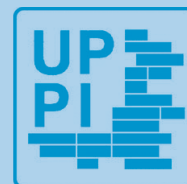




UPPI

PAVIA



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

n° 2 marzo/aprile 2009



Associazione Sindacale a carattere nazionale

<http://www.uppi-pavia.it>

E mail: servizi@uppi-pavia.it

UPPI

*Periodico Unione Piccoli
Proprietari della
Provincia di Pavia*
Numero 2 Marzo/Aprile 2009

Direttore:

STEFANO ZANETTE

Registrato presso il Tribunale in data
28 marzo 1983 al nr. 279 Registro
stampa

Spedizione in abbonamento postale.

Impaginazione e stampa:

LITOLINE ARTI GRAFICHE (PV)

Pubblicazione fuori commercio

**LA PROPRIETÀ PRIVATA
È RICONOSCIUTA**

DALLA LEGGE

(Art. 42 della Costituzione della
Repubblica italiana)

L'ASSOCIAZIONE

È APARTITICA

UPPI: Sede Provinciale Pavia:

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382/304593

Fax 0382/22671

Ufficio di Vigevano:

Via Trivulzio, 144

Tel. 0381/84033

SOMMARIO

- 3) LETTERA
- 5) IMPARIAMO A FARE I CONDOMINI
A cura del geom. Luigi Quaroni
- 7) IL FISCALISTA INFORMA
A cura del dott. Giuseppe Consoli
- 10) LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA
A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani
- 11) PARLIAMONE FRA DI NOI
- 12) INFORMAZIONI
- 14) VITA ASSOCIATIVA
- 15) TABELLA ISTAT
- 16) INTERSCAMBIO FRA ASSOCIATI

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".



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

A difesa degli interessi dei proprietari di immobili e per fornire una vasta gamma di servizi e facilitazioni ai propri associati.

- **Consulenze verbali gratuite:**
- **Assistenza sindacale**
- **Assistenza nella stipulazione dei contratti "LEGGE 431/98"**
- **Consulenze legali gratuite su appuntamento**
- " **fiscali** " "
- " **tecniche** " "
- " **notarili** " "
- " **per fideiussioni** "
- " **per mutui** "
- " **per gestione risparmio** "

SEDE PROVINCIALE DI PAVIA

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382.304593 - Fax 0382.22671

**Orario dal lunedì al giovedì
dalle 9 alle 12 e dalle 15 alle 18
Venerdì dalle 9 alle 12**

Sede di VIGEVANO

Via Trivulzio, 144 - Tel. 0381.84033

Orario: dal lunedì al giovedì dalle ore 9 alle ore 12
VENERDÌ CHIUSO

Consulenze legali	lunedì-giovedì
Consulenze condominiali	martedì
Consulenze contratti	mercoledì
Informazioni e ritiro pratiche	giovedì

Cari Amici,

stiamo attraversando un periodo di crisi economica e finanziaria che ha comportato risvolti negativi anche per il settore della locazione.

Sono aumentate le offerte di alloggi in locazione, alloggi che però restano spesso – troppo spesso – sfitti; sono aumentate le procedure per morosità nel pagamento dei canoni e degli oneri condominiali; sono aumentate le morosità nelle locazioni commerciali; la stampa, locale e non, evidenzia sempre più frequentemente il dato dell'aumento dei canoni di locazione, canoni che nella contingenza economica di crisi che si sta attraversando in tutta Europa (e non solo) per le famiglie diventa sempre più difficile affrontare.



Insomma, non possiamo non prendere in considerazione il dato oggettivo dell'attuale sofferenza del mercato locatizio e cercare correttivi o soluzioni al problema. In questa ottica l'UPPI di Pavia si è fatto promotore dell'iniziativa volta a rinnovare l'accordo locale per i contratti a canone concordato (i contratti "3+2" quelli per gli studenti e i transitori), nella convinzione che l'accordo territoriale possa costituire un importante (anche se evidentemente non l'unico) strumento per la rivitalizzazione del mercato locatizio. E' necessario trovare un nuovo e più efficace bilanciamento fra le contrapposte esigenze che ineriscono alla locazione, un meccanismo che permetta la reciproca soddisfazione di locatore e conduttore nella individuazione di costi e canoni "possibili" per entrambe le parti, che riduca il problema delle morosità e permetta al locatore di ricavare dalla sua proprietà il giusto profitto.

Insomma un equilibrio che il vecchio accordo territoriale (che risale ormai al 2003) non è oggi più in grado di assicurare. Non dimentichiamo che, oltre alla contingenza economica, nel corso di questi sei anni è venuto modificandosi l'assetto sociale e normativo riferito all'immobile, e di questa circostanza non può non tenersi conto.

Da queste considerazioni è scaturita l'iniziativa dell'UPPI, alla quale hanno aderito quasi tutte le associazioni firmatarie del precedente accordo.

Dal primo incontro, svoltosi il 13 febbraio 2009 presso la sede dell'UPPI è uscito il documento che pubblichiamo in questo numero del notiziario per rendervi edotti dell'iniziativa che abbiamo avviato e della quale vi terremo al corrente. Anticipo sin d'ora che sempre presso la sede UPPI di via Defendente Sacchi 10 si terrà un prossimo incontro il 13 marzo 2009. Intanto, si valuterà come coinvolgere il Comune di Pavia, considerato il non facile momento politico. Una cosa è certa: non ci fermeremo.

