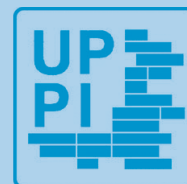




UPPI

PAVIA



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

n° 4 luglio/agosto 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 4 Luglio/Agosto 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

4) L'OPINIONE

A cura di Alberto Frascini

6) IMPARIAMO A FARE I CONDOMINI

A cura del geom. Luigi Quaroni

9) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A cura degli ing. L. Castagnola, M. Baccalini

13) VITA ASSOCIATIVA

14) TABELLA ISTAT

15) INTERSCAMBIO FRA ASSOCIATI

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

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

Sede di VIGEVANO

Via Trivulzio, 144 - Tel. 0381.84033

Orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 12

Consulenze legali

lunedì - giovedì

Consulenze condominiali

lunedì - giovedì

Consulenze contratti

mercoledì

Informazioni e ritiro pratiche

giovedì

Orario mese di agosto

Sede di Pavia

dal lunedì al venerdì ore 09.00 - 12.00

pomeriggio chiuso

CHIUSURA TOTALE DAL 10 AL 14 AGOSTO

Sede di Vigevano

lunedì e mercoledì ore 09.00 - 12.00

**CHIUSURA TOTALE MARTEDÌ, GIOVEDÌ,
VENERDÌ E DAL 10 AL 14 AGOSTO**

Cari Amici,

Si susseguono a ritmo serrato novità legislative che in vario modo incidono sulla proprietà immobiliare. Abbiamo già scritto nei numeri passati sulla questione delle locazioni agli stranieri privi di permesso di soggiorno; l'argomento è stato oggetto di un serrato dibattito dottrinale e giurisprudenziale, culminato con la recente sentenza n. 19171 del maggio scorso della Corte di Cassazione che ha chiarito alcuni aspetti importanti. Ma è di oggi, 03 luglio 09, la notizia che è stata approvata la legge che introduce il reato di clandestinità; il che ci porta a riaprire il dibattito sulle locazioni agli stranieri senza permesso di soggiorno.



Dal primo luglio 09 è in vigore l'obbligo per tutti gli edifici di dotarsi dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE); il che porta ad una serie di problemi in relazione alle varie vicende immobiliari (pensate ad esempio all'ipotesi di vendita dell'immobile che sia sprovvisto di ACE), problemi che si dovranno esaminare e affrontare tenendo conto che la legislazione regionale – alla quale per certi aspetti rinvia quella statale – è intervenuta solo in poche regioni (fra queste la Lombardia). Nelle pagine che seguono troverete un articolo degli ing. Leonardo Castagnola e ing. Mario Baccalini, entrambi di Pavia, esperti nella materia della certificazione energetica, che ci forniscono informazioni utili per cominciare ad affrontare l'argomento.

Inoltre, per approfondire ed esaminare nello specifico i problemi e le tematiche in questione l'UPPI di Pavia sta approntando convegni di approfondimento e studio che si svolgeranno nel prossimo autunno, dopo la pausa estiva e dei quali vi daremo notizie in seguito.

Sul nostro sito internet www.uppi-pavia.it troverete notizie e indicazioni sugli argomenti segnalati, con interventi brevi e sintetici finalizzati a dare le prime informazioni.

Vi segnalo da ultimo che sul sito dell'Uppi Nazionale (www.uppi.it) troverete articoli e interventi approfonditi sugli argomenti in questione - e su altri di particolare interesse per la proprietà immobiliare – che potranno esservi utili.

Arrivederci al prossimo autunno e tanti auguri di Buone Vacanze a tutti voi e alle vostre famiglie

Il presidente
Avv. Maria Luigia Aiani

L'OPINIONE

a cura di **Alberto Fraschini**

(consigliere della Giunta Esecutiva Uppi- Pavia)

Voglio in questa sede fare alcune riflessioni sul canone di locazione relativamente alla certezza del pagamento, un argomento che credo stia cuore ai soci Uppi e che come è evidente rappresenta il principale problema relativo alle locazioni.

Ipotizzo anche che la tesi che vado ora ad argomentare dovrebbe essere condivisa anche da chi voglia salvaguardare onestamente gli interessi dei conduttori perché regole che diano la certezza dell'adempimento contrattuale o siano comunque fortemente orientate in tale direzione non possano che essere condivise da tutti i cittadini onesti indipendentemente dai loro interessi di parte o del momento.

Personalmente credo che la certezza del preciso e puntuale pagamento, unitamente al rispetto del contratto in particolare riguardo i tempi di riconsegna dell'immobile, sarebbe certamente uno stimolo concreto al mercato con evidenti riflessi positivi per la proprietà per il conduttore, e anche per le entrate fiscali per i motivi che vado ad analizzare.

