

IL PERIODICO DI UPPI PAVIA

area privata

3

trimestrale — ottobre.novembre.dicembre 2012



**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.

area privata 3

IL PERIODICO DI UPPI PAVIA
trimestrale
ottobre.novembre.dicembre 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/fax 0381 84033
Ufficio di Broni
Via Emilia 88
tel/fax 0385 250538

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



oltrepò pavese © soul - Fotolia.com

editoriale

- 2 Professionalità, qualità e presenza
sul territorio. I valori anti crisi di Uppi

pronto uppi

- 3 La giunta esecutiva

l'esperto risponde

- 4 Ristrutturazioni: serve il permesso
di costruire?
6 Opere edilizie: nuove agevolazioni fiscali

l'osservatorio

- 7 Domande frequenti

punti di vista

- 10 Condominio: la nuova legge

risorse

- 12 Aggiornamenti ISTAT

bacheca

- 13 Interscambio diretto fra gli associati

a cura dell'arch. Luisa Marabelli
presidente di Uppi

Professionalità, qualità e presenza sul territorio. I valori anti crisi di Uppi

2

Cari soci,

eccoci alla terza edizione di **Area Privata**, in un momento storico pieno di grandi e piccole difficoltà per tutti noi. Ogni giorno qualcuno o qualcosa ci ricorda che dobbiamo fare sacrifici, aspettare tempi migliori, accontentarci del presente incerto, superare ostacoli e resistere.

Anche noi di Uppi apparteniamo a questa specie di lavoratori resistenti, che si adoperano per garantire un servizio migliore alle stesse condizioni dei tempi scorsi. E devo dire che la professionalità che abbiamo messo in campo, la qualità del nostro lavoro, la preparazione e la capacità di “accoglienza” del nostro personale, hanno dato frutti sicuri.

I dati delle nuove iscrizioni ci confortano: in questo anno, ad oggi, abbiamo un nuovo socio per ogni giorno lavorativo. È quindi stata vincente la strategia che fin qui abbiamo adottato, di essere maggiormente presenti sul territorio: la nuova apertura della sede di Broni, che ha avuto un ottimo riscontro e la ristrutturazione della sede di Vigevano sono state scelte felici. Purtroppo, a causa delle maggiori necessità di revisione di spesa delle famiglie, un certo numero di soci non ha rinnovato l'iscrizione annuale, privando l'Associazione di quel sostegno che ci permette di continuare a migliorare. A loro voglio comunque inviare un grazie per esserci stati fino a qui e un invito a ripensarci; a tutti i nuovi iscritti dire grazie per la fiducia... faremo del nostro meglio per meritarcela.

In questo numero troverete altre specificazioni sul tema degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni. Consigliamo a tutti i proprietari che hanno necessità di adeguare i loro immobili con opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, di considerare seriamente le opportunità che gli incentivi offrono, perché possono essere davvero utili per recuperare, anche se in dieci anni, denaro che comunque andrebbe speso.

Il mantenimento degli immobili in buone condizioni diventa fondamentale soprattutto ora che molti comuni hanno adottato il modello di “decrescita del territorio” perché assume per noi il significato di maggiore valorizzazione economica e sociale del nostro patrimonio nel tempo.

Oggi più che mai è importante ricordare che *“possedere una casa è una conquista, curarla è un'arte”* e che l'esistente è una risorsa. Trattiamolo con cura e non ce ne pentiremo.

