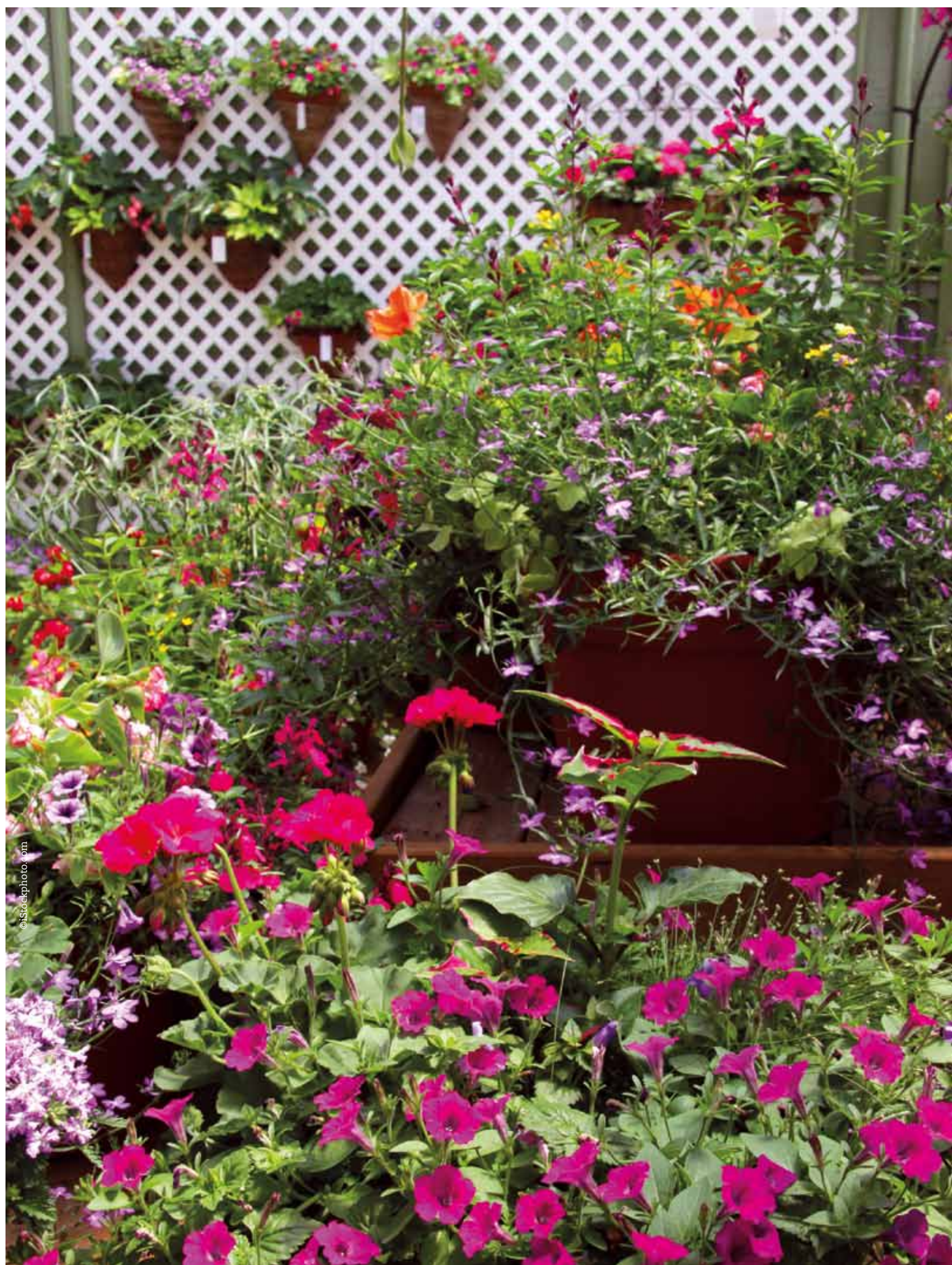
storici soprattutto se si tratta di località turistiche.