L'adempimento contrattuale in particolare il puntuale e corretto pagamento dell'affitto rappresenta per me e credo per tutti i proprietari, il principale motivo di preoccupazione prima della stipula del contratto e nel periodo della locazione, ovvero per tutta la vita visto che generalmente i locali dati in affitto vengono destinati dalla proprietà a questo uso in modo continuativo per moltissimi anni con più o meno frequenti cambi di inquilino.

Quindi il primo problema è come garantire al proprietario il puntuale e preciso pagamento del canone di locazione.

Credo onestamente di poter sostenere sulla base della mia esperienza che attualmente il sistema statale anche attraverso le amministrazioni locali non è in grado di garantire questa esigenza della proprietà che spesso si trova nella condizione di non riuscire a far valere diritti riconosciuti.

Non voglio in questa sede analizzare con precisione le motivazioni che credo siano molteplici e sono conosciute da chiunque voglia concretamente analizzare il problema, sintetizzando credo di poter

dire che il Parlamento dovrebbe approvare leggi, regole e quanto necessario a garantire in tempi brevissimi il rispetto dei diritti dei proprietari di immobili dati in locazione, cittadini fortemente tassati, (io penso ingiustamente) che meritano maggiore rispetto.

Tutto ciò però non avviene da tanti anni, bisogna quindi analizzare il problema in un'ottica diversa, e qui vado a formulare la mia proposta che mi pare corretta, al passo con i tempi e innovativa perché non è rivoluzionaria nei contenuti ma può portare ad epocali cambiamenti se fosse fatta propria dal legislatore.

Io propongo che lo stato intervenga nel contratto di locazione come garante del pagamento con accredito sul conto corrente del proprietario entro cinque giorni lavorativi dalla scadenza di affitto non pagata in tutto o in parte.

So benissimo che molti soprattutto quelli più preparati in materia legale, non saranno d'accordo con questa mia proposta ponendo una serie di problematiche organizzative, di opportunità politica ecc, ma credo che i proprietari di immobili dati in locazione non possano che essere d'accordo senza timore di ricevere alcun trattamento legislativo di favore. Sarebbe solo necessaria la stipula di contratti di locazione in forme e modi che permettano all'ente garante del pagamento di procedere allo stesso in caso di bisogno e ci vorrebbe un elenco di soggetti esclusi dalla garanzia per precedenti comportamenti in violazione della legge stessa da determinare con attenzione per evitare truffe aiutando i cittadini onesti in stato di bisogno. Capisco anche che questa proposta solo poco tempo fa sarebbe stata considerata puerile e non adeguata ad uno stato i diritti democratico e liberale, e forse per alcuni è ancora tale, ma invito a riflettere sul modello economico che va delineandosi a livello mondiale con le maggiori economie di stampo liberale che vedono pesanti interventi dello stato a sostegno di importanti settori del sistema economico, configurando

in alcuni casi interventi da stato ad economia mista. Tralasciando le motivazioni di questi interventi che sono ben note, e però opinabile il criterio di scelta dei settori di intervento. Ora se pensiamo per un attimo che il contratto di locazione in Italia non è libero, cioè deve seguire determinate regole per cui se inquilino e proprietario stipulano dei patti difformi dalla legislazione in materia, l'inquilino può chiedere il rispetto delle regole a lui più congeniali; per quale motivo lo stato non deve farsi garante dell'adempimento contrattuale pagando anticipatamente quanto dovuto alla proprietà rivalendosi poi sull'inquilino con i mezzi che la pubblica amministrazione utilizza verso i suoi debitori ma di cui vieta l'utilizzazione ai privati cittadini?

Non si deve mai dimenticare per chi avversa un sistema come quello da me illustrato che sostenendo un proprietario immobiliare l'ente pubblico avrebbe ogni possibilità di rivalsa sulla proprietà in caso di truffe o errori, avrebbe poi la possibilità di

verificare e distinguere i casi di indigenza che io credo debbano essere seguiti dal pubblico in una nazione che voglia definirsi civile dai casi di mala-fede. In definitiva se attualmente lo Stato non è in grado in tanti casi di garantire certezza del diritto in materia, mi parrebbe logico intervenire secondo il mio progetto, che credo sarebbe utilissimo a tutto il sistema economico liberando il settore specifico da costi problematiche e paure che inevitabilmente sono a carico delle persone oneste che rispettano le regole, siano locatori o conduttori.

