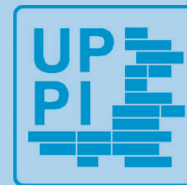




UPPI PAVIA



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

n° 1 gennaio/febbraio 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 1 Gennaio/Febbraio 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. 0382/84033

SOMMARIO

- 3) CONVOCAZIONE ASSEMBLEA
- 4) LETTERA
- 5) IMPARIAMO A FARE I CONDOMINI
A cura del geom. Luigi Quaroni
- 8) L'OPINIONE
A cura di Alberto Frascini
- 10) IL LEGALE INFORMA
A cura dell'avv. Filippo Stroppi
- 11) LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA
A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani
- 12) VITA ASSOCIATIVA E TABELLA ISTAT
- 13) INFORMAZIONI
- 13) Tempi di riconsegna
- 13) Documenti necessari
- 14) Scadenze e codici
- 15) INTERVISTA
- 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

È CONVOCATA L'ASSEMBLEA DEGLI ASSOCIATI

PER IL GIORNO 26 MARZO 2009

ALLE ORE 18.30

IN PRIMA CONVOCAZIONE

PER IL GIORNO 27 MARZO 2009

ALLE ORE 15.30

IN SECONDA CONVOCAZIONE

PRESSO LA SEDE U.P.I.

DI PAVIA IN VIA D. SACCHI n. 10

per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) APPROVAZIONE BILANCIO CONSUNTIVO 2008
- 2) APPROVAZIONE BILANCIO PREVENTIVO 2009
- 3) INFORMAZIONI ASSOCIATIVE
- 4) VARIE ED EVENTUALI

All'Assemblea possono partecipare tutti gli Associati all'UPPI provinciale di Pavia, mentre il voto lo possono esprimere solo gli Associati **effettivi** iscritti da almeno sei (6) anni ed in regola con il pagamento delle quote associative ivi compresa quella dell'anno 2008.

Innanzitutto, Buon Anno a tutti Voi e alle Vostre famiglie.

Il 2009 si apre per l'UPPI con tantissimi progetti da realizzare, volti tutti a migliorare la struttura e gli uffici per fornire ulteriori servizi agli associati; a mantenere contatti con le Autorità locali, in primis l'Amministrazione Comunale (anche commissariata), per valutare insieme e porre in campo iniziative e attività per la tutela della proprietà immobiliare; a orga-



nizzare giornate di studio, convegni, tavole rotonde per l'approfondimento delle tematiche – sempre più complesse – della proprietà immobiliare; a continuare nell'attività scientifica di approfondimento e formazione degli avvocati sulle problematiche del diritto immobiliare; a proseguire nell'opera di divulgazione della normativa condominiale dedicata ai condòmini, affinché si muniscano delle informazioni e cognizioni necessarie per affrontare le assemblee e la vita in condominio; e molto altro ancora.

Nel corso di questo anno dalle pagine del nostro notiziario, divenuto un appuntamento consueto e, lasciatemelo dire, molto apprezzato, e dal nostro sito internet verrete informati puntualmente dell'attività dell'Uppi, delle sue iniziative, dei servizi che metterà in campo e tutto quanto altro verrà attuato e posto in essere.

Per questo le Vostre istanze, le Vostre richieste, le Vostre segnalazioni, le Vostre osservazioni sono per noi che operiamo nell'associazione e per l'associazione assolutamente indispensabili, perché ci permettono di migliorare e di offrirVi un servizio e una informazione sempre più attente e al passo con le esigenze concrete della piccola proprietà immobiliare.

Per fare ciò potrete utilizzare la posta elettronica, che Vi consente di “dialogare” con noi stando comodamente a casa.

Spero di leggerVi numerosi e intanto rinnovo a tutti Voi gli auguri di un proficuo e sereno 2009. A presto

Il presidente
Avv. Maria Luigia Aiani

Impariamo a fare i condomini

A cura del geom. Luigi Quaroni

Quando, in accordo con il direttivo, mi sono accollato l'onere di questa rubrica pensavo che in cinque o sei puntate avrei esaurito l'argomento. Cammin facendo mi sto accorgendo che per dare un minimo di informazioni, ma sufficientemente esaurienti, sulla normativa condominiale sto scrivendo un romanzo, anche un po' noioso, del quale non vedo la fine. Vi chiedo quindi un po' o forse molta pazienza ... e proseguo.

Art. 1121 (Innovazioni gravose e voluttuarie)

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportare integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di mantenimento dell'opera.