*possedere una casa
è una conquista,
curarla è un'arte*

*Dandovi appuntamento al prossimo numero,
colgo l'occasione per augurare a tutti voi e alle vostre famiglie
un sereno Natale e un buon Anno Nuovo.*



3

La giunta esecutiva

1 Arch. Luisa Marabelli
**Presidente provinciale
e consulente tecnico,
componente della
Commissione Urbanistica
UPPI Nazionale**

2 Avv. Filippo Stroppi
**Segretario provinciale,
membro della giunta
esecutiva e consulente
legale**

3 Avv. Maria Luigia Aiani
**Membro della giunta
esecutiva e consulente
legale, Presidente della
Commissione Pari
Opportunità e componente
Centro Studi Giuridici
U.P.P.I. Nazionale**

4 Rag. Lorenzo Frigè
**Membro della giunta
esecutiva
e tesoriere provinciale**

5 Geom. Alessandro Boffelli
**Membro della giunta
esecutiva
e consulente tecnico**

6 Arch. Marco Molinari
**Membro della giunta
esecutiva e consulente
amministrazione
condominiale**

7 Carlo Bergamini
**Membro della giunta
esecutiva**

8 Donatella Cavanna
**Membro della giunta
esecutiva**

9 Federico Sardi
Capo ufficio sede di Pavia

10 Caterina Gatti
11 e Anna Maria Polli
Impiegate sede di Pavia

12 Cinzia Maggi
Impiegata sede di Vigevano

13 Ilaria Ferraresi
Impiegata sede di Broni

14 Dott. Michele Matera
Consulente fiscale

15 Avv. Vincenzo Amica
Consulente legale

16 Avv. Paola Dorigoni
Consulente legale

Carlo Altobelli
**Membro della giunta
esecutiva**

*I componenti della
giunta esecutiva,
insieme al
sig. Carlo Altobelli,
augurano a tutti voi
un Buon Natale e un
Felice Anno Nuovo*

Ristrutturazioni: serve il permesso di costruire?

Prendiamo in esame la sentenza della Corte Suprema di Cassazione che affronta il caso di un proprietario che aveva creato all'interno dell'immobile stanze e strutture chiuse ex-novo senza richiedere alcuna autorizzazione amministrativa e a seguito di tali interventi, era stato condannato, sia dal Tribunale sia dalla Corte di Appello di Lecce, per aver eseguito, senza permesso di costruzione, lavori in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'accusa era stata mossa in ragione del principio di diritto precedentemente fissato dalla Corte Suprema di Cassazione, secondo il quale le cosiddette opere interne – non più previste nel d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come categoria autonoma di intervento edilizio sugli edifici esistenti – quando comportino aumento di unità immobiliari o modifiche dei volumi, dei prospetti e delle superfici ovvero mutamento di destinazione d'uso, rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è necessario il permesso di costruire (v., da ultimo, Sez. III, n. 47438 del 24/11/2011 – dep. 21/12/2011, Truppi, Rv. 251637). La questione è stata risolta a partire dalla considerazione che la costruzione delle stanze in oggetto, non ha previsto alcun aumento volumetrico degli immobili, caso che avrebbe invece richiesto il permesso di costruzione. *Ogni diversa distribuzione in vani, per numero e ampiezza, della identica superficie totale calpestabile, salvo il caso della realizzazione di unità immobiliari autonome è infatti ammessa.*

La Suprema Corte, dunque, con la sentenza in esame, accertato che le opere realizzate all'interno del fabbricato non avevano comportato alcun ampliamento

del perimetro esterno, del numero delle unità immobiliari, delle superfici e dei volumi e non avevano mutato la destinazione d'uso dell'immobile, ha disposto l'annullamento della sentenza di condanna pronunciata dalla Corte d'Appello.

» Cassazione, sez. Feriale, 1° ottobre 2012, n. 37713. Rileva in fatto e diritto

Con sentenza, deliberata il 3 febbraio 2012 e depositata 2 marzo 2012, la Corte di Appello di Lecce ha confermato la sentenza del Tribunale ordinario di quella stessa sede – sezione distaccata di Gallipoli, 25 marzo 2011, di condanna, nel concorso di circostanze attenuanti generiche, alla pena di cinque mesi di arresto e 23.000 euro di ammenda a carico di M.C., imputato del reato di cui agli articoli 44, comma 1, lettere b) e c) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, emanato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 181 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per aver eseguito, senza permesso di costruzione, lavori in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, in (omissis). Con riferimento ai motivi di gravame e in relazione a quanto assume rilievo nella sede del presente scrutinio di legittimità, la Corte territoriale ha osservato: la polizia giudiziaria ha constatato e documentato la realizzazione, all'interno dei preesistenti manufatti, di un bagno e di una cucina, nel primo corpo di fabbrica, e di sette stanze (ciascuna da trenta metri quadrati) nel secondo corpo di fabbrica; la preesistenza dell'edificio non esentava l'appellante dal permesso di costruzione, in quanto il giudicabile ha creato all'interno degli immobili “stanze e strutture chiuse ex-novo”, così