Gradirei ricevere le considerazioni di chi non è d'accordo su questo mio intervento per confrontarmi su soluzioni alternative, e sarei felice se questa proposta su cui ho pensato e ragionato a lungo, fosse valutata magari attraverso la segnalazione di un lettore da qualche uomo di Governo che volesse riformare la materia.

Sperando di portare un contributo utile, ringrazio e saluto tutti gli associati e tutti i lettori



Impariamo a fare i condomini

A cura del geom. Luigi Quaroni

Esaminiamo ora l'art. 1125 C.C. che riguarda la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, solai (struttura divisoria fra due piani e non, come comunemente inteso, come ripostiglio nel sottotetto) e implicitamente, dei balconi.

Art. 1125 (manutenzione e ricostruzione di soffitti, delle volte e dei solai)

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento, e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

La lettura di questo articolo è apparentemente chiara. Il legislatore ha creduto giusto disporre che le spese per la manutenzione ed il rifacimento dei solai divisori fra due piani, l'uno all'altro sovrapposti, venga suddivisa a metà ciascuno restando a carico del proprietario del piano superiore la pavimentazione e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinteggiatura e le eventuali decorazioni.

Deve essere però osservato che l'art. 1135 costituisce norma derogabile sicché i condomini interessati ben possono addivenire ad un accordo e determinare convenzionalmente oltre ai lavori da eseguire, chi debba sostenere le spese.

La ripartizione delle spese al 50% fra il proprietario sopra e sottostante vale per le sole strutture che hanno una funzione di sostegno e copertura contribuendo a costituire il solaio. Semplice nei fabbricati di relativamente recente costruzione dove il solaio è costituito da un getto di laterocemento. Il solaio, nei vecchi fabbricati, soprattutto nei centri storici, è costituito da travi, travetti poggiati sulle travi in legno ed assito di copertura. Non fa parte del solaio la soffittatura in arelle (i "canét" in buon dialetto pavese) intonacate e fissate al solaio con filo di ferro. Concludendo, le spese di manutenzione da ripartire fra i condomini sopra e sottostanti sono esclusivamente quelle che si riferiscono alla struttura. Un caso particolare è il solaio afferente il piano terreno che non abbia sotto un locale di proprietà esclusiva o condominiale ma solo un vespaio. In questo caso il solaio appar-

tiene in proprietà esclusiva al proprietario del piano terra alla stessa stregua del pavimento trattandosi di un elemento esclusivo dell'appartamento. Similmente, per l'appartamento dell'ultimo piano, se il sottotetto non è comune o di proprietà esclusiva, il solaio di copertura che è elemento strutturale esclusivo dell'appartamento è di sua proprietà. Così la giurisprudenza in materia:

Cass. Civ. sez. II, 12 ottobre 2000 n. 13606 - *"Il solaio che divide due unità immobiliari l'una sull'altra sovrastante, e appartenenti a diversi proprietari, deve ritenersi, salvo prova contraria, di proprietà comune, costituendo l'inscindibile struttura divisoria fra le due strutture immobiliari..."*

Trib. Milano 13 aprile 1995 - *"Il disposto di cui all'art. 1125 C.C. in tema di ripartizione paritaria, fra i proprietari di due appartamenti l'uno all'altro sovrapposti delle spese concernenti la manutenzione o ricostruzione dei soffitti, volte e solai, è di per sé fondata sulla presunzione di comunione dei manufatti divisori con conseguente presunzione di corresponsabilità dei due soggetti in relazione ai*

danni derivanti dai manufatti medesimi, presunzione non applicabile quando uno dei due proprietari fornisca la prova che il danno sia stato determinato, con autonoma efficienza causale, dal fatto imputabile all'altro".

Trib. Salerno 27 gennaio 2005 - *"Il condominio non è responsabile dei danni del solaio divisorio in quanto è privo di un potere esclusivo di gestione e/o custodia del bene... il solaio non è un bene condominiale ed il condominio non può rispondere in alcun modo di un bene che non rientra nella sua disponibilità".*

Balconi aggettanti - Naturale prolungamento del solaio dell'unità immobiliare sono i balconi aggettanti. Non vengono espressamente indicati e regolamentati dalle norme del Codice Civile ma normalmente trattati da dottrina e giurisprudenza come solai. Sino a circa quindici anni fa la giurisprudenza li ha sempre considerati il proseguimento naturale di essi e, per quanto riguarda la manutenzione, ad essi erano equiparati. Cito a titolo d'esempio una massima del 1987 *"La presunzione assoluta di comunione (ex art. 1125 C.C.) del solaio divisorio di due piani di edificio condominiale tra i proprietari dei medesimi vale pure per la piattaforma o soletta del balcone dell'appartamento del piano superiore"*.