Quindi le innovazioni contemplate in questo articolo presuppongono due diverse ipotesi: una particolare gravosità della spesa, in rapporto alle condizioni ed alla importanza dell'edificio, ed essere voluttuarie. Le due caratteristiche possono sussistere contemporaneamente ma anche separatamente. Possono quindi verificarsi quattro ipotesi:

- a) che la spesa sia "voluttuaria" e "molto gravosa"
- b) che la spesa sia "voluttuaria" ma non "molto gravosa"
- c) che la spesa non sia "voluttuaria" ma "molto gravosa"
- d) che la spesa non sia né "voluttuaria" né "molto gravosa"

In tutte queste ipotesi occorre poi distinguere se sia possibile una utilizzazione separata. Nei primi tre casi l'esecuzione è consentita se l'opera o l'impianto è suscettibile di utilizzazione separata e chi gode di essa ne paghi le spese, oppure, se l'opera non può a-

vere una utilizzazione separata che le spese vengano pagate dai condomini che l'hanno deliberata esonerando i contrari di ogni spesa.

Non sussistendo dette condizioni l'innovazione non è consentita.

Nell'ultimo caso (d) non essendo la innovazione né voluttuaria né molto gravosa rientra fra quelle già esaminate nel precedente art. 1120 C.C. Nel caso di utilizzazione separata dovendosi la spesa far carico esclusivamente al gruppo di condomini che ne trae utilità il computo della maggioranza prescritta per la deliberazione dell'articolo precedente (1120 C.C.) deve essere intesa con riferimento ai soli condomini interessati, ossia fra tutti coloro che possono usufruire della utilizzazione.

Quale criterio adottare per determinare **la gravosità** dell'opera, nella prassi qualificata come eccessiva, esorbitante. Il requisito della gravosità deve essere ricondotto a criteri oggettivi (in primo luogo l'entità dell'esborso) e rapportato ai dati concreti dell'edificio condominiale e delle sue unità immobiliari. Siamo nel campo dei diritti reali, per cui la spesa si rapporta al bene e

non alla persona essendo irrilevanti le condizioni economiche dei singoli condomini.

Il criterio oggettivo più congruo da assumere per valutare se la gravosità della spesa è eccessiva risulta quindi quello del rapporto fra la spesa sostenuta e l'incremento del valore patrimoniale del bene (tenuto conto della utilità che l'edificio trae dall'opera novativa in rapporto alla spesa che i proprietari sostengono).

Cosa si intende per **voluttuario**. Non esiste una definizione legislativa né un criterio prestabilito per comprendere cosa si intende con l'aggettivo "voluttuario." Deve ritenersi che le innovazioni voluttuarie siano quelle non necessarie o addirittura arbitrarie, bizzarre, capricciose. In dottrina il termine voluttuario "...deve considerarsi sinonimo di scarsamente utile o del tutto inutile" (TRATTATO DEL CONDOMINIO DI DE RENZIS, FERRARI, NICOLETTI, REDIVO. PADOVA 2004 – 760) "Le innovazioni voluttuarie sono quelle non strettamente indispensabili o comunque prive di utilità pratica" (IL CONDOMINIO – CUSANO NAPOLI 2004 – 76).

Tutto ciò a prescindere dalle leggi e disposizioni dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche che, fra l'altro, prevedono che le deliberazioni riguardanti le innovazioni possono essere adottate con la maggioranza semplice (voti favorevoli di un terzo dei con-

domini che rappresentino almeno 334 millesimi).

Art. 1122 (operazioni sulle parti dell'edificio di proprietà comune)

Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Il senso di questo articolo è chiaro: ciascun condomino, nell'ambito della sua proprietà può eseguire qualsiasi opera purché non arrechi danni alla proprietà comune. Danno non esclusivamente materiale inteso come modificazione della conformazione esterna o della struttura ma anche alla eliminazione o riduzione della attitudine della cosa a servire all'uso o agli usi cui è destinata, compreso quello di ordine estetico.

Implicitamente, peraltro, restano autorizzate tutte quelle opere che non recano danno e che invece consentono godimento ed uso più comodo della cosa propria.