Un caro saluto a tutti

Il presidente
Avv. Maria Luigia Aiani

INCONTRO TRA LE ORGANIZZAZIONI PAVESI DELLA CASA PER STUDIARE MISURE A FAVORE DELL'AFFITTO CONTRO LA CRISI ECONOMICA

Il giorno 13 Febbraio, presso la sede dell'UPPI di Pavia (Unione Piccoli Proprietari Italiani), si è svolta una riunione tra le Organizzazioni della proprietà, i Sindacati inquilini e l'UDU, Coordinamento Diritto allo Studio. Erano presenti da una parte l'Avv. Aiani per l'UPPI, Tomassoli per la CONFAPPI, Da Prati per l'APPC, mentre per i Sindacati i Segretari Provinciali Albetti per il SUNIA, Negri per il SICET e Perotti per l'UNIAT, oltre a Bignamini rappresentante dell'UDU e l'Avv. Cristino consulente del SUNIA.

L'obiettivo era quello di riflettere sull'attuale crisi economica-sociale anche a livello locale e sulle conseguenti difficili condizioni che caratterizzano il settore dell'abitare. Purtroppo l'attuale mancanza della Giunta Comunale non consente di utilizzare l'organo dell'"Osservatorio delle politiche abitative" che rappresenta il principale ambito politico-istituzionale di riferimento.

Vista la gravità dei problemi sul tappeto, è stato pertanto deciso di avviare un tavolo operativo per tentare di fornire le prima risposte urgenti.

Il punto di partenza su cui è stato convenuto di iniziare un lavoro comune riguarda l'aggiornamento e la possibile revisione di punti e aspetti riguardanti l'"Accordo Locale" della Città di Pavia.

Si tratta dello strumento previsto dalla Legge 431/1998, in base al quale è possibile stipulare contratti di locazione "agevolati" ad hoc per studenti, di natura transitoria, e di anni 3+2, che, in pratica, a fronte dell'applicazione di affitti regolamentati e calmierati, offrono svariati vantaggi fiscali per i proprietari e per gli inquilini. La Legge prevede che l'"Accordo" ha validità di 4 anni per cui, essendo stato siglato dalle medesime parti nel Giugno 2003, deve necessariamente essere rinnovato.

Tutti gli intervenuti hanno concordato sull'opportunità che in questo caso non si debba trattare soltanto di stabilire un semplice adeguamento riguardante l'entità dei canoni ma che, cogliendo l'occasione, l'obiettivo da raggiungere è invece quello di una marcata revisione che contenga anche elementi incentivanti, in grado di rivitalizzare e riequilibrare il mercato delle locazioni, ritenuto ora insoddisfacente ed in difficoltà da qualsiasi versante lo si analizzi.

L'esame del quadro attuale ha evidenziato dunque aspetti controproducenti e dannosi, sia socialmente che economicamente (a Pavia si sta registrando una punta di alloggi sfitti mai verificata prima) tali da richiedere lo studio di adeguati interventi correttivi.

Alla fine, è emerso il convincimento che proprio i contratti "concordati", qualora fossero rinnovati con l'introduzione di appositi ed efficaci meccanismi da individuare, potrebbero costituire una risposta positiva e interessante alle problematiche che stanno soffocando il settore.

Un'altra ipotesi formulata in vista del superamento di annosi nodi critici nei rapporti tra proprietari ed inquilini è la formazione delle "Commissioni di Conciliazione", in cui entrambe le categorie si trovano rappresentate.

Si tratta di organismi previsti dalla Legge (poco frequenti nonostante la loro sicura utilità) con poteri di arbitrato in materia di liti e contenziosi tra le parti.

In sostanza, aderendo a questa forma di "giudizio" nell'eventualità di dispute in tema di locazioni, si potrebbero ottenere tempi rapidi e costi molto ridotti, sgravando oltretutto in parallelo la giustizia ordinaria, ora seriamente appesantita da innumerevoli procedimenti di questo tipo.

Adesso le parti dovranno sviluppare proposte concrete e si confronteranno in un successivo incontro già fissato per il 13 Marzo.



Lo staff UPPI negli uffici di via Defendente Sacchi 10 di Pavia

Impariamo a fare i condomini

A cura del geom. Luigi Quaroni

Iniziamo ora l'esame della ripartizione delle spese nella gestione condominiale con gli articoli 1123, 1124, 1125, 1126 del Codice Civile.

Art. 1123 (Ripartizione delle spese)

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute, dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salva diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

L'esame di questo articolo, che fissa dei principi generali sulla ripartizione delle spese, necessita di una premessa. L'attribuzione della proprietà condominiale e i criteri di ripartizione per la sua manutenzione hanno costituito oggetto di attenzione sia dalla dottrina sia dalla giurisprudenza ed, inevitabilmente, diatribe fra condomini. L'art. 1117 Cod. Civ. anche se in maniera non tassativa (l'abbiamo esaminato trattando detto articolo all'inizio di quest'opera) quali siano le parti comuni condominiali con la sola eccezione di quanto diversamente stabilito nel titolo di proprietà. Tuttavia, la giurisprudenza della Suprema Corte degli anni sessanta, ritenne di aggiungere un'altra eccezione stabilendo che se un unico edificio ha più ingressi e più scale destinati ciascuno, strutturalmente e funzionalmente a servire esclusivamente parti distinte dell'edificio, l'ambito condominiale entro il quale la cosa è comune, deve essere limitato a tale rapporto obbiettivo di destinazione; ossia a quella parte di condomini al cui uso comune la cosa o il servizio è funzionalmente e strutturalmente destinato, con esclusione di tutti gli altri comproprietari dell'edificio serviti da analoghi autonomi servizi. Nacque così il cosiddetto "Condominio Parziale" ove il frazionamento delle spese condominiali trae origine dalle varie comunioni parziali.