ponendo in essere “un intervento di nuova costruzione”; è, poi, irrilevante l'accertamento del concreto “*impatto negativo*” sul paesaggio; anche nel caso di demolizione e ricostruzione del medesimo immobile è necessaria la autorizzazione paesaggistica; e nella specie le opere hanno comportato l'aumento della volumetria; quanto, infine, al trattamento sanzionatorio, il primo giudice ha contenuto la pena base nei minimi edittali e la ha ridotta per effetto delle circostanze attenuanti generiche, sicché la dosimetria della pena non appare affittiva.

2. Ricorre l'imputato, col ministero del difensore di fiducia, avvocatessa Pasqualina Abate, mediante atto recante la data del 23 maggio 2012, col quale sviluppa due motivi con i quali dichiara promiscuamente di denunciare, ai sensi dell'articolo 606, comma 1, lettere b) ed e), cod. proc. pen., inosservanza o erronea applicazione della legge penale, o di altre norme di cui si deve tenere conto nella applicazione della legge penale, in relazione agli articoli 3, 10, 22, 37 e 44 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, cit. (primo motivo) e in relazione agli articoli 149 e 181 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (secondo motivo); nonché mancanza, contraddittorietà e manifesta illogicità della motivazione anche sotto il profilo della formale violazione degli articoli 546, comma 1, lettera e), cod. proc. pen. (con entrambi i mezzi di impugnazione).

2.1. Col primo motivo il difensore deduce: non è stato realizzato alcun “aumento volumetrico degli immobili”; il teste esaminato non ha indicato consistenza e entità del preteso incremento, supposto conseguente alla “diversa tipologia” dei materiali

impiegati nella ricostruzione (conci di tufo delle pareti e muri di attico); irrilevante – peraltro in carenza di emergenze dibattimentali in proposito – è la realizzazione “all’interno (delle costruzioni) di più ambienti rispetto a quelli preesistenti”; le c.d. “opere interne” non sono sottoposte a concessione o autorizzazione amministrativa; e tanto ribadisce l’articolo 9 del Regolamento edilizio del comune di Gallipoli; nella specie, comunque, la superficie utile è rimasta inalterata; le opere realizzate rientrano nella “manutenzione straordinaria”, nel “restauro o risanamento conservativo” o, tutt’al più, nella ristrutturazione c.d. “leggera”, per la quale è sufficiente la sola denuncia di inizio dei lavori.

2.2. Col secondo motivo il difensore oppone: il precedente di legittimità invocato dalla Corte territoriale non è pertinente; nella specie, infatti, si è trattato non della “totale demolizione e ricostruzione” del fabbricato, bensì del “rifacimento” dei vetusti solai; non sono variate né la volumetria, né le superfici utili; sotto nessun profilo risulta lesa il bene giuridico protetto; la previsione della possibilità della sanzione accessoria della rimessione in pristino esclude che possa ritenersi punibile “la mera disobbedienza” in difetto della offensività della condotta.