Ma come fare ad avere nelle piazze, nelle stradine, nei cortili una visione rigogliosa e ridente offerta dai balconi in fiore? Semplice, basta adottare i giusti accorgimenti.

Il primo passo è individuare la tipologia del balcone, considerando le dimensioni e l'esposizione ai raggi solari. Secondo, è importante selezionare diverse tipologie di piante adatte al clima locale che per durata della fioritura, consentano di mantenere più a lungo la bellezza del balcone fiorito. Insieme alla scelta dei supporti giusti e alla gestione degli inserimenti nei vasi, mescolando semperverdi e piante a fioritura stagionale si ottiene un insieme che conferisce la giusta armonia al balcone.

Tipologie di balcone ed esposizione.

La disposizione e la scelta delle piante sono per forza sottoposte alle dimensioni del balcone, se ampi spa-



©istockphoto.com

zi permettono di realizzare numerose combinazioni, la vera sfida è riuscire a ottenere un risultato piacevole avendo a che fare con davanzali e balconi di piccole dimensioni. In questi casi gli spazi più funzionali sono sicuramente le ringhiere o i parapetti ottimi per appendere vasi con esemplari ricadenti e per non rubare spazio prezioso, senza dimenticare i muri ai quali possono essere fissate delle mensole, delle strutture grigliate in metallo e altri supporti adatti ad ospitare i vasi.

È bene valutare quanti vasi possiamo posizionare e di che dimensioni tenendo presente che i migliori per il terrazzo sono quelli a vaschetta, che essendo lunghi e stretti possono essere posti anche sui portavasi da appendere alla balaustra. Se si dispone di più spazio è invece consigliabile sistemare le piante in vasche più grandi, da porre in terra ricordando che un vaso più grande oltre a permetterci di porre a dimora piante di maggiori dimensioni da anche maggiore spazio di crescita all'apparato radicale delle piccole piante, che hanno a disposizione una maggiore quantità di terreno, e quindi di acqua e di sali minerali. Per quanto riguarda l'esposizione,

i più favoriti sono sicuramente i terrazzi soleggiati, sia quelli che si trovano a est o sud della casa, sia quelli esposti ad ovest e quindi al sole del pomeriggio; la gran parte delle piante da fiore gradisce infatti almeno alcune ore di sole al giorno, che favoriscono abbondanti fioriture. Se invece il terrazzo è esposto a nord e riceve poco sole, sarà necessario un piccolo sforzo in più per selezionare piante più amanti dell'ombra.

Scegliere le piante giuste

Una volta calcolati mezzi e dimensioni, ecco il momento della scelta delle piante da posizionare sul balcone. Chi ha la fortuna di avere un terrazzo al sole può scegliere tra tantissime piante e, i fiori più diffusi sono sicuramente *Gerani* e *Surfinie*, che fioriscono a lungo, difficilmente soffrono per il caldo e amano il sole; oltre a questi resistono bene *Margherite*, *Salvia Farinacea*, *Begonie*, *Bocche di Leone*, *Verbene*, *Gazania*. Se il terrazzo è molto caldo e soleggiato si possono scegliere anche piante cosiddette succulente, come le *Portulache* o i *Mesembriantemi*, o addirittura posizionare dei *Cactus*. Se invece il nostro terrazzo è esposto a nord e riceve poco sole è meglio rivolgersi verso piante più amanti dell'ombra,

come l'*Hedera Helix*, gli *Impatiens*, la *Torenia*, o le *Dipladenie*.

Oltre alle piante da fiore e da bulbo, ideali per il balcone sono esemplari ricadenti e rampicanti che consentono spazio verticale: tra gli esemplari rifioranti possiamo considerare il Nasturzio, la *Rudbeckia*, la *Petunia*, tra i rampicanti a sviluppo rapido invece le *Ipomee*, la *Bougainville*, il *Plumbago* o il *Solanum*. Infine, per un giusto bilanciamento delle fioriture e dell'aspetto del balcone oltre ai classici fiori stagionali, è bene scegliere anche piante erbacee perenni molto indicate per la coltivazione in vaso, poiché non possiedono radici eccessivamente estese e sono ottime per valorizzare il balcone per via del loro fogliame perenne meno soggetto all'azione delle stagioni. Tra i sempreverdi segnaliamo l'*Oleandro*, la *Yucca*, l'*Erica*, l'*Azalea*, le *Nandine* e le *Camelie*.