Ulteriore importante concetto è che per i beni condominiali la misura della comproprietà e la misura di partecipazione delle spese non sono né parallele né complementari, sono anzi concetti totalmente e volontariamente separati dal legislatore.

Esaminiamo ora l'art. 1136 Cod. Civ. Notiamo che, alla regola generale di cui al comma 1, seguono le due eccezioni previste ai commi 2 e 3, per la ripartizione delle spese di alcuni beni condominiali, secondo cui "se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne" e "qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che trae utilità". La prima ipotesi si riferisce ai beni condominiali destinati a servire i condomini in misura diversa dalla "normale misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno" ovvero in proporzione all'uso che ogni condomino può farne, come ad esempio dell'impianto di riscaldamento, dell'ascensore, della portineria; la seconda, invece, concerne quelle parti comuni di un fabbricato poste al servizio solo di alcuni condomini, come può accadere per le scale, i cortili ed i lastrici di copertura.

Nel riparto delle spese condominiali deve inoltre essere sempre tenuta presente la differenza fra "conservazione" e "godimento" come ben precisato dalla sentenza del tribunale di Bari 3 maggio 2007 sez. II: *i contributi per la conservazione del bene sono dovuti in ragione della appartenenza e si dividono in proporzione alle quote di proprietà (millesimi) indipendentemente dal vantaggio soggettivo espresso dalla destinazione delle parti comuni a servire in misura diversa i singoli piani o porzione di piani, mentre le spese d'uso che traggono origine dal godimento soggettivo e personale si suddividono in proporzione alla concreta misura di esso indipendentemente dalla misura proporzionale dell'appartenenza (millesimi) e possono, conseguentemente mutare, del tutto legittimamente in modo affatto autonomo rispetto al valore della quota di proprietà.*

Fissati questi principi generali possiamo ora ad esaminare i vari casi particolari previsti dalla legge,

articoli 1124, 1125, 1126 e di quelli che abitualmente sorgono nella discussione di approvazione dei bilanci condominiali.

Art. 1124 (manutenzione e ricostruzione delle scale)

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita fra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso della metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

Avevo scritto, commentando l'art. 1117 Cod.Civ. "...tenendo presente che in materia di condominio ogni affermazione può essere contestata con sentenze che dicono il contrario ...con una giurisprudenza in continua evoluzione." Ciò ha la sua conferma nel commento che segue dell'art. 1124.

Per giurisprudenza pressoché costante il criterio fissato dal primo comma dell'art.1124 che stiamo esaminando, trova applicazione anche relativamente ai costi per la pulizia delle scale, trattandosi di voce di spesa che ben può essere ricondotta nella manutenzione (Cass. n. 801/1970) A tale criterio si sono sempre adeguati gli amministratori nel riparto delle spese di pulizia dove i regolamenti non disponevano diversamente.

Secondo il più recente orientamento adottato dalla Cassazione, la ripartizione delle spese per la pulizia delle scale condominiali andrebbe effettuata in base al solo criterio proporzionale all'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esse servono escludendo la metà ripartita in ragione del valore (millesimi). Vi faccio grazia di tutte le motivazioni ed argomentazioni a sostegno delle diverse tesi. Posso solo accennarvi che le sentenze dal 1996 in poi hanno sempre più sostenuto che le disposizioni dell'art. 1124 concernente la ripartizione fra i condomini delle spese di manutenzione delle scale riguarderebbero unicamente le spese relative alla conservazione della cosa comune, che si rendono necessarie a causa della naturale deteriorabilità della stessa per consentire l'uso ed il godimento e che attengono a lavori periodici indispensabili per mantenere il bene in efficienza e non sarebbe riferibile alla spesa di pulizia delle scale attinenti più semplicemente alla organizzazione ed al funzionamento della cosa comune, alle quali i condomini dovrebbero contribuire in ragione dell'utilità che la cosa comune è destinata a dare a ciascuno. Così le due più significative sentenze della Cassazione:

• La sentenza n. 8657 del 3.10.1996 ha evidenziato che le spese di pulizia ed illuminazione delle scale non raffigurano *"...spese per la conservazione vale a dire spese per preservare l'integrità e mantenere il valore capitale delle cose, secondo quanto previsto dagli artt. 1123 e 1124 1° comma Cod. Civ.; sebbene spese utili a permettere ai condomini un più confortevole uso e godimento delle cose comuni e proprie..."*.

• Con sentenza n. 432 sez. II del 12 gennaio 2007 la Suprema Corte confermando il criterio di ripartizione delle spese di pulizia ed illuminazione delle scale ha anche precisato che *"...non è ipotizzabile una ripartizione basata sulla diversa destinazione (abitativa o meno) delle singole unità immobiliari o sulla consistenza dei nuclei familiari che utilizza l'unità abitativa perché le spese per la pulizia e i consumi di energia elettrica è lo stesso a prescindere dal numero di persone che accedono alle singole unità immobiliari"*.

Per concludere volevo solo chiarire il criterio per stabilire l'altezza del piano con un esempio. Posto un condominio di 4 piani con cantina ed una spesa annua di . 1.050,00 la ripartizione dovrebbe essere effettuata secondo il seguente criterio: Stabilire il coefficiente di piano come segue

Piano cantina	= 1
Piano terra	= 2
Primo piano	= 3
Secondo piano	= 4
Terzo piano	= 5
Quarto piano	= 6
Sommano	21 (coefficiente di piano)

1.050,00 : 21 = 50,00 (costo unitario del coefficiente di piano)

Stabilire la quota di competenza di ciascun piano moltiplicando il costo unitario per il relativo coefficiente

Il piano cantina pagherà	50 x 1 =	50,00
Il piano terra pagherà	50 x 2 =	100,00
Il primo piano pagherà	50 x 3 =	150,00
Il secondo piano pagherà	50 x 4 =	200,00
Il terzo piano pagherà	50 x 5 =	250,00
Il quarto piano pagherà	50 x 6 =	300,00

TOTALE 1.050,00

Tutto quanto sopra indicato riguardante le scale è, per giurisprudenza costante, riferibile anche all'ascensore che non trova indicazione alcuna nella normativa.