3. Il ricorso merita accoglimento.

3.1. Secondo la rappresentazione della Corte territoriale, circa l’accertamento operato nel dibattimento, la condotta del ricorrente si è esaurita in interventi, di vario tipo, tutti all’interno dei fabbricati e le opere realizzate non hanno comportato alcun ampliamento del perimetro esterno dei manufatti, né la elevazione delle rispettive altezze. È bensì vero che (innovando rispetto al precedente indirizzo, che escludeva, in assoluto, la possibilità di configurare la contravvenzione in relazione a tutte le ristrutturazioni interne che lasciavano

Qualora si intenda dar corso ad opere di ristrutturazione dell’immobile e queste comportino una mera redistribuzione degli spazi interni, senza che ne vengano alterate superfici, volumi e destinazione d’uso, non sarà necessario richiedere alcun permesso di costruire.

inalterata la sagoma della costruzione) la più recente giurisprudenza di questa Corte Suprema di Cassazione ha fissato il principio di diritto secondo il quale le cosiddette opere interne, non più previste nel d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come categoria autonoma di intervento edilizio sugli edifici esistenti, quando comportino aumento di unità immobiliari o modifiche dei volumi, dei prospetti e delle superfici ovvero mutamento di destinazione d’uso, rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è necessario il permesso di costruire (v., da ultimo, Sez. III, n. 47438 del 24/11/2011 – dep. 21/12/2011, Truppi, Rv. 251637).

Nella specie, tuttavia, appare innanzitutto fuori discussione – neppure forma oggetto di contestazione – il mutamento della destinazione di uso dei fabbricati. Quanto all’aumento volumetrico, genericamente supposto dalla Corte territoriale, l’assunto relativo (al di là del rilievo dell’omessa quantificazione della cubatura realizzata in eccedenza) è resistito dal riconoscimento della stessa Corte di merito che la “superficie iniziale” della costruzione era rimasta, in esito ai lavori eseguiti, affatto “inalterata”. Epperò – contrariamente all’assunto del giudice a quo – è da escludersi che integri “aumento volumetrico”, il quale richiede il permesso di costruzione, ogni diversa distribuzione in vani, per numero e ampiezza, della identica superficie totale calpestabile, salvo, beninteso il caso – non ricorrente nella specie – della realizzazione di “unità

immobiliari” autonome (v, in proposito, Sez. 3, n. 20350 del 16/03/2010 – dep. 28/05/2010, Magistrati, Rv. 247177).

3.2. Neppure è configurabile il residuo reato di cui all’articolo 181 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Fermo il principio che la contravvenzione “ha natura di reato di pericolo e non richiede per la sua configurabilità un effettivo pregiudizio per l’ambiente”, pur tuttavia devono escludersi “dal novero delle condotte penalmente rilevanti [...] quelle che si prospettino inidonee, pure in astratto, a compromettere i valori del paesaggio e l’aspetto esteriore degli edifici” (Sez. 3, n. 34764 del 21/06/2011 – dep. 26/09/2011, Fanciulli, Rv. 251244). E tale è, per l’appunto, alla luce delle considerazioni illustrate nel paragrafo che precede, il caso oggetto del presente scrutinio di legittimità. Mentre – è appena il caso di aggiungere – non è assolutamente pertinente il precedente evocato dalla Corte territoriale (Sez. 3, n. 45072 del 24/10/2008 – dep. 04/12/2008, Lavanco e altro, Rv. 241788), trattandosi di arresto concernente la edificazione di “opera nuova [la quale] non aveva niente a che vedere con quella preesistente demolita” sicché costituiva “un organismo edilizio completamente diverso”.

3.3. Conseguie l’annullamento, senza rinvio, della sentenza impugnata perché il fatto non sussiste. P.Q.M. Annulla senza rinvio la sentenza impugnata perché il fatto non sussiste.