Il cambiamento dell'orientamento della Cassazione, e conseguentemente della giurisprudenza, nasce dalla sentenza del tribunale di Genova (29 giugno 1994 n° 2391) che ordina la rimozione della tenda solare fissata al balcone del piano superiore (come migliaia in tutte le nostre città e milioni in tutta Italia) perché (ed ometto tutto il dispositivo) il balcone... non può che inere in toto all'appartamento di cui costituisce pertinenza, che ne sopporterà di conseguenza vantaggi e svantaggi. La suprema corte avanti alla quale la sentenza, visti i precedenti giurisprudenziali, è stata ovviamente appellata, ha, con decisione del 24 dicembre 1994 n. 11155, mutato il proprio orientamento nel senso della sentenza del tribunale di Genova con la seguente massima: *"Il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione previsto dall'art. 1125 C.C. per soffitti, le volte ed i solai non è applicabile con riferimento ai balconi aggettanti per i quali essendo totalmente mancante una funzione di sostegno del piano sottostante, non è configurabile una presunzione di comunione tra i proprietari dei singoli piani soprastanti"*.

In conclusione, adesso, non essendovi più, per la Cassazione il compossesso della soletta del balcone, per agganciare le tende solari al cie-

lino del balcone soprastante occorre sempre il consenso del suo proprietario.

Dalla data della massima sopra citata (24 dicembre 1994) l'orientamento della giurisprudenza è stato costante e, a solo titolo di esempio riporto la massima della Corte di Cassazione del 17 luglio 2007 n. 15913 sez. II *"Il dettato dell'art. 1125 C.C. non può trovare applicazione nel caso di balconi aggettanti i quali, sporgendo dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono, invero non svolgono alcuna funzione di sostegno, né di necessaria copertura dell'edificio, non possono considerarsi al servizio dei piani sottostanti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani, ma rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono"*. E, per concludere, una massima della Corte di Cassazione 29 novembre 2004 n. 22370 *"...Il condominio non risponde dei danni verificatisi sulla parte sovrastante o sottostante dei balconi, dei quali rispondono solo i proprietari degli appartamenti corrispondenti"*.

Attenzione però, tutto ciò solo per i balconi aggettanti rispetto alla facciata mentre per i balconi incassati (fotografie 1 e 2) vale quanto detto per i solai.

Più articolato e forse un po' più complicato è lo stabilire le



1



2

competenze della manutenzione delle diverse parti del balcone. Secondo la premessa giurisprudenza le spese che attengono alla funzionalità del balcone debbono essere sostenute dal proprietario dell'appartamento cui il balcone inerisce, invece quello necessario per assicurare "l'armonia architettonica della facciata" debbono essere eseguite dal condominio.

Assodato che la soletta sporgente è di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento cui essa serve, la relativa manutenzione è a suo carico. Il primo dubbio nasce però in ordine alla riparazione del frontalino (parte finale e frontale della soletta del balcone); caso abbastanza comune essendo la parte che più facilmente necessita di manutenzione. Il Tribunale di Milano con sentenza n. 4241 del 26 marzo 2003 precisa che "i frontalini ed intradossi, (superficie inferiore concava

dell'arco o della volta) quali elementi decorativi dei balconi, svolgono una funzione di tipo estetico rispetto all'intero stabile condominiale determinandone la linea architettonica e sono parti comuni dell'edificio, sicché la spesa per la loro riparazione ricade sui condomini tutti proporzionalmente al valore della proprietà di ciascuno" (ripartizione in ragione dei millesimi di proprietà). E ancora: Tribunale di Napoli 24 febbraio 1992"... La spesa necessaria a conservare l'aspetto architettonico dei balconi in armonia con la facciata dell'edificio rientra fra gli oneri comuni a tutti i condomini..."

La Cassazione Civile con sentenza n. 12792 del 28 novembre 1992 sez. II così si esprime: "... Il rivestimento e gli elementi decorativi del fronte e della parte sottostante della soletta dei balconi degli appartamenti di un edificio debbono essere conside-

rati di proprietà comune dei condomini..."

Discorso analogo vale anche per la ringhiera o parapetto. Difficile è stabilire quando i frontalini svolgono una funzione estetica rispetto all'intero stabile o l'aspetto architettonico dei balconi è in armonia con la facciata. Belle parole che mi sono permesso di tradurre in pratica fotografando i balconi di alcuni fabbricati, partendo da due casi estremi e ben evidenti che esamineremo nel prossimo notiziario.