(9 continua)

Alcuni “bonus” a sostegno di contribuenti che ristrutturano, ammodernano, migliorano e tutelano... anche l’ambiente (...e dunque il futuro di figli e nipoti)

A cura del dott. Giuseppe Consoli

Sono previste molteplici forme di detrazione nel caso in cui si ristrutturi un fabbricato.

Le principali detrazioni dalle imposte sono:

- 36% delle spese sostenute per la ristrutturazione;
- 55% delle spese sostenute per interventi di risanamento energetico;
- 20% delle spese sostenute per acquisto mobili ed elettrodomestici.

DETRAZIONI 36 %

Tetto massimo di spesa consentito: 48.000;

Chi ne usufruisce

Possano usufruire della detrazione – per lavori effettuati in case di abitazione e nelle parti comuni degli edifici residenziali – tutti gli individui soggetti all'Irpef:

- proprietario o nudo proprietario;
- titolare di un diritto di usufrutto;
- titolare di un diritto di uso;
- titolare di un diritto di abitazione o superficie;
- locatario;
- comodatario;
- familiare convivente del possessore o del detentore dell'immobile (se i bonifici e le fatture sono a lui intestati);
- soci di una cooperativa, sia essa divisa, indivisa o semplice;
- imprenditori individuali, eccetto che per gli immobili strumentali o la merce;
- acquirente che, nel caso di compromesso in fase di vendita, sia già immesso nel possesso ed esegua per sé i lavori (è necessario che il compromesso sia già stato registrato e che l'acquirente indichi gli estremi di tale registrazione nell'apposito modulo di inizio lavori).

Elenco dei lavori per i quali è prevista la detrazione

Spese sostenute per eseguire:

- interventi di manutenzione ordinaria nelle parti comuni di edifici residenziali, da dividere tra i condomini secondo le quote condominiali: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- interventi di manutenzione straordinaria realizzati su immobili di qualsiasi categoria (anche rurale): opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed 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;

	• opere di restauro e risanamento conservativo: tutti gli interventi tesi ad assicurare la funzionalità dell'immobile rispettandone gli elementi strutturali e di destinazione (consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi); • lavori di ristrutturazione edilizia sia per gli appartamenti singoli che per gli impianti condominiali: trasformazione di fabbricati che portino ad ottenere una struttura diversa dalla precedente; demolizione e ricostruzione dell'immobile; realizzazione di una mansarda o di un balcone; trasformazione di balcone in veranda; trasformazione di soffitta in mansarda od in vano abitabile; modifica di mansarda mediante sopraelevazione del tetto; modifica di facciata; mutamento di altezza dell'edificio per realizzare locali abitabili; aperture di nuove porte o finestre; costruzione di servizi igienici ampliando superfici e volumi; demolizione e ripristino di muri perimetrali; rilevante modifica dei prospetti; copertura con coppi del terrazzo. INOLTRE possono essere detratte: • progettazione e prestazioni professionali; • messa in regola degli edifici (ex L.46/90 sugli impianti elettrici); • adeguamento degli impianti a metano (ex. L.1083/71); • sopralluoghi e perizie; oneri di urbanizzazione; relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti; acquisto dei materiali; • IVA, diritti per le concessioni/autorizzazioni/denunce di inizio attività, imposte di bollo; • altri oneri eventuali collegati alla realizzazione dei lavori o degli impianti. NON sono invece detraibili: • gli interessi passivi derivanti da mutui (stipulati per effettuare i lavori di restauro); • interessi bancari su scoperti od altro; • trasloco dei mobili, spostati per permettere l'esecuzione dei lavori; custodia per i mobili.
<i>Cosa fare per usufruire della detrazione</i>	• Invio comunicazione inizio lavori e documentazione per raccomandata A/R prima dell'inizio dei lavori al Centro Operativo di Pescara dell' Agenzia delle Entrate e in allegato i seguenti documenti: • Copia della concessione/autorizzazione/Dia (se è prevista); • Dati catastali o fotocopia di domanda accatastamento; • Fotocopia ricevute pagamenti ICI a decorrere dal 1997, se dovuta e se a richiedere le agevolazioni è il proprietario od altro titolare di diritto di proprietà (non però negli altri casi e neppure nel caso di lavori condominiali); • Fotocopia della delibera assembleare e della tabella millesimale per la ripartizione delle spese in caso di lavori in condomini (nel caso di susseguenti aumenti dell'importo preventivato, occorre inviare una nuova tabella con ripartizione delle spese); • Dichiarazione di consenso del proprietario nel caso in cui i lavori vengano effettuati da soggetto non titolare di diritto di proprietà, come un locatore od un comodatario. • Comunicazione all'Azienda Sanitaria Locale quando previsto; • Pagamenti tramite bonifico; • Indicazione in fattura del costo della manodopera. • Ogni anno, per dieci (cinque o tre, a seconda dei casi) anni, il contribuente potrà detrarre la quota di spesa relativa, nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione: se la spesa annua detraibile risulta superiore all'Irpef che deve essere pagata, la detrazione sarà solo pari all'Irpef ed il resto della cifra sarà perso e non recuperabile o rimborsabile.
<i>...e al termine dei lavori</i>	• Occorre trasmettere, per opere complessive superiori a 51.645,99, una dichiarazione di esecuzione dei lavori al Centro Operativo di Pescara.