Opere edilizie: nuove agevolazioni fiscali

6

L'argomento delle detrazioni fiscali ai fini Irpef per le opere edili è divenuto piuttosto complesso a seguito di tutte le normative introdotte negli ultimi periodi. Il primo aggiornamento alla Guida "Ristrutturazioni Edilizie: le agevolazioni fiscali" pubblicata nel 2010 è divenuta obsoleta a causa delle numerose novità legislative. L'ultimo aggiornamento è stato pubblicato nel mese di agosto 2012 e riassume le importanti novità introdotte dal governo; di seguito si elencano brevemente le più significative:

» **innalzamento dell'aliquota** di agevolazione Irpef dal 36% al 50%;

» **innalzamento dei massimali** di spesa ammissibile da 48.000,00 euro ad 96.000,00 euro per unità immobiliare;

» **detrazione fiscale** sulle ristrutturazioni edilizie non ha più scadenza ma è resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 (art. 4) che ha previsto il suo inserimento tra gli oneri detraibili ai fini Irpef;

» **abolizione dell'obbligo** di invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara;

» **riduzione della percentuale** (dal 10% al 4%) della ritenuta d'acconto sui bonifici che banche e Poste hanno l'obbligo di operare;

» **eliminazione dell'obbligo** di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori;

» **facoltà di scegliere** se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile nel caso in cui l'unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti i lavori sia ceduta prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione;

» **obbligo di ripartire l'importo** detraibile in 10 quote annuali. Dal 2012 non è più prevista per i contribuenti di 75 e 80 anni la possibilità di ripartire la detrazione, rispettivamente, in 5 o 3 quote annuali;

» **estensione dell'agevolazione** agli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza.

Il provvedimento relativo al "50%" è il Decreto Legge n. 83/2012 convertito nella legge n.134 del 07 agosto 2012 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'11 agosto 2012 ed entrato in vigore il giorno successivo. La detrazione tuttavia, essendo contenuta nel Decreto legge del 22 giugno 2012, è valida dal 26 giugno 2012, data della sua entrata in vigore.

Queste agevolazioni sono valide solo fino al 30 giugno 2013 dopodiché si tornerà, se non interverranno modifiche, all'aliquota del 36%.

Dato il difficile periodo economico, ritengo che poter usufruire di una maggior percentuale di detrazione per effettuare opere edili sugli immobili di proprietà sia un'opportunità da cogliere in quanto è un'agevolazione a termine che purtroppo verrà ridotta.

a cura del Geom. Alessandro Boffelli

Domande frequenti

1 Chi può fruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione?

Possono usufruire tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- **proprietari o nudi proprietari** titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie).
- **locatari o comodatari**
- **soci di cooperative divise e indivise imprenditori individuali**, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce.
- **soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir**, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.
- **familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento**, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture. In questo caso, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

2 Cosa si deve fare per usufruire della detrazione?

Gli adempimenti previsti per richiedere la detrazione sulle spese di ristrutturazione sono stati recentemente semplificati e ridotti. In particolare, dal 14 maggio 2011 è stato soppresso l'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori all'Agenzia delle Entrate e quello di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

In luogo dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara, è sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione. Inoltre, occorre conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011.

In particolare, oltre ai documenti indicati più avanti (comunicazione all'Asl, fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute, ricevute dei bonifici di pagamento), il contribuente deve essere in possesso di:

- **domanda di accatastamento** (se l'immobile non è ancora censito) ricevute di pagamento dell'Ici (oggi Imu), se dovuta.
- **delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori** (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese.
- **dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori**, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi.
- **abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia** in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

3

Per quali lavori spettano le agevolazioni?

I lavori sulle unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali per i quali spetta sono:

a) **manutenzione straordinaria**, per le opere di restauro e risanamento conservativo e per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Per approfondimento sulle definizioni: articolo 3 del DPR 380/2001

“Definizioni degli interventi edilizi (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31) Lettere b), c) e d) del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), di seguito si riporta il testo: Ai fini del presente testo unico si intendono per:

b) **“interventi di manutenzione straordinaria”**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) **“interventi di restauro e di risanamento conservativo”**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso,

l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) **“interventi di ristrutturazione edilizia”**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

b) **lavori sulle parti comuni degli edifici residenziali**. Questo è

l'unico caso in cui la manutenzione ordinaria è permessa.