Prestazioni energetiche degli edifici e certificazione: lo stato dell'arte

A cura degli ing. L. Castagnola e M. Baccalini

Il sistema normativo

In materia di efficienza energetica la comunità europea indica la strada da percorrere ai Paesi membri attraverso la direttiva 2002/91/CE "Rendimento energetico nell'edilizia" e la direttiva 2006/32/CE "Efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici".

L'Italia risponde a questa chiamata a più riprese pubblicando diversi decreti legislativi (abbreviati DLgs) e per ultimo il DPR 59/09, ovvero il Decreto del Presidente della Repubblica del 2 aprile 2009 n. 59 entrato in vigore il 25 Giugno 2009.

Tale Decreto riporta il Regolamento che definisce le metodologie di calcolo e i requisiti minimi per la prestazione energetica degli edifici e degli impianti termici, emanato in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del precedente Dlgs 192/2005.

Le nuove norme si applicano all'edilizia pubblica e privata e alle ristrutturazioni di edifici esistenti e adottano, per le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, le norme tecniche nazionali della serie UNI/TS 11300.

Per promuovere la tutela degli interessi degli utenti attraverso un'applicazione omogenea della predetta norma sull'intero territorio nazionale, nel disciplinare la materia, le regioni e le province autonome, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunita-

rio nonché dei principi fondamentali della direttiva 2002/91/CE e desumibili dal decreto legislativo, possono:

- a) definire metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici, diverse da quelle di cui al comma 1 dell'articolo 3 ma che trovino in queste stesse metodologie indirizzo e riferimento;
- b) fissare requisiti minimi di efficienza energetica più rigorosi attraverso la definizione di valori prestazionali e prescrittivi minimi inferiori a quelli di cui all'articolo 4, tenendo conto delle valutazioni tecnico-economiche concernenti i costi di costruzione e di gestione dell'edificio, delle problematiche ambientali e dei costi posti a carico dei cittadini con le misure adottate, con particolare attenzione alle ristrutturazioni e al contesto socio-economico territoriale.

Per le regioni e province autonome che con riferimento al recepimento della direttiva europea 2002/91/CE, alla data di pubblicazione del DPR 59/09 :

1. non hanno provveduto ad adottare propri provvedimenti regionali:
 - si applicano le disposizioni del DPR 59/09
2. hanno provveduto ad adottare propri provvedimenti regionali:
 - si deve provvedere ad adottare misure per

favorire un graduale ravvicinamento al DPR 59/09 e per garantire coerenza nei contenuti.

La Regione Lombardia ha regolato la materia con alcune delibere della giunta regionale (la più recente è la delibera del 22 dicembre 2008 n. 8-8745 in vigore dal 15 gennaio 2009).

Queste norme hanno introdotto l'obbligo di certificare il rendimento energetico degli edifici, mediante l'Attestato di certificazione energetica (Certificato Energetico), sottoscritto da un professionista accreditato, estraneo alla proprietà, alla progettazione e alla realizzazione dell'edificio ("certificatore energetico"), iscritto nell'apposito elenco regionale. Il Certificato deve poi essere vidimato dal Comune.

La Delibera dispone l'approvazione e la pubblicazione sul B.U.R.L. dell'allegato "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia in Regione Lombardia" opportunamente modificato e integrato rispetto alla precedente versione allegata alla DGR 5773 del 2007.

La finalità delle disposizioni di cui al suddetto allegato è quella di prescrivere tutto quanto necessario per attuare, nell'ambito del parco edilizio lombardo, il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e la produzione energetica da fonti rinnovabili, in conformità al Dlgs. 192 /2005, al Dlg 311/2006 e alla L.R. 24/2006 e relativamente a :

- progettazione e la realizzazione degli edifici di nuova costruzione e dei relativi impianti,
- opere di ristrutturazione di edifici-impianti,
- certificazione energetica.

Sono esclusi dall'ambito di applicazione

- gli edifici vincolati come beni paesaggistici o culturali
- gli edifici che secondo gli strumenti urbanistici

vigenti devono essere sottoposti a solo restauro conservativo, nel caso in cui il rispetto delle prescrizioni energetiche implicasse alterazioni inaccettabili dei loro caratteri storici e/o artistici

- gli edifici industriali, artigianali e agricoli non residenziali, nei quali la climatizzazione è subordinata a esigenze di processo produttivo oppure se la climatizzazione è ottenuta usando come fonte energetica i reflui del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.
- gli edifici isolati con superficie utile totale inferiore a 50 mq
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile
- gli edifici privi di impianto termico

Si sottolinea anche la pubblicazione della Legge Regionale n. 10 del 29.06.2009, che introduce, all'art. 1, le sanzioni amministrative (fino a 20.000 euro) a carico di coloro che non ottemperano agli obblighi di cui alla DGR VIII/8745 del 22 dicembre 2008 ("certificatore energetico", il progettista e direttore dei lavori, l'alienante, il locatore, etc..).