<i>Motivi di decadenza</i>	Non può essere ammessa la detrazione in molti casi e la conseguenza è la perdita del diritto e del recupero dell'importo detratto: • Comunicazioni di inizio lavori non preventivamente inviata al Centro di Servizio; • Comunicazione priva dei dati catastali dell'immobile; mancanza di allegati relativi alle abilitazioni amministrative richieste dalla legge; • Mancanza di fotocopia della domanda di accatastamento (in assenza di dati catastali); • Mancanza delle fotocopie dei versamenti ICI; • Non è allegata la delibera assembleare e la tabella millesimale per le opere su parti comuni; • Non è allegata, quando richiesta, la dichiarazione di consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori; mancata comunicazione alle Aziende Sanitarie Locali quando obbligatoria; • Mancata esibizione delle fatture o ricevute relative alle spese, ovvero del bonifico bancario in caso di verifica; • Intestazione di fatture o del bonifico a persona diversa dalla richiedente il beneficio; • Pagamento non eseguito tramite bonifico bancario o postale; • Opere difformi da quelle comunicate al Centro di Servizio, oppure non conformi alle norme urbanistiche od edilizie comunali; • Violazione delle norme relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché quelle contributive (eccetto che nel caso in cui il proprietario sia in possesso di dichiarazione di osservanza da parte della ditta ai sensi dell'art. 4, L.15/68, mostrando così la propria buona fede); • Mancato invio – quando previsto – della comunicazione di esecuzione dei lavori al Centro di Servizio.
	...se varia il possesso in corso d'opera. Alla prossima puntata!

LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

Corte di Cassazione – sentenza 18 settembre 2008 n.23842.

Conclusione dell'affare dopo la scadenza dell'incarico – diritto alla provvigione – Sussistenza – condizioni

La Corte precisa che ai fini della sussistenza del diritto del mediatore al compenso provvisorio non rileva che la conclusione dell'affare sia intervenuta dopo la scadenza del mandato conferitogli, purché il mediatore abbia posto in relazione tra loro i contraenti con un intervento rilevante ed in rapporto causale, ai fini della conclusione dell'affare. La sentenza in oggetto conferma l'orientamento precedentemente – ed in via consolidata – espresso dalla Suprema Corte sul punto.

Corte di Cassazione – sentenza 06 novembre 2008 n. 26747

Mediazione – Mediatore – Obbligo di informazione – Mancata comunicazione di circostanza nota – Mancata verifica di circostanza affermata – responsabilità ex art. 1759 cod.civ. – Obbligo di risarcimento dei danni- sussistenza.

L'art. 1759 co 1 cod.civ. (che impone al mediatore l'obbligo di comunicare alle parti le circostanze a lui note circa la valutazione e sicurezza dell'affare che possa-

no influire sulla sua conclusione) deve essere letto in coordinazione con gli artt. 1175 e 1176 cod.civ. , nonché con la disciplina dettata dalla L. 39/1989.

Il mediatore pertanto è tenuto a un obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale il quale comprende, in positivo l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato.

Corte di Cassazione – sentenza 15 settembre 2008 n. 2367

Canone – aumenti concordati in pendenza del rapporto - Nullità

In tema di condominio di edificio in caso di alienazione di un m. p. diritto del conduttore di non corrispondere somme superiori a quelle dovute ex lege è suscettibile di valida ed efficace rinuncia soltanto allo spirare del rapporto di locazione, dovendosi di converso ritenere colpite da nullità tutte quelle pattuizioni – ancorché intervenute in corso di rapporto e non prima della sua stipula – che si risolvano in veri e propri aumenti di canone al di fuori delle statuizioni di cui all'art. 32 L. 27.07.1978 n. 392.

PARLIAMONE FRA DI NOI

Rispondono i consulenti dell'UPPI

Il locatore può intimare lo sfratto per morosità al suo conduttore che paga regolarmente il canone di locazione ma non le spese di condominio?

Il locatore può ricorrere alla procedura sommaria della intimazione di sfratto per morosità quando questa sia costituita dalle sole spese condominiali quando sia rispettato il limite quantitativo indicato dall'art. 5 L. 392/78, vale a dire " ...l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone ". Se l'importo degli oneri condominiali non pagati dal conduttore è al di sotto di tale limite, il locatore può adire l'autorità giudiziaria e chiedere al giudice che pronunci decreto ingiuntivo nei confronti del conduttore per il pagamento delle somme dovute e non pagate.

Un associato ci scrive lamentando che l'amministratore del condominio nel quale abita ha dato esecuzione ad una delibera assunta dall'assemblea e ciò nonostante le sue contestazioni alla stessa, manifestate con lettera raccomandata r.r. nella quale analiticamente indicava all'amministratore i motivi del suo dissenso al deliberato assembleare.

La delibera condominiale è esecutiva e mantiene tale efficacia sino a quando:

- a) sia sostituita da altra delibera condominiale sul medesimo oggetto e contenuto ma con decisione di segno opposto; talchè la delibera successiva sostituisce quella precedente;
- b) quando venga impugnata dinanzi all'autorità giudiziaria e il giudice ne sospenda espressamente la esecutività. L'impugnazione della delibera, finalizzata ad ottenere l'annullamento della stessa e

quindi la sua eliminazione dal la vita del condominio, può essere svolta solo in via giudiziale, non essendo a tal fine efficace la semplice comunicazione all'amministratore - qualunque sia la modalità adottata - da parte del condomino dei motivi di dissenso o contrarietà alla decisione assembleare. Il sindacato sulla legittimità, sulla regolarità e corrispondenza della delibera contestata alla legge o al regolamento condominiale compete esclusivamente al giudice. Detta in parole più semplici, per impugnare una delibera condominiale è indispensabile fare causa chiamando in giudizio il Condominio.