Come specificato dalla normativa, infatti le opere di manutenzione ordinaria (intese come opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti) non possono usufruire della detrazione. La detrazione fiscale dei lavori su parti comuni spetterà a ogni condomino in base alla quota millesimale. L'elenco delle parti comuni interessate è indicato dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del Codice civile.

c) **ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, a

condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza. La detrazione delle spese sostenute per questi interventi è stata introdotta dal decreto legge n. 201/2011.

d) **realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali**, anche a proprietà comune.

e) **eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione).

f) **realizzazione di ogni strumento idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione** per le persone portatrici di handicap gravi, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992.

g) **bonifica dall'amianto** e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

h) **prevenzione del rischio del compimento di atti illeciti** da parte di terzi.

i) **cablatura degli edifici**, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.

Sono inoltre ammesse le agevolazioni sulle seguenti spese:

- progettazione e altre prestazioni professionali connesse
- prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento
- messa in regola degli edifici ai sensi del DM 37/2008 - ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71)
- acquisto dei materiali
- compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- perizie e sopralluoghi
- imposta sul valore aggiunto, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori
- oneri di urbanizzazione

→ altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Ecco alcuni esempi di:

Manutenzione straordinaria:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- interventi finalizzati al risparmio energetico
- recinzione dell'area privata

–costruzione di scale interne

Restauro e risanamento

conservativo:

- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado
- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali

Ristrutturazione edilizia:

- demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile
- modifica della facciata
- realizzazione di una mansarda o di un balcone
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda
- apertura di nuove porte e finestre
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

4 È possibile cumulare la detrazione sulle ristrutturazioni con quella prevista per il risparmio energetico?

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico.

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione.

Condominio: la nuova legge

dopo un lungo e travagliato iter è stata varata la riforma del condominio, una riforma attesa e ritenuta indispensabile e improrogabile, data la profonda modificazione del tessuto sociale e urbanistico che negli ultimi decenni è venuta via via attuandosi. Oggi la maggior parte dei nuclei familiari e delle persone vive in condominio (se ne stimano attualmente circa 1.150.000), mentre nel 1942, all'entrata in vigore del Codice civile erano molto poche le famiglie organizzate in condominio.

Ma nel corso di questi decenni si è modificato anche il tessuto sociale, il modo di vivere; la tecnologia e internet fanno oggi indissolubilmente parte della vita e del lavoro di ciascuno di noi.

La legge non è rimasta indifferente ai cambiamenti della società e del territorio, ed è intervenuta ad adeguare alla realtà attuale una normativa ritenuta dai più obsoleta e ormai insufficiente e lacunosa. Intervento che si è concretizzato sia dettando norme nuove (*artt. 117 ter e quater cod.civ. relativamente alle sostituzioni, modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso; il diritto del singolo condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto di riscaldamento e di condizionamento se ciò non determina pregiudizi al condominio*), sia recependo la giurisprudenza della Cassazione formatasi nel tempo (ad esempio in tema di condominio orizzontale e supercondominio, figure "sconosciute" al vecchio regime codicistico del condominio ma sempre più frequentemente

riscontrabili nella realtà; in tema di distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento; in tema di qualificazione della attività dell'amministratore, da tempo considerata dalla Cassazione assimilabile al mandato con rappresentanza).

Le novità normative riguardano anche le maggioranze costitutive dell'assemblea – ora delineate espressamente anche per l'assemblea in seconda convocazione – e quelle deliberative, ridotte alla maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi in prima convocazione e maggioranza degli intervenuti e 337 millesimi in seconda convocazione; lo scopo è evidentemente quello di rendere più agevole lo svolgimento della assemblea e il raggiungimento di una decisione assembleare.