Cosa è la certificazione energetica?

La certificazione energetica degli edifici, è una procedura che consente, attraverso un procedimento standardizzato, di classificare un edificio in base alle caratteristiche energetiche che lo contraddistinguono.

Sulla base degli esiti del calcolo, ad ogni edificio viene assegnata una doppia classe energetica (da A+ a G, in ordine decrescente di efficienza), sia per le prestazioni energetiche invernali sia per quelle estive e l'edificio viene

così inserito nel Catasto Energetico Regionale. La classificazione è formalizzata mediante il già citato attestato di Certificato Energetico che viene fornito al proprietario per gli usi previsti con validità decennale a meno di varianti che modifichino le prestazioni energetiche dell'edificio a cui si riferisce o di quest'ultimo venga variata la destinazione d'uso. La certificazione energetica consente così di

valutare le caratteristiche energetiche oggettive di un edificio in modo da permettere all'utente di conoscerne la sua efficienza e di effettuare confronti tra edifici certificati, compiere scelte "più consapevoli" al momento dell'acquisto-affitto, predisporre piani di miglioramento di classe tali da rendere più appetibile l'edificio oppure per conseguire risparmi di gestione.

QUALI ADEMPIMENTI RELATIVAMENTE ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ?

INTERVENTI SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO

Il Certificato Energetico deve essere depositato unitamente alla dichiarazione di ultimazione lavori.

CASI	OBBLIGO SE
nuovi edifici	permesso di costruire o D.I.A. presentato dopo il 1° Settembre 2007
demolizione e ricostruzione in ristrutturazione	
ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito;	
ampliamento volumetrico, il cui volume lordo a temperatura controllata o climatizzato risulti superiore al 20% dell'esistente *	
recupero ai fini abilitativi di sottotetti esistenti *	

* riferito all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico.

MODIFICHE AGLI IMPIANTI

CASI	OBBLIGO DAL
nuova installazione impianto termico	a partire dalla data di entrata in vigore della DGR 8745**
ristrutturazione impianto termico	
sostituzione generatore di calore $P_n > 100$ KW	
Trasformazione impianto centralizzato in impianti autonomi (> 4 unità immobiliari)	

** Obbligo di diagnosi energetica se P_n generatore (anche come somma dei singoli) > 100KW

EDIFICI ESISTENTI

CASI	OBBLIGO DAL
Edifici, nel caso di trasferimento titolo oneroso dell'intero che avvenga mediante la cessione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, effettuata con un unico contratto	1 Settembre 2007
Edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1.000 mq.	1 Settembre 2007 ed entro il 1 Luglio 2010
Contratti Servizio Energia e Servizi Energia "Plus", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati, entro i primi sei mesi di contratto	1 Gennaio 2008
Contratti, nuovi o rinnovati, di gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, entro i primi sei mesi di contratto	15 Gennaio 2009
Incentivi ed agevolazioni di qualsiasi natura, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti	1 Settembre 2007
Trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari	1 Luglio 2009
Contratti di locazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati	1 Luglio 2010
Provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali	provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1 Gennaio 2008

QUALCHE RIFLESSIONE

Dal 1° luglio di quest'anno è pertanto entrata in vigore la norma che impone l'obbligo di dotare del Certificato Energetico tutte le unità immobiliari trasferite a titolo oneroso, quindi non più solo gli edifici isolati ma anche gli appartamenti e Regione Lombardia prevede l'obbligo di allegare il Certificato al rogito.

In tutti i casi il notaio al rogito deve rendere noto alle parti che esiste questo obbligo di dotazione e deve invitarle ad accordarsi su come procedere.

Per esempio la legge non dice che la dotazione debba essere precedente alla compravendita e nemmeno che il Certificato debba essere pagato dal venditore perciò sono validi anche accordi con cui si preveda che l'acquirente farà fare poi a sue spese la certificazione. È comunque importante però, come sottolineato dai notai, che l'acquirente sia informato del problema prima di entrare in possesso dell'unità immobiliare. Il costo del Certificato Energetico mediamente può

variare da circa 400 euro a 1.000 euro per un singolo appartamento, tuttavia si possono redigere certificazioni cumulative (ad esempio far certificare tutto il condominio).