Una volta scelte le piante giuste, il balcone è pronto per diventare una piccola oasi di relax per chi lo vive e un importante elemento decorativo per chi lo ammira dall'esterno perché contribuisce con poco a migliorare l'estetica di un paese, rende colorata e viva la città per i cittadini ed è un valore aggiunto per dare il benvenuto a turisti e visitatori.

La scelta delle piante è una questione di gusto personale

Tante piante, tutte diverse, possono essere utili per conferire al terrazzo un aspetto più naturale. A questo scopo si possono posizionare piccole piante da fiore di colori contrastanti per esempio il *Bidens*, la *Sanvitalia* o la *Calceolaria*, o abbinare per esempio le *Surfinie* con le *Lobelie*.

Le piante più consigliate

Rampicanti, da fiore, succulente, da bulbo, sempreverdi. Ecco una selezione di esemplari che per dimensioni, caratteristiche e necessità, sono particolarmente adatti alla coltivazione in vaso.



*geranio
pelargonium*

Pianta rustica, molto facile da coltivare sui balconi perché cresce meglio in vasi piccoli. Richiede posizioni molto illuminate, va potata e rinvasata in primavera.



surfinia

Pianta molto rigogliosa a cascata è ideale per vasi e fioriere. Va esposta in luoghi soleggiati, piantata dalla fine di maggio e rinvasata preferibilmente in primavera.



rudbeckia

Pianta di facile coltivazione ha una fioritura medio-tardiva, ovvero che si presenta a fine estate. Necessita di poche cure e predilige un'esposizione in pieno sole.



portulaca

Pianta succulenta con fusti e foglie carnosi e fiori numerosi che ha bisogno di molta luce. Ha una fioritura abbondante, va seminata dalla fine di febbraio all'inizio di marzo e rinvasata in primavera.



hedera helix

Ottimo rampicante per riempire vasi sospesi e balconi. Non teme il freddo e non ama il sole diretto. Facile da coltivare, va potata in marzo-aprile, per accorciare eventuali rami troppo lunghi.



erica

Pianta arbustiva, perenne, sempreverde, rustica e delicata. È adatta alla coltivazione all'aperto e in vaso, necessita di un'esposizione luminosa ma non necessariamente al sole diretto.



gerbera

Si coltiva facilmente in tutte le regioni a clima mite, fiorisce da maggio a settembre e predilige esposizioni molto luminose ma riparate.



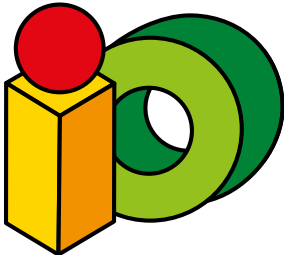
camelia

Pianta molto rustica che si adatta a tutto, ma preferisce zone ombrose. Può sopportare anche diversi gradi sotto lo zero e vivendo molti anni è ideale per avere un balcone fiorito negli anni.