Ci viene chiesto da un associato proprietario di un appartamento in edificio in condominio cosa deve intendersi esattamente per "decoro architettonico".

La giurisprudenza definisce il "decoro architettonico" come quella caratteristica dell'edificio che risulta dall'insieme delle linee e dei motivi architettonici e ornamentali che costituiscono le note uniformi e dominanti dell'edificio tali da imprimere a quest'ultimo una ben determinata fisionomia estetica ed architettonica.

Il decoro architettonico rappresenta un bene al quale sono interessati direttamente tutti i condòmini ed è suscettibile di valutazione economica: Sotto tale profilo, la Corte di Cassazione ha evidenziato l'importanza anche economica del decoro architettonico, specificando che la tutela del decoro architettonico è stata apprestata dal Legislatore in considerazione della diminuzione che la sua alterazione arreca al valore dell'intero edificio e, di conseguenza, anche alle singole unità immobiliari che lo compongono.



ELENCO DOCUMENTI

per la compilazione del Modello 730 e Unico 2009

COPIA DICHIARAZIONE ANNO PRECEDENTE

- Modello 730/2008 o Unico/2008 relativo ai redditi 2007

DATI DEL CONTRIBUENTE

- Codice fiscale del contribuente, del coniuge e dei familiari a carico. Per i cittadini extracomunitari occorre anche lo stato di famiglia o documentazione equivalente rilasciata dal paese di origine.
- Dati del datore di lavoro che dovrà effettuare la liquidazione del 730/09

REDDITI TERRENI E FABBRICATI

- Terreni: visura catastale aggiornata e/o rogito in caso di acquisto o vendita nell'anno 2008
- Fabbricati: visura catastale aggiornata e/o rogito in caso di acquisto o vendita nell'anno 2008
- Dichiarazioni di successione e volture catastali
- Contratto di locazione con estremi di registrazione e importo di affitto percepito nel 2008
- Bollettini ICI pagati nel 2008

REDDITI DA LAVORO DIPENDENTE O ASSIMILATI

- Modello Cud 2009 per certificazione redditi di lavoro dipendente, pensioni, collaborazioni coordinate, indennità temporanea infortuni pagata direttamente dall'Inail, ecc.
- Certificazione per pensioni e redditi prodotti all'estero
- Assegni periodici percepiti dal coniuge separato o divorziato per sentenza di separazione

ALTRI REDDITI

- Redditi da lavoro autonomo
- Redditi diversi (es. collaborazioni occasionali)

ONERI DETRAIBILI

- Spese mediche: visite specialistiche, esami di laboratorio, ticket, terapie fisiche e cure termali con relativa prescrizione medica, acquisto farmaci (lo scontrino deve menzionare natura, quantità e qualità dei medicinali e codice fiscale del destinatario del farmaco)
- Spese per acquisto veicolo per portatori handicap (certificato di invalidità)
- Eventuali rimborsi per spese sanitarie sostenute anche in anni antecedenti il 2008 (es. rimborsi per interventi chirurgici)
- Spese veterinarie
- Interessi passivi mutuo ipotecario: contratto di mutuo e contratto di compravendita relativo all'immobile oggetto di mutuo (anche per acquisti relativi ad anni precedenti)
- Interessi passivi per mutuo costruzione: contratto di mutuo e fatture delle spese sostenute ed abilitazioni amministrative (Dia o Concessione Edilizia)
- Assicurazione vita e/o infortuni: contratto di assicurazione e quietanze di pagamento
- Spese funebri
- Tassa di iscrizione alle scuole superiori e università sostenute nel 2008
- Rette pagate nel 2008 per l'asilo nido
- Erogazioni liberali a favore di Onlus

- Spese per addetti all'assistenza personale (non autosufficienza), certificato medico del medico curante che attesti la non autosufficienza
- Spese per l'attività sportiva di ragazzi (dai 5 ai 18 anni)
- Spese per intermediazione immobiliare (solo per acquisto prima casa)
- Spese per sostituzione di frigoriferi e congelatori
- Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio per le quali spetta la detrazione del 36%: comunicazione al Centro di servizio e/o Centro operativo di Pescara, fatture/ricevute dei lavori eseguiti, bonifici bancari di pagamento, certificazioni amministratore di condominio
- Spese di riqualificazione energetica del patrimonio (55%), fatture, bonifici, copia raccomandata inviata all'Enea, attestati di qualificazione energetica
- Detrazione d'imposta agli inquilini di immobili locati come abitazione principale (legge 431/98)
- Spese di abbonamento per il trasporto pubblico

ONERI DEDUCIBILI

- Contributi previdenziali ed assistenziali
- SSN pagato nell'anno 2008 nel premio dell'assicurazione veicoli
- Contributi previdenziali pagati per riscatto laurea
- Contributi per addetti ai servizi domestici (colf, baby-sitter, badanti)
- Assicurazioni Inail contro gli infortuni domestici (assicurazioni casalinghe)
- Erogazioni liberali a favore di istituzioni religiose
- Assegno periodico corrisposto al coniuge in conseguenza di sentenza di separazione o divorzio (sentenza di separazione o divorzio, bonifici/assegni, codice fiscale dell'ex coniuge)
- Contributo per organizzazioni non governative a favore di paesi in via di sviluppo (ONG)
- Spese relative all'adozione di minori stranieri (certificazione dell'ente che cura la procedura dell'adozione)
- Dichiarazione dell'azienda relativa al mancato conguaglio del mod. 730/2008 (mancato rimborso). Mod. F24: versamenti in acconto Irpef (pagati nel mese di giugno e novembre) ed eventuali rateizzazioni

Tutta la documentazione richiesta deve pervenire presso la sede di Pavia esclusivamente in fotocopia entro e non oltre la data del 30/04/2009. Oltre tale data non è garantita la compilazione.