L'esperienza maturata nei mesi precedenti mostra che gli alloggi in classe alta (A-B-C-D) rispetto a quelli in classe bassa (per es. G) hanno un incremento di valore, soprattutto per gli immobili ubicati in zone non centrali e periferiche.

Inoltre gli alloggi in classe energetica alta sono caratterizzati da minori costi di gestione per la climatizzazione (sia invernale che estiva) e di conseguenza maggiormente "appetibili".

Tuttavia gli immobili in classe bassa possono, a volte anche con una spesa facilmente sostenibile, essere riqualificati in una classe superiore, semplicemente seguendo le indicazioni fornite in modo preciso e chiaro dal Certificato Energetico, che assume così il ruolo di un vero e proprio vademecum per l'utente.

L'UPPI di Vigevano sta approntando una strutturazione degli uffici più moderna, efficiente e finalizzata a garantire una assistenza migliore e più completa. Le problematiche che ineriscono la proprietà immobiliare diventano sempre più complesse e quindi per poter fornire una corretta assistenza agli associati è necessario che anche la struttura organizzativa della nostra associazione stia al passo e migliori sempre più. Questo processo di modernizzazione dell'Upipi di Vigevano comporta inevitabilmente qualche temporaneo disagio del quale ci scusiamo con voi tutti, pregandovi di aver pazienza e considerare che il disagio è necessario per il miglioramento del servizio che intendiamo offrirvi.

Voi ricordiamo che è tutt'ora in essere l'accordo UPPI – AGENZIA GIGLIO per la polizza auto, accordo riservato agli associati. Se la vostra polizza assicurativa della vettura o della moto sta scadendo, ricordate che per voi e **solo per voi** associati dell'UPPI (e i vostri 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.**

Se state partendo per le vacanze ricordate che l'UPPI ha in essere sempre con la AGENZIA GIGLIO una convenzione per 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 ha in programma un convegno in materia di certificazione energetica degli edifici che si terrà nel prossimo autunno. L'argomento è complesso ed estremamente importante, riguardando – fra l'altro – anche la vendita e la locazione degli immobili. Vi forniremo indicazioni dettagliate su luogo e data del convegno nei prossimi numeri del notiziario.

Come Vi abbiamo segnalato nei precedenti notiziari, l'UPPI di Pavia ha aderito alla iniziativa *"Residenza Fanny – progetto adotta una residenza"* realizzata dalla Fondazione Barbara Fanny Facchera in collaborazione con l'Associazione Amici dell'Ematologia di Pavia. La Fondazione ha realizzato 42 appartamenti, mono e bi-locali, interamente arredati e attrezzati con servizi privati, angolo cottura, aria condizionata, TV ed elettrodomestici; gli ospiti potranno inoltre usufruire del servizio biancheria, internet point, bus navetta di collegamento con le cliniche e assistenza nella prenotazione dei biglietti ferroviari e aerei. Nell'edificio è presente anche una cappella votiva. All'UPPI di Pavia che, apprezzata la grandezza e importanza dell'iniziativa, vi ha con slancio aderito è stata dedicata la residenza n. 34. Il nome dell'UPPI è stato inserito anche nel "tabellone" posto all'ingresso della struttura, dove vengono riportati i nomi dei benefattori che hanno contribuito alla realizzazione del progetto. Per chi di voi ritenesse di rivolgersi direttamente alla sede della *"Fondazione Barbara Fanny Facchera"* segnaliamo l'indirizzo: Pavia **Corso Cavour 20 – tel. /fax 0382.24415**
Sito internet : www.aeponlus.it

Ricordate di ritirare sempre la fattura che l'UPPI regolarmente emette a fronte di ogni pagamento dei corrispettivi per le attività e i servizi che Vi fornisce.

Vi ricordiamo sempre che sono **operativi il sito internet (www.uppi-pavia.it) nel quale potrete trovare informazioni utili e sempre aggiornate e la casella di posta elettronica (servizi@uppi-pavia.it)**. Potete scrivere all'indirizzo e – mail per sottoporci i vostri quesiti, ai quali risponderà il settore consulenze dell'associazione, per segnalarci le vostre osservazioni, idee, suggerimenti, critiche ecc. Insomma, vogliamo interagire e colloquiare con tutti voi per poter essere maggiormente presenti, efficaci, utili e pronti a intervenire a risolvere i vostri problemi e far fronte alle vostre richieste e necessità di proprietari immobiliari.