Aggiornamenti ISTAT

anno	gennaio		febbraio		marzo		aprile		maggio		giugno		luglio		agosto		settembre		ottobre		novembre		dicembre	
	Variazioni percentuali del mese indicato rispetto allo stesso mese dell' anno precedente																							
	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%
1978	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1979	12,900	9,675	13,400	10,050	13,700	10,275	14,300	10,725	14,500	10,875	14,700	11,025	14,900	11,175	15,500	11,625	16,800	12,600	12,300	9,225	11,600	8,700	11,900	8,925
1980	21,400	16,050	21,700	16,275	21,300	15,975	21,200	15,900	20,700	15,525	20,700	15,525	21,600	16,200	21,600	16,200	21,200	15,900	20,500	15,375	21,500	16,125	21,100	15,825
1981	19,400	14,550	19,500	14,625	20,100	15,075	19,900	14,925	20,500	15,375	20,600	15,450	19,600	14,700	19,200	14,400	18,300	13,725	18,600	13,950	18,200	13,650	17,900	13,425
1982	17,300	12,975	16,700	12,525	16,100	12,075	15,500	11,625	15,200	11,400	15,200	11,400	15,900	11,925	17,200	12,900	17,200	12,900	16,700	12,525	16,700	12,525	16,300	12,225
1983	16,400	12,300	16,400	12,300	16,400	12,300	16,600	12,450	16,400	12,300	16,000	12,000	15,400	11,550	13,700	10,275	13,600	10,200	13,300	9,975	13,000	9,750	12,800	9,600
1984	12,500	9,375	12,200	9,150	12,000	9,000	11,600	8,700	11,200	8,400	11,200	8,400	10,500	7,875	10,400	7,800	9,800	7,350	9,100	6,825	8,600	6,450	8,800	6,600
1985	8,600	6,450	8,600	6,450	8,600	6,450	8,800	6,600	8,800	6,600	8,700	6,525	8,700	6,525	8,600	6,450	8,300	6,225	8,500	6,375	8,600	6,450	8,600	6,450
1986	8,000	6,000	7,600	5,700	7,200	5,400	6,600	4,950	6,400	4,800	6,300	4,725	5,900	4,425	5,900	4,425	5,800	4,350	5,100	3,825	4,700	3,525	4,300	3,225
1987	4,500	3,375	4,200	3,150	4,200	3,150	4,200	3,150	4,200	3,150	4,100	3,075	4,400	3,300	4,500	3,375	5,000	3,750	5,300	3,975	5,200	3,900	5,100	3,825
1988	5,000	3,750	4,900	3,675	4,900	3,675	5,000	3,750	4,900	3,675	4,900	3,675	4,900	3,675	5,000	3,750	4,800	3,600	4,700	3,525	5,300	3,975	5,500	4,125
1989	5,700	4,275	6,300	4,725	6,400	4,800	6,700	5,025	6,800	5,100	7,000	5,250	7,000	5,250	6,700	5,025	6,600	4,950	6,800	5,100	6,400	4,800	6,500	4,875
1990	6,400	4,800	6,200	4,650	6,100	4,575	5,800	4,350	5,700	4,275	5,600	4,200	5,700	4,275	6,300	4,725	6,300	4,725	6,200	4,650	6,500	4,875	6,400	4,800
1991	6,500	4,875	6,700	5,025	6,600	4,950	6,700	5,025	6,800	5,100	6,900	5,175	6,700	5,025	6,300	4,725	6,200	4,650	6,100	4,575	6,200	4,650	6,000	4,500
1992	6,100	4,575	5,400	4,050	5,600	4,200	5,600	4,200	5,700	4,275	5,500	4,125	5,500	4,125	5,300	3,975	5,200	3,900	5,000	3,750	4,900	3,675	4,800	3,600
1993	4,300	3,225	4,500	3,375	4,200	3,150	4,200	3,150	4,000	3,000	4,200	3,150	4,400	3,300	4,400	3,300	4,200	3,150	4,300	3,225	4,200	3,150	4,000	3,000