Il legislatore è intervenuto poi in modo molto incisivo sulla figura dell'amministratore di condominio, delineando un quadro normativo estremamente articolato che definisce nuove competenze e nuove attribuzioni dell'amministratore; che precisa le regole che ne disciplinano nomina e revoca; che specifica gli obblighi, compresi quelli fiscali, cui è tenuto; che individua i requisiti personali, professionali (diploma di scuola media di secondo grado) ed etici (non deve aver riportato condanne per reati contro il patrimonio, non deve essere stato sottoposto a misure di prevenzione e non deve essere protestato) indefettibilmente richiesti per poter ricoprire il ruolo di amministratore di condominio.

La finalità perseguita dal Legislatore è quella di **codificare una gestione trasparente del condominio**, condotta da una figura professionale dotata di competenza specifica e tenuta a una formazione costante e continua, il tutto a maggior tutela e garanzia degli stessi condomini. Per altro verso, la nuova normativa attribuisce ai condomini specifici poteri di controllo dell'operato e della gestione dell'amministratore. Tanto si ricava dall'art. 1130 bis cod. civ. il quale disciplina espressamente l'attività di rendicontazione cui è tenuto l'amministratore; in tale ottica, appare di particolare rilievo la disposizione della norma che introduce il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e dispone che l'amministratore corredi il rendiconto con una *"...nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in*

corso e delle questioni pendenti..."; attribuendo inoltre all'assemblea condominiale la facoltà di nominare un revisore che controlli la contabilità.

Inoltre, ogni condomino **ha il diritto di accedere ai documenti del condominio e chiedere all'amministratore di estrarne copia**.

L'assemblea ha altresì il diritto di chiedere all'amministratore di dotarsi di idonea polizza assicurativa R.C. professionale.

La trasparenza e il controllo sono ulteriormente garantiti dalla obbligatorietà dell'utilizzo di un conto corrente – bancario o postale – intestato al condominio sul quale far transitare tutti i flussi di danaro, sia in entrata che in uscita del quale ogni condomino può prendere visione o estrarre copia a proprie spese (previa richiesta all'amministratore).

La nomina dell'amministratore è obbligatoria quando i condomini sono più di otto (nel vecchio testo normativo il limite era di quattro) e dura in carica un anno.

Il Legislatore è intervenuto altresì rendendo più agevole l'installazione di impianti di energia di fonti rinnovabili stabilendo che ogni condomino può installare tali impianti ad uso esclusivo su tetti e/o lastrici solari senza la necessità di autorizzazione dell'assemblea condominiale (alla quale comunque compete il diritto di controllo); ugualmente, senza alcuna autorizzazione assembleare ciascun condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o

di condizionamento sempre che da tale distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto o aggravii di spesa per gli altri condomini. Resta fermo peraltro in capo al condomino che ha operato la rinuncia, l'obbligo di concorrere alle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto, la sua conservazione e messa a norma. Infine, ogni condomino è legittimato a installare impianti individuali di ricezione radiotelevisiva.

È stata molto enfatizzata da stampa e media la previsione di cui all'art. 1138 cod.civ. ultimo comma che espressamente dispone *"Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici"*. Al riguardo va peraltro segnalato che la disposizione in esame è contenuta nella norma espressamente dettata per i soli regolamenti di formazione assembleare, talché si può desumere che ne siano esclusi quelli di natura contrattuale. Quindi, sostanzialmente non possono essere introdotti divieti e limiti ai diritti dominicali dei singoli se non per volontà negoziale di tutti i condomini, all'unanimità, in ossequio al principio generale della autonomia contrattuale sancita dal Codice Civile (art. 1322).

Queste in estrema sintesi le novità più salienti in materia di condominio, con la doverosa precisazione che **la normativa entrerà in vigore sei mesi dopo la sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale**. Al momento non resta dunque che attendere.

Aggiornamenti ISTAT

anno	gennaio		febbraio		marzo		aprile		maggio		giugno		luglio		agosto		settembre		ottobre		novembre		dicembre	
	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%
	Variazioni percentuali del mese indicato rispetto allo stesso mese dell' anno precedente																							
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	18,200	13,650	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	17,200	12,900	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	3,200	2,400	3,200	2,400	3,000	2,250	3,100	3,325	2,900	2,175	3,100	2,325	3,100	2,325	2,700	2,025				

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.