Di seguito mi limiterò ad indicare, a titolo esemplificativo, quali opere rechino danno e quali no secondo la giurisprudenza corrente.

a) La sentenza della Corte di Cassazione Civile sez. II del 27 aprile 1989 n. 1947 ci dà una definizione di danno alle parti comuni confermando quanto sopra. "...ciascun condomini-

no, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che arrechino danno ad una parte comune dell'edificio, essendo tenuto al rispetto anche della qualità della stessa. Infatti, il concetto di danno, cui la norma fa riferimento, non va limitato esclusivamente al danno materiale, inteso come modificazione della conformazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma esteso anche al danno conseguente alle opere che elidono o riducono apprezzabilmente le utilità ritraibili della cosa comune, anche se di ordine edonistico od estetico" (nella specie trattatasi del sopralzo dei parapetti del terrazzo di copertura dell'edificio, che secondo il giudice di merito aveva compromesso sul piano estetico il rispetto dell'aspetto architettonico del fabbricato).

b) Così la Cassazione Civile Sez. II 25.10.1988 n. 5780 "In tema di utilizzazione del muro perimetrale dell'edificio condominiale da parte del singolo condomino, costituiscono uso indebito della cosa comune, alla stregua dei criteri indicati negli artt. 1102 e 1122 del Cod. Civ., le aperture praticate dal condomino nel detto muro per mettere in collegamento locali di sua

esclusiva proprietà, esistenti nell'edificio condominiale, con altro immobile estraneo al condominio, in quanto tali aperture alterano la destinazione del muro, incidendo sulla sua funzione di recinzione, e possono dar luogo all'acquisto di una servitù (di passaggio) a carico della proprietà condominiale.

c) La Corte di Cassazione con sentenza della Sez. II, 26 marzo 2002 n. 4314 ha confermato la sentenza del giudice di merito che aveva giudicato legittima l'apertura di una porta eseguita da un condomino nel muro condominiale sull'androne comune, dopo aver accertato che da essa non era derivata alcuna sostanziale modifica dell'entità materiale del bene né il mutamento di destinazione dell'androne comune, di cui il ricorrente poteva continuare a fare uso secondo il suo diritto.

d) Così la Cassazione Civile sez. II 31.05.1990 n. 5122 La trasformazione in balcone o terrazzo, ad opera di un condomino, di una o più finestre del suo appartamento all'uopo ampliando le finestre esistenti, a livello del suo appartamento, nel muro perimetrale comune e innestando in questo lo sporto dei base del balcone terrazza non importano una innovazione

della cosa comune a norma dell'art. 1120 C.C. ma soltanto quell'uso individuale della cosa comune, il cui ambito ed i cui limiti sono disciplinati dagli artt. 1102 e 1122 C.C.

d) Il pretore di Bologna 12 aprile 1999 sospende i lavori di installazione di una stazione radio base per telefoni cellulari iniziata, senza l'autorizzazione del condominio, su porzione di lastrico solare di proprietà esclusiva di un condomino, considerando il deprezzamento dell'edificio per la invasività ed il non organico inserimento dell'opera nel contesto architettonico dell'edificio.

d) È da riconoscersi il diritto del condominio di richiedere (stabilisce il tribunale di Milano 11.05.1992) al condomino che stia per effettuare, all'interno del proprio appartamento, delle modifiche dell'impianto di riscaldamento, il relativo progetto, al fine di conoscere che i limiti delle modificazioni apportate all'impianto di proprietà esclusiva collegato a quello centrale, possano incidere sulla funzionalità e sull'utilizzo di quest'ultimo e di quello degli altri condomini.

e) e ancora, è stato consentito al singolo condomino chiudere a vetri un balcone (Cass. 30.07.1981 n. 4861); trasformare il balcone in

veranda (Cass. 7.07.1976 n. 543); trasformare in un negozio l'appartamento al piano terra (Cass. 13.07.1964 n. 1472).

Con ciò abbiamo esaurito l'esame dei primi sei articoli del Codice Civile riguardanti i diritti dei condomini e la possibilità loro di eseguire opere ed innovazioni.

Con il prossimo notiziario inizieremo ad esaminare come ripartire le spese di gestione del condominio.

(8 continua)

L'OPINIONE

a cura di **Alberto Fraschini**

(consigliere della Giunta Esecutiva Uppi- Pavia)

Mi pare necessario premettere per chi non mi conosce che ho 41 anni, sono socio Uppi dal 1987 attualmente consigliere della Giunta Esecutiva, sono laureato in Scienze Politiche e ho un'azienda agricola per la produzione di uve e vini a Cigognola in Oltrepo Pavese.