1994	4,200	3,150	4,200	3,150	4,200	3,150	4,100	3,075	4,100	3,075	3,700	2,775	3,600	2,700	3,700	2,775	3,900	2,925	3,800	2,850	3,700	2,775	4,100	3,075
1995	3,800	2,850	4,300	3,225	4,900	3,675	5,200	3,900	5,500	4,125	5,800	4,350	5,600	4,200	5,800	4,350	5,800	4,350	5,800	4,350	6,000	4,500	5,800	4,350
1996	5,500	4,125	5,000	3,750	4,500	3,375	4,500	3,375	4,300	3,225	3,900	2,925	3,600	2,700	3,400	2,550	3,400	2,550	3,000	2,250	2,600	1,950	2,600	1,950
1997	2,600	1,950	2,400	1,800	2,200	1,650	1,700	1,275	1,600	1,200	1,400	1,050	1,600	1,200	1,500	1,125	1,400	1,050	1,600	1,200	1,600	1,200	1,500	1,125
1998	1,600	1,200	1,800	1,350	1,700	1,275	1,800	1,350	1,700	1,275	1,800	1,350	1,800	1,350	1,900	1,425	1,800	1,350	1,700	1,275	1,500	1,125	1,500	1,125
1999	1,300	0,975	1,200	0,900	1,400	1,050	1,600	1,200	1,600	1,200	1,500	1,125	1,700	1,275	1,600	1,200	1,800	1,350	1,800	1,350	2,000	1,500	2,100	1,575
2000	2,100	1,575	2,400	1,800	2,500	1,875	2,200	1,650	2,300	1,725	2,700	2,025	2,700	2,025	2,700	2,025	2,600	1,950	2,600	1,950	2,700	2,025	2,700	2,025
2001	3,100	2,325	3,000	2,250	2,800	2,100	3,100	2,325	3,000	2,250	2,900	2,175	2,700	2,025	2,700	2,025	2,600	1,950	2,600	1,950	2,300	1,725	2,300	1,725
2002	2,300	1,725	2,300	1,725	2,400	1,800	2,400	1,800	2,300	1,725	2,300	1,725	2,300	1,725	2,500	1,875	2,600	1,950	2,600	1,950	2,700	2,025	2,700	2,025
2003	2,700	2,025	2,500	1,875	2,600	1,950	2,500	1,875	2,400	1,800	2,300	1,725	2,500	1,875	2,500	1,875	2,500	1,875	2,400	1,800	2,400	1,800	2,300	1,725
2004	2,000	1,500	2,200	1,650	1,900	1,425	2,000	1,500	2,100	1,575	2,200	1,650	2,100	1,575	2,100	1,575	1,800	1,350	1,700	1,275	1,700	1,275	1,700	1,275
2005	1,600	1,200	1,600	1,200	1,600	1,200	1,700	1,275	1,700	1,275	1,600	1,200	1,800	1,350	1,800	1,350	1,900	1,425	2,000	1,500	1,800	1,350	1,900	1,425
2006	2,200	1,650	2,100	1,575	2,100	1,575	2,000	1,500	2,200	1,650	2,100	1,575	2,100	1,575	2,100	1,575	2,000	1,500	1,700	1,275	1,700	1,275	1,700	1,275
2007	1,500	1,125	1,500	1,125	1,500	1,125	1,400	1,050	1,400	1,050	1,600	1,200	1,600	1,200	1,600	1,200	1,600	1,200	2,000	1,500	2,300	1,725	2,600	1,950
2008	2,900	2,175	2,900	2,175	3,300	2,475	3,300	2,475	3,500	2,625	3,800	2,850	4,000	3,000	3,900	2,925	3,700	2,775	3,400	2,550	2,600	1,950	2,000	1,500
2009	1,500	1,125	1,500	1,125	1,000	0,750	1,000	0,750	0,700	0,525	0,400	0,300	-0,100	-0,075	0,200	0,150	0,100	0,075	0,200	0,150	0,700	0,525	1,000	0,750
2010	1,300	0,975	1,300	0,975	1,500	1,125	1,600	1,200	1,500	1,125	1,300	0,975	1,700	1,275	1,500	1,125	1,600	1,200	1,700	1,275	1,700	1,275	1,900	1,425
2011	2,200	1,650	2,300	1,725	2,500	1,875	2,600	1,950	2,600	1,950	2,700	2,025	2,700	2,025	2,800	2,100	3,000	2,250	3,200	2,400	3,200	2,400	3,200	2,400
2012	3,200	2,400	3,300	2,475																				