L'UPPI di Pavia ha ulteriormente incentivato i servizi che offre agli associati in materia fiscale, tecnica, di amministrazione e gestione contrattuale, impiantistica e giuridica. In sede troverete tutte le informazioni e indicazioni del caso. Rammentiamo che il regime di particolare vantaggio (in termini di tempo e costi) nell'attuazione dei detti servizi è riservata esclusivamente agli associati in regola con la quota e i rinnovi.

Se la vostra polizza assicurativa della vettura o della moto sta scadendo, ricordate che per gli associati dell'UPPI e i loro familiari è in essere una **vantaggiosissima** convenzione siglata con Aurora Assicurazioni – agenzia Giglio Assicurazioni con uffici in Pavia Strada Nuova n. 86 – tel. 0382.33726- mail: 32271@age.auroraassicurazioni.it . **La convenzione garantisce agli associati UPPI che stipulano polizze assicurative con l'agenzia Giglio Assicurazioni premi molto più bassi rispetto a quelli di mercato, con un considerevole risparmio economico.**

La convenzione riguarda anche polizze assicurative per viaggi e vacanze. **La convenzione è riservata esclusivamente agli associati UPPI e loro familiari.**

In sede potrete avere tutte le informazioni del caso.

L'UPPI sta organizzando un convegno sulle più attuali e spinose problematiche condominiali che si svolgerà il giorno 26 marzo 2009 alle ore 15.00. Parteciperanno al convegno relatori di altissimo livello professionale e scientifico che hanno dato la loro adesione e che sin d'ora pubblicamente ringraziamo per la loro disponibilità.

Il convegno è organizzato dall'UPPI in quanto Ente accreditato dall'Ordine degli Avvocati di Pavia per la formazione professionale degli avvocati, ma sarà aperto a tutti i cittadini che sono interessati all'argomento. Per ulteriori informazioni potrete rivolgervi alla sede UPPI di Pavia o all'avv. Maria Luigia Aiani (tel. 0382.302314)

Le variazioni dell'indice ISTAT

INDICI MENSILI ISTAT DEL COSTO DELLA VITA

indice nazionale prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) Serie storica dal 1996 ad oggi, La percentuale indica l'incremento da applicare ai contratti di locazione secondo quanto indicato nel contratto al 100% o ridotta al 75%. (Esempio: gennaio 2006 = 2.2% x 75% = 1.65 % percentuale da applicare sul canone da rivalutare).

Ultimo comunicato Istat il 23/02/2009 per il mese di Gennaio 2009

Anno	Indice	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
2009	% Annuale	1,5											
	% Biennale	4,4											
2008	% Annuale	2,9	2,9	3,3	3,3	3,5	3,8	4,0	3,9	3,7	3,4	2,6	2,0
	% Biennale	4,4	4,4	4,8	4,7	4,9	5,4	5,6	5,5	5,3	5,4	5,0	4,8
2007	% Annuale	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	1,6	2,0	2,3	2,6
	% Biennale	3,7	3,6	3,6	3,4	3,6	3,7	3,7	3,7	3,6	3,7	4,1	4,3
2006	% Annuale	2,2	2,1	2,1	2,0	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0	1,7	1,7	1,7
	% Biennale	3,8	3,7	3,8	3,7	3,9	3,7	3,9	3,9	3,9	3,7	3,6	3,6
2005	% Annuale	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,8	1,8	1,9	2,0	1,8	1,9
	% Biennale	3,6	3,8	3,5	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,7	3,8	3,5	3,7
2004	% Annuale	2,0	2,2	1,9	2,0	2,1	2,2	2,1	2,1	1,8	1,7	1,7	1,7
	% Biennale	4,7	4,7	4,5	4,5	4,5	4,5	4,6	4,6	4,3	4,1	4,1	4,0
2003	% Annuale	2,7	2,5	2,6	2,5	2,4	2,3	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2,3
	% Biennale	5,0	4,8	5,0	5,0	4,7	4,6	4,8	5,0	5,1	5,0	5,1	5,0
2002	% Annuale	2,3	2,3	2,4	2,5	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7
	% Biennale	5,6	5,3	5,2	5,6	5,3	5,2	5,0	5,2	5,2	5,2	5,0	5,0
2001	% Annuale	3,1	3,0	2,8	3,1	3,0	2,9	2,7	2,7	2,6	2,6	2,3	2,3
	% Biennale	5,2	5,4	5,3	5,3	5,3	5,6	5,4	5,4	5,2	5,2	5,0	5,0
2000	% Annuale	2,1	2,4	2,5	2,2	2,3	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,7	2,7
	% Biennale	3,4	3,6	3,9	3,8	3,9	4,2	4,4	4,3	4,4	4,4	4,7	4,8
1999	% Annuale	1,3	1,2	1,4	1,6	1,6	1,5	1,7	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1
	% Biennale	2,9	3,0	3,1	3,4	3,3	3,3	3,5	3,5	3,6	3,5	3,5	3,6
1998	% Annuale	1,6	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,7	1,5	1,5
	% Biennale	4,2	4,2	3,9	3,5	3,3	3,2	3,4	3,4	3,2	3,3	3,1	3,0
1997	% Annuale	2,6	2,4	2,2	1,7	1,6	1,4	1,6	1,5	1,4	1,6	1,6	1,5
	% Biennale	8,1	7,4	6,7	6,2	5,9	5,3	5,2	4,9	4,8	4,6	4,2	5,1
1996	% Annuale	5,5	5,0	4,5	4,5	4,3	3,9	3,6	3,4	3,4	3,0	2,6	2,6
Anno	Indice	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic

Questa rubrica è riservata agli Associati all'UPPI.