Vorrei fare in questa sede alcune considerazioni che spero siano condivise e che vorrei fossero valutate da tutti quelli che pensano che un migliore funzionamento dell'apparato burocratico statale e locale porti ad un miglioramento della vita del singolo individuo nei suoi rapporti con la pubblica amministrazione che inevitabilmente avrebbero come conseguenza anche una diminuzione dei costi per il singolo che un sistema macchinoso e complesso comporta.

E' ormai pensiero comune che la situazione italiana necessiti a livello pubblico una riduzione dei costi ormai insostenibili. Il problema è però quello di capire come questo debba avvenire unitamente al miglioramento di tanti servizi che con differenze molteplici tra i vari settori e con differenze territoriali necessitano comunque di raggiungere standard più elevati. La razionalizzazione della spesa pubblica deve quindi partire dall'organizzazione di servizi molto efficienti, perché una spesa pubblica che incide poco è comunque uno spreco se non porta utile, così come il taglio di determinate spese porta negatività per il pubblico o per il singolo se ciò non permette di garantire l'erogazione del servizio a pari livello.

Partendo da queste premesse, è ovvio che una diminuzione della spesa pubblica e il raggiungimento dell'efficienza delle diverse amministrazioni è tecnicamente possibile, bisogna allora chiedersi se c'è la volontà politica di raggiungere questi obiettivi o perché non c'è se tutto ciò non avviene. Personalmente pur non essendo un esperto non voglio assolutamente sentir dire che portare all'efficienza un settore comporta dei costi che, in periodo di crisi economica, non sono sostenibili, perché è più che ovvio che i costi determinati dall'incapacità di svolgere correttamente e velocemente il proprio compito istituzionale sono in termini umani e materiali nettamente superiori. Se però viviamo in una nazione dove il più noto provvedimento del Ministro

della Funzione Pubblica in carica è quello di aver posto i noti "tornelli" in alcuni ministeri per impedire la fuga in orario d'ufficio di parte del personale statale, allora se il provvedimento è motivato come è opinione diffusa fra i cittadini, prima di far qualsiasi considerazione sul sistema organizzativo per migliorare l'operato della pubblica amministrazione bisogna essere tutti concordi che chi commette abusi o è a vario titolo in malafede deve essere espulso con pesanti conseguenze, perché non è possibile parlare di efficienza e di ottimizzazione del lavoro con chi cerca di scappare dal posto di lavoro o compie atti che intralciano il lavoro dei dipendenti onesti. Il comportamento di molti membri della pubblica amministrazione mi è parso particolarmente grave alcuni mesi fa, quando alcuni provvedimenti governativi secondo quanto diffuso dai mezzi d'informazione hanno portato ad una forte diminuzione delle assenze per malattia ed è una situazione particolarmente brutta perché se confermata unisce nel medesimo ruolo chi finge e chi è veramente malato portando inevitabilmente a dubitare anche di chi ha purtroppo bisogno di cure ed a diritto a tutta l'assistenza possibile.

Quindi bisogna espellere anche chi finge situazioni inesistenti.

A me quanto dico appare talmente ovvio da apparire quasi banale ma evidentemente se queste misure non vengono messe in atto, è perché evidentemente non sono tanto ovvie o esistono dei gruppi di pressione in grado di mantenere lo status quo, e non riesco a capire come si possa migliorare l'organizzazione se prima non si elimina chi intralcia, e chi, a vario titolo non è presente senza un valido motivo al suo posto di lavoro.

Resta poi il problema prima di iniziare qualsiasi razionalizzazione di contare il personale a disposizione perché mi sorge un dubbio, se togliamo chi abbandona la sua postazione, chi abusa delle sue funzioni creando problemi ai colleghi e ai cittadini, tutti gli altri sono onesti lavoratori che possono essere meglio diretti o vi è una parte che in assenza di strumenti di controllo pur non intralciando chi lavora con profitto, è presente ma per incapacità nel ruolo o per svogliatezza è poco o totalmente impro-

duttivo? Fisiologicamente visto il tipo di organizzazione pubblica in Italia credo che questa categoria esista e con percentuali a due cifre, se così non è, ne sono felice.

Per questa categoria ampia e articolata contrariamente a molti, non penso che si dovrebbe procedere immediatamente alla rimozione dal pubblico impiego, è infatti largamente diffusa anzi lo è sicuramente stata nel passato la pratica di utilizzare il settore pubblico come una sorta di ammortizzatore sociale, in alcuni settori statali la provenienza territoriale prendendo in esame il medio periodo è sorprendente a chi ne è al di fuori. Quindi non è pensabile l'immediata rimozione di questa categoria, sia per motivi elettorali, per cui non si troverebbe la maggioranza in Parlamento, sia per motivi sociali in quanto si creerebbero in alcuni casi delle situazioni di indigenza a cui uno stato civile moderno e democratico dovrebbe far fronte per dare senso alla sua stessa funzione e per salvaguardare giustamente chi è in difficoltà. Qui bisognerebbe in futuro verificare il miglioramento dell'aiuto sociale a chi realmente ne ha bisogno e escludere chi ne approfitta.