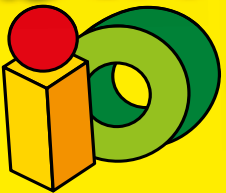
I dati nella Tabella servono a calcolare l'aggiornamento del canone di locazione **Patti in deroga**, in base alla variazione annuale dei prezzi rilevata dall'Istat al 75%. Riportiamo anche il dato delle variazioni biennali, utile per aggiornare alcuni canoni per *usi diversi*. Occorre fare riferimento alla variazione registrata nel mese di decorrenza del contratto. L'aumento ha effetto solo dal mese successivo alla richiesta del proprietario.

Brico 
TUTTO PER IL FAI DA TE

di Vigevano
presenta: il **nuovo**
CATALOGO GIARDINO 2012



**REALIZZARE DA SOLI
UN GIARDINO DA SOGNO?**

la soluzione da
Brico  **c'è!**
TUTTO PER IL FAI DA TE

CATALOGO GIARDINO 2012
OFFERTE VALIDE DAL 12 MARZO AL 31 MAGGIO 2012

Qualità, cortesia e assortimento vi aspettano nel mondo del fai da te!

VIGEVANO (PV)

CORSO DI VITTORIO, 31 - (EX LOCALI COOP) - TEL 0381.691047

ORARIO DI APERTURA: dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.00 e dalle 14.30 alle 19.30,
sabato dalle 8.30 alle 19.30 ORARIO CONTINUATO

APERTO TUTTE LE DOMENICHE dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 15.00 alle 19.00

a cura dell'arch. Luisa Marabelli
vice presidente di UPPI Pavia

Perequazione urbanistica

26

da sempre attenta ai nuovi sviluppi della proprietà immobiliare, Uppi Pavia ha organizzato il 26 una giornata di studio insieme

alla Fondazione de Iure Publico per favorire la conoscenza e la diffusione di nuovi modelli territoriali.

A condurre la giornata di studio sulla Perequazione Urbanistica è stato invitato l'avv. Bruno Bianchi, presidente della fondazione, grande esperto di Governo del Territorio e divulgatore appassionato delle tematiche ad esso inerenti.

Alla giornata di studio erano presenti molti associati Uppi, avvocati e professionisti, tanto da dover chiudere le iscrizioni prima del tempo e purtroppo, senza poter accogliere tutti coloro che avevano inviato l'adesione. Ciò significa che le nostre politiche di diffusione della cultura e della conoscenza ampliate al territorio trovano un riscontro effettivo e di questo non possiamo che essere orgogliosi.

L'iniziativa ha trovato interesse anche nella Commissione Urbanistica Nazionale Uppi, che ci ha chiesto di replicare la giornata di studio a favore dei membri della commissione e questo sarà presto attuato.

Lo stesso Direttivo Nazionale Uppi ha manifestato interesse e quindi nascerà anche qui un incontro a Roma, dove sarà possibile lavorare per proporre un testo di Legge nazionale sulla perequazione.

Per capirne di più proviamo a rendere in linguaggio quotidiano quello che in

effetti è un linguaggio essenzialmente tecnico.

Cos'è la perequazione urbanistica?

È una tecnica di pianificazione che si sviluppa attorno a quattro pilastri fondanti del nuovo corso del Governo del Territorio, dalla fondamentale legge n. 12/2005 della Regione Lombardia in poi: **partecipazione, compensazione, negoziazione, perequazione.**

In questi principi si attesta il ruolo del privato come attore principale della trasformazione del territorio, non più, quindi un'urbanistica "calata dall'alto", ma un nuovo modello che vede la partecipazione del cittadino in un ruolo attivo e determinante. Infatti è attraverso le proposte del privato e degli accordi che ne possono scaturire con l'amministrazione pubblica, che potranno essere conseguite quelle trasformazioni del territorio che, con l'assenso e la partecipazione di tutti, porteranno a nuove realizzazioni, nuovi servizi nell'interesse collettivo.

Per tornare alla perequazione bisogna dire che, nei comuni che la prevedono nei loro Piani di Governo del Territorio, comporta la equa distribuzione su tutte le aree e quindi su tutti i proprietari delle stesse, di indici volumetrici. Non più quindi una previsione in "azonamento" di aree edificabili e non, ma tutte le aree comporteranno una capacità volumetrica che potrà essere utilizzata, ceduta o scambiata.