Interscambio diretto fra gli associati

Questa rubrica è esclusivamente riservata agli Associati all'Upipi. L'associato può far avere alla segreteria il testo dell'inserzione e rimarrà anonimo fino a quando non verrà interpellato. Si prega quindi di non insistere per trattare direttamente. L'Upipi non svolge attività di intermediazione.

743 affitto

Via Piemonte, Pavia

Trilocale 3° piano, cucina abitabile, 2 balconi, cantina, arredato, no ascensore, riscaldamento centralizzato. Max 3 studenti.
ACE Classe G kWh 428,94

747 affitto

Via Otto Marzo 9, S.Martino Siccomario

Bilocale in condominio semiarredato risc. autonomo 1° piano, ascensore, terrazzo e box.
ACE classe D kWh 87,97

751 affitto

Fossarmato, Pavia

Appartamento indipendente con cucina abitabile arredata, soggiorno, 2 camere, bagno, risc. autonomo, aria condizionata, 2 balconi, garage. 1° piano scala esterna. Per famiglie e studenti.
ACE classe G kWh 251,14 G

753 affitto

Via Brugnattelli P.zza Castello, Pavia

Appartamento 100 mq 1° piano, ingresso su ampia zona giorno, cucina, 2 camere, doppi servizi, lavanderia, aria condizionata, balcone, box, parzialmente arredato. No spese condominiali, risc. autonomo.
ACE classe G kWh 198,37

759 affitto

Viale Campari, 24, Pavia

Bilocale ristrutturato e arredato completamente, 2° piano risc. autonomo, cantina. Per studenti.
ACE classe G kWh 266,4

761 affitto

Piazza del Lino, Pavia

Trilocale arredato, 2° piano con ascensore, risc. centralizzato, no box e no cantina. Con sottotetto.
ACE classe G kWh 297,43

762 affitto

Via Solferino, Pavia

Negozi.

763 affitto

Viale Libertà 17/D, Pavia

Trilocale arredato, 4° piano con ascensore, risc. centralizzato, cantina e balconi.
ACE classe E kWh 134,67

773 affitto

Viale Libertà/P.zza Minerva, Pavia

Ampio trilocale ristrutturato, no arredo, 4° piano, ascensore, risc. centralizzato, doppio bagno, box e cantina.
ACE classe G kWh 733,82

770 cerco

Pavia

Trilocale zona semicentrale piano terra possibilmente con giardino.

775 affitto

Via Canevari 1 (Borgo Ticino), Pavia

Trilocale non arredato 1° piano, risc. centralizzato ascensore, balcone, cantina, box, giardino in comune.
ACE classe G kWh 269,11

779 affitto

Zona Mirabello, Pavia

Bilocale di 70mq, 2° piano, risc. autonomo, con cantina.
ACE classe C kWh 86,70

780 affitto

Via Della Pressa, Vigevano Appartamento di 50mq con ingresso indipendente,

termoautonomo, 2° piano, no ascensore. No arredo. Ingresso, ampia e luminosa zona giorno con cucina abitabile, bagno, camera matrimoniale e ripostiglio interno. Doppi vetri. No spese condominiali.
ACE classe G kWh 301,25

781 affitto

Via Gaetano Donizzetti 26, Vigevano

Locale uso ufficio-deposito o negozio di mq. 40 a piano terra - Riscaldamento di tipo autonomo senza spese condominiali.
ACE classe G kWh 67,76

782 affitto

Via Foscolo, Pavia

Bilocale non arredato, 1° piano, termoautonomo, cucina, ripostiglio, cantina.
ACE classe G kWh 323,74

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 Lomellina
via Trivulzio 142 - 27029 Vigevano
T/ F 0381 84033
vigevano@uppi-pavia.it

UPPI Oltrepò
via Emilia 88 - 27043 Broni
T/F 0382 855555

www.uppi-pavia.it

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