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 16/06/2009 per il mese di Maggio 2009

Anno	Indice	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
2009	% Annuale	1,5	1,5	1,0	1,0	0,7							
	% Biennale	4,4	4,4	4,3	4,3	4,2							
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 esclusivamente 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.

IN VENDITA

Ristorante-pizzeria-albergo, di mq 900, piano T-1-2-S1, completamente arredato, provvisto di licenze per attività di somministrazione ed alberghiera, con n. 3 autorimesse e sedime. (297).

IN LOCAZIONE A PAVIA

- Via De Pascalis (zona Pelizza), bilocale 1p con ascensore nuova costruzione ev. arredamento, cantina e posto auto termo aut. (262).
- Via Beretta, Borgo Ticino, 2 camere letto, doppi serv., sogg. Con angolo cott., posto auto, balcone, termo aut. (269).
- Corso Strada Nuova, 82, bilocale + servizi. Risc. Autonomo. Libero subito. (270).

- Via Folla di Sotto, bilocale (max 4 posti). (273).
- Via Folla di Sotto, bilocale (max 2 posti) (274).
- Via Folla di Sotto, bilocale (max 3 posti) risc. Autonomo. (275).
- Via Filippo Cossa 20, app.to composto da ingresso/sogg, cucina ab. Due camere, arredato, p1 termoauton. (276).
- Via Mincio, 17 - Zona S. Lanfranco, monolocale arredato, 1°p., Risc. Centralizzato con balcone e cantina. (277).
- Viale Golgi 24, bilocale + servizi 3p no ascensore, risc. Centr., box, cantinino, arredato (280).
- Via Flarer, 21, monolocale di 50 mq. Arredato nuovo. P.t. Risc. Autonomo. Con box. (282).
- Via de Canistris, seminterrato uso ufficio/deposito (283).
- Zona Vallone, quadrilocale doppi servizi libero da luglio arredato (284).
- Via Orsi, trilocale con servizi e box libero da settembre (285).
- Bilocale semindip. (286).
- Lungo ticino sforza, bilocale con servizi 2 pax (287).
- Viale Campari, trilocale con risc. autonomo (288).
- Via Ferrini, bilocale + serv, 1p termo auto, cantina + eventuale box, arredato (289).
- Via Flarer 4, bilocale con cucina ab.+ serv. mq 66, ristrutturato, 1p ascensore, a.c., arredato. Libero dal 1° ottobre 09. (290).
- Via Mascherpa, monolocale arredato p1, risc. Centrale. Contratto agevolato (291).
- Via dei mille 178, trilocale (292).
- Via Amati, bilocale libero ristrutturato arredato e climatizzato (294).
- Via Rezia 45 angolo lungo Ticino, trilocale + sogg. + cucinino + bagno, arredato, p3 con ascensore, risc. centrale (295).
- Via Vittadini 4, monolocale + ampia cucina abitabile, pt, arredato, risc. centrale (296).

IN LOCAZIONE/ VENDITA A PAVIA

- Via Solferino, trilocale di mq. 100 con box e cantina. Risc. centralizzato. Parz. arredato. Doppi vetri

con camino. 2° piano, no ascensore. (265).

CERCO A PAVIA

- Zona Policlinico, mono o bi locale, arredato. (260).
- Trilocale con cucina abitabile, piano terra o con ascensore. (266).

IN VENDITA A PAVIA

- Via Volta, quadrilocale di 100 mq. 2° p. Risc. Centralizzato. Con cantina. (271).

IN AFFITTO A COPIANO

- Via Nosone, Casa ind. quattro locali con serv. su due piani, no arredo, con cortile, orto e rustico. (261).

IN AFFITTO A TRAVACÒ SICC.

- 1 villa bifamiliare e 1 villa singola. (268).

IN VENDITA A TRAVACÒ SICC.

- Trilocale con servizi, box e cantina. Risc. autonomo. (272).

IN AFFITTO A BELGIOIOSO

- Piazza Centrale, negozio con 2 vetrine +retro. libero dal 15/08/09 (278).

IN AFFITTO A TROMELLO

- Immobile 1 p., 100 mq + box. (279).

IN AFFITTO A MASSAUA

- Nr. 2 trilocali semindipendenti con giardino, non arredati. (281).

IN AFFITTO A SANNAZZARO

- Trilocale arredato, P.T., risc. Autonomo con box e cantina. (293).

IN AFFITTO A LUNGAVILLA

- 2 ville con terreno edificabile di 600 mq. (264).

IN VENDITA A GERENZAGO

- Via Piave, 3, trilocale mq.95, p.2 e ultimo, risc. Autonomo. No box, no cantina. (267).