Chiaro che questo è un meccanismo rivoluzionario rispetto ai precedenti e di nuova applicazione per il territorio

italiano. Spetta ai comuni stabilire le modalità in cui questi diritti edificatori (così si chiamano) prenderanno il "volo", quale sarà il "decollo" e in quale parte del territorio saranno destinati ad "atterrare".

Ma c'è di più. Il Decreto Sviluppo (convertito con L.12 luglio 2011, n.106) riconosce la perequazione a livello nazionale e i diritti edificatori diventano beni mobili, ciò significa che, in qualità di proprietari, non saremo proprietari solo del bene immobile, edificio o terreno che sia, ma anche dei diritti edificatori che quei beni immobili produrranno per noi.

I diritti edificatori, la loro vita, il loro trasferimento, saranno per obbligo normativo trascrivibili nei registri immobiliari attraverso atto notarile; per la loro cessione servirà un contratto, per la loro comprensione servirà una conoscenza approfondita di tutti questi elementi.

Ed ecco perché l'Uppi, attenta ai nuovi sviluppi della proprietà immobiliare, ritiene indispensabile favorire la conoscenza e la diffusione di questi nuovi modelli territoriali e vi invita a partecipare alle iniziative in corso.

In questa fase iniziale molte sono le perplessità, i dubbi, le domande che si delineano: per chiarirli o per comprendere maggiormente queste tematiche siamo, come sempre, a disposizione.

Ogni ulteriore sviluppo di queste tematiche sarà da noi seguito e mi riservo di comunicarvi con altri articoli su questo notiziario ciò che si delinea all'orizzonte per la proprietà immobiliare.

Rinnova la tua casa...

basta poco!

1 EDILIZIA

Caparol: sistemi avanzati
di pitturazione

2 INDUSTRIA

Fondi e finiture

Linea ecologica

3 FALEGNAMERIA

Sistemi e tecniche ICA
Linea parquet • Linea ad acqua

4 NAUTICA

Antivegetative • Fondi • Smalti

DETERGENZA

5 Prodotti per marmi, pietre,
cotto e tutte le superfici
Antiscritta • Antimacchia

6 ATTREZZATURE VARIE

Scale • Ponteggi • Compressori
Airless • Fai da te

7 CARROZZERIA

Vernici • Toelettature auto
Verniciatura ad acqua

Vasta scelta per
scuole e professionisti



S. Martino Siccomario (PV)
t 0382 498629

Nuova Carcolor s.n.c.
Via Turati 24, S. Martino Siccomario (PV)
nuovacarcolor@nuovacarcolor.it

Broni e la sua storia

28



L'apertura della nuova sede, segue gli obiettivi programmatici dell'attuale direttivo, che ritiene prioritario l'essere presenti anche fisicamente sul territorio per poter fornire servizi puntuali e qualitativamente migliori là dove si creano le esigenze.

Un pò di storia di Broni

Broni, come altre località dell'Oltrepo, affonda le sue origini in epoca protostorica ma il suo ruolo di località strategica e di rilevanza economica emerge a partire dal 114 a.c. quando il console Emilio Scauro fa costruire la "Via Emilia". La sua collocazione su questa importante arteria di collegamento l'affermò come centro economico legato al trasporto e al commercio di merci e come centro agricolo per la fertilità delle sue terre. Con la Scesa dei Goti Broni viene integrata nel territorio dipendente da Ticinum (l'attuale Pavia).

Ma è l'anno Mille che vede questo centro diventare un luogo di particolare rilevanza religiosa poiché migliaia di pellegrini vi transitarono diretti ad una delle capitali spirituali della zona: l'Abbazia di San Colombano a Bobbio. Dal medioevo inizia un processo di decadenza demografica che porterà a un inesorabile spopolamento del contado il quale si riprenderà solo nel XVII secolo quando diverrà uno dei principali centri dopo Voghera e Stradella.

La principale risorsa economica della città è senza dubbio il vino e proprio in onore di questi, viene organizzata nella terza domenica di settembre "La festa dell'uva" a festeggiamento della vendemmia. Valle Scuropasso si estende da Broni verso l'Appennino Ligure e prende il nome dal torrente che la percorre. L'intera zona vanta un eccezionale primato a livello internazionale: è la prima zona al mondo, dopo la Champagne, per la produzione di Pinot Nero.