L'Associato può fare avere alla segreteria, per iscritto, il testo della inserzione, rimarrà anonimo fino a quando interpellato, non consentirà di divulgare il nome o il numero telefonico. Si prega quindi di non insistere per "trattare" direttamente.

L'UPPI non svolge attività di intermediazione.

Spesso il proprietario deve decidere se affittare, vendere o permutare le sue Unità Immobiliari, con questo interscambio intendiamo fornire una panoramica sul relativo mercato.

Come nostra tradizione e soprattutto come regola STATUTARIA, l'UPPI svolge NON attività, ma offre ai propri Associati consulenze gratuite, pertanto la inserzione è pure gratuita.

L'Associazione come tutti Voi sapete si sostiene con le quote associative rinnovabili annualmente, salvo contributi versati sempre da Associati.

Pertanto, i non associati non hanno diritto di trarne dei vantaggi, nè dalla rubrica nè da altre notizie.

È consigliabile a quanti telefonano di presentarsi con nome e cognome nonché NUMERO DI ISCRIZIONE che si trova costantemente indicato nella etichetta relativa all'indirizzo apposta sul giornalino.

IN LOCAZIONE A PAVIA

- Corso Garibaldi, 76, monolocale libero da gennaio 2009 (203).

- Via Cavallini, 19, trilocale prestigioso al 4° piano con risc. centralizzato + box. (204).

- Zona V. Partigiani, trilocale piccolo semindip. nuovo con giardino e posto auto. (205).

- Viale Campari, 12, trilocale con servizi e box. Libero da febbraio 2009. (206).

- Zona S. Michele, bilocale arredato 2 posti singoli. Libero subito. (207).

- Piazza Petrarca, box x moto o auto piccola. (208).

- Viale Gorizia, quadrilocale arredato circa 100mq., P.r, risc. centralizzato. No studenti. (209).

- Via Torino, bilocale arredato p1, risc. centr., posto auto. (211).

- Adiacenze p.le E. Filiberto, trilocale 3p con ascensore, risc. centr, cantina, arredato. Preferib. studentesse o altra locazione transitoria. (212).

- Porta Calcinara, 24, monolocale condizionato + cucina. Libero da 1 febbraio. (213).

- Zona Città Giardino, trilocale ristrutturato con risc. centralizzato e cantina. (214).

- Zona stazione, monolocale pt termo aut. Arredato libero da maggio 09. (215).

- Via Folperti, 35, quadrilocale + box e cantina. (216).

- Piazzale Minerva, 8, trilocale + servizi parzialmente arredato. Risc. centralizzato. 1 piano. (217).

- Via Montefiascone, Monolocale arredato. (218).

- Viale Campari, 1 locale uso ne piano terra. (219).

- Via F. di Sotto, bilocale arredato con cantina. (220).

- Via dei Mille, 125, trilocale arredato con servizi, cantina. (221).

- Via Orsi - zona Policlinico, trilocale con cucina abitabile ristrutturato. (224).

- Zona piazza E. Filiberto, bilocale ben arredato max 2 persone. (226).

- Corso Manzoni, 44, bilocale arredato, 1 p., risc. autonomo. (228).

- Corso Cairoli, trilocale con servizi, cantina libero e arredato. (229).

- Via Boccaccio, Trilocale con cuoci vivande 1p, arredato risc. centralizzato, cantina. (231).

- Via Emilia 24, trilocale 2p con

ascensore, no arredo, cantina, box, risc. centralizzato. (232).

- Via Allende, quadrilocale con doppi serv., 2p con ascensore, box, termo auto, arredato. (234).

- Via Ca' Bella, monolocale con servizi, risc. centralizzato, arredato, cantina. (235).

- Via Giardini (zona V.le Cremona), bilocale arredato con servizi, risc. centr, cantina, 2p. (237).

- Via Ferrini, 79, bilocale arredato, risc. autonomo con balcone, cantina e box. (238).

- Via Bobbio, quadrilocale arredato, 1° p., risc. centraliz. con balcone, no box, no cantina. (per studenti). (239).

- Via Robolini 1, ang. via Volta, ufficio prestigioso circa 160mq, pT, doppi servizi, cortile privato, doppia entrata (240).

IN AFFITTO A MARCIGNAGO

- Via Borgo 121, App.to arredato di ca 60mq composto da ingresso cucina/bagno pt, camera ripostiglio e balcone p1, giardino, box termoauto. (222).

- Via Borgo 94, box singolo. (223).

IN AFFITTO AD ALBUZZANO

- Centro, Bilocale con servizi 1p, termoauto, no box, no cantina parz. Arredato. (225).

IN AFFITTO A ZECCONE

- Via Libertà, 18, trilocale non arredato con box doppio e cantina. 2 p., risc. autonomo. (227).

IN AFFITTO A CALIGNANO

- Trilocale con box e locale lavanderia, termo auto. (233).

IN VENDITA A TRAVACÒ SICCOMARIO

- Via Leonardo da Vinci, bilocale arredato e non, 1° p., risc. autonomo con box. (236).

IN VENDITA A PINAROLO PO

- Vendesi palazzina composta da 2 appartamenti di 90mq+negozio, cantina e terreno. (230).