Obiettivo
raggiunto:
una sede
Uppi anche
nell'Oltrepo



ph. Alberto Montaldi

glio ASSOCIATI

**La tua casa ti somiglia.
Anche nella voglia di cambiare,
restando se stessa.**

**Rivestimenti, arredo bagno, design:
InterniperCaso veste e riveste la vostra casa.**

Prova il servizio di ristrutturazione
chiavi in mano di Donata e Stefano Casorati.
Dalla progettazione alla posa in opera,
con garanzia di risultato.

Pavia, via Bramante 175 verso San Martino Siccomario
www.internipercaso.it

InterniperCaso



a cura del geom. Alessandro Boffelli

30

Differenziamoci. Uppi e ASM insieme

In questi giorni ASM Pavia darà l'avvio alla campagna informativa sul progetto di raccolta differenziata dei rifiuti per il Borgo Ticino.

La pubblicizzazione avverrà attraverso una serie di incontri con il comitato di quartiere, i cittadini, le associazioni di categoria, gli amministratori condominiali e, in generale, con tutti gli interessati.

L'Uppi, in quanto associazione di categoria e in rappresentanza dei proprietari immobiliari, è stata convocata all'incontro tenutosi presso la sede ASM di Pavia il 7 marzo scorso. In seguito agli obiettivi prefissati dall'azienda e dall'amministrazione comunale, a partire dal 2 aprile prossimo, la **raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani** verrà estesa oltre il perimetro del centro storico cittadino interessando come primo quartiere il Borgo Ticino. Durante

l'incontro sono state illustrate le modalità operative che si intendono adottare e sono le stesse già attuate, con ottimi risultati, nel centro storico. Nei prossimi giorni ASM contatterà tutti i commercianti, i gestori di attività ed i residenti di tale zona per valutare le eventuali criticità di attuazione delle modalità di raccolta. ASM metterà a disposizione della cittadinanza gli appositi contenitori da collocare in strada nei giorni e negli orari prefissati per la raccolta e inoltre fornirà ai cittadini i sacchetti per organizzare la raccolta in appartamento e da riporre all'interno dei suddetti contenitori. In particolare, la differenziazione dei rifiuti prevede sei categorie: **frazione umida, indifferenziato secco, carta e cartone, contenitori in plastica e vetro**. Detti rifiuti verranno specificati in un apposito catalogo redatto da ASM che guiderà il cittadino nelle corrette modalità di raccolta.

ASM oltre alle assemblee ed agli incontri programmati continuerà la campagna d'informazione in maniera capillare attraverso molteplici forme di pubblicizzazione fra cui gazebo, pieghevoli illustrativi, opuscoli, locandine ecc. Per un maggior approfondimento si consiglia di visitare il sito web della società ASM www.asm.pv.it che contiene già un'area apposita sull'argomento.

Nei prossimi giorni ASM fornirà alla nostra associazione la documentazione informativa che verrà messa a disposizione degli associati presso la sede di Pavia. Il Direttivo Uppi, avendo già sostenuto per il centro storico questa importante iniziativa, confida nella partecipazione dei suoi associati che si sono rivelati sempre attenti alle problematiche ambientali e consiglia loro di accogliere con entusiasmo un progetto ambizioso ma necessario per salvaguardare un bene di tutti.



associato aiap



DIDOT
FIRMIN DIDOT, 1799



glifo ASSOCIATI

DESIGN | COMUNICAZIONE | TIPOGRAFIA

GLIFO.

È l'unità minima della grafica:
più glifi costituiscono un grafema
ovvero un carattere tipografico,
con il quale viene composta
la scrittura.

Glifo è quindi l'unità minima di base
per visualizzare la conoscenza,
senza cui non vi può essere
alcuna trasmissione d'informazione
né tantomeno un progetto grafico
che abbia un senso.

Viale Famagosta 75 – 20142 Milano | Via Teodolinda 34 – 27100 Pavia | t 02 26111640

www.glifoassociati.it