Quindi questo personale inutilizzabile per le funzioni a cui è preposto dovrebbe essere indirizzato verso altri settori della pubblica amministrazione, dove ovviamente stabiliti criteri di controllo e di valutazione si potrebbe verificare il raggiungimento dell'efficienza lavorativa o al verificarsi di mancanze dolose il pagamento dello stipendio sulla base del rendimento.

Partendo da queste condizioni che ovviamente posso essere raggiunte intanto che si sviluppa l'applicazione di una struttura organizzativa efficiente, credo si possano raggiungere dei buoni risultati. Penso inoltre che queste mie considerazioni possano essere condivise almeno da chi non perderebbe posizioni di privilegio consolidate anche perché non credo ci siano delle alternative e ritengo che anche i pubblici dipendenti onesti e capaci che, credo spesso sentano frustrate le loro aspettative da un'amministrazione disorganizzata ed inefficiente e da colleghi che a vario titolo rovinano anche la loro immagine, non possano che essere d'accordo sulla necessità di questi provvedimenti.

Non voglio poi entrare nel merito di ciò che tecnicamente ogni dipartimento pubblico dovrebbe fare per organizzarsi, premiare impegno e punire l'inefficienza, non ci sono criteri validi per tutte le amministrazioni e non è possibile aprire in questa sede un argomento così ampio, ma certamente tutto questo dovrebbe essere fatto con tutte le garanzie

possibili per i membri dell'apparato e tendo conto che determinati servizi di pubblica utilità debbono essere garantiti ovunque e per chiunque nel miglior modo possibile indipendentemente dai costi e gratuitamente o se necessario a prezzi politici.

Io penso che tutto questo non dovrebbe essere ulteriormente rimandato anche perché questo sistema non ha solo costi diretti, ha anche costi indiretti che le inefficienze producono e che sono enormi e non facilmente quantificabili.

Nel caso specifico della proprietà immobiliare, chi non sarebbe d'accordo in un sistema che in 30 giorni massimi risolvesse le controversie relative al mancato pagamento dell'affitto restituendo l'immobile al proprietario con procedure garantiste ma snelle, magari legate ad ammortizzatori sociali efficienti che intervengano nei casi di reale indigenza. Oggi per la mia esperienza se un inquilino ottiene il contributo regionale per l'affitto nessuno controlla che vada a buon fine, chi lo incassa può farne ciò che vuole senza doverne rendere conto e questo è assolutamente sbagliato. Come è sbagliato dover presentare ad enti pubblici ricevute di pagamenti relativi ad anni passati, pagamenti comunque effettuati in modo telematico, perché avendo la ricevuta ci si domanda dove sono finiti i soldi visto il pagamento telematico che lascia traccia.

Io spero che queste mie considerazioni possano essere lette e condivise da più persone e possano contribuire all'affermarsi di un pensiero ispirato ad una nuova tendenza di radicale rinnovamento del settore pubblico che è per me il principale problema italiano.

Cordiali saluti a tutti gli associati e a tutti i lettori

Alberto Fraschini
(fraschini@interfree.it)



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

IL LEGALE INFORMA

A cura dell'avv. Filippo Stroppi

È POSSIBILE, DA PARTE DEL SINGOLO CONDOMINO, PROCEDERE ALL'INSTALLAZIONE DI UN ASCENSORE IN UN EDIFICIO CONDOMINIALE, QUALORA L'ASSEMBLEA NON APPROVI IL PROGETTO?

L'installazione di un ascensore, in un edificio condominiale, malgrado costituisca un'innovazione ex art. 1120 comma 1° c.c., necessita, a seguito dell'entrata in vigore della legge n. 13/1989 (abbattimento delle barriere architettoniche), della semplice maggioranza di cui al secondo o terzo comma dell'art. 1136 c.c. (la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio ed in seconda convocazione, un numero di voti che rappresenti 1/3 dei partecipanti al condominio ed 1/3 dei millesimi) e non più quella di cui al quinto comma dello stesso articolo (2/3 dei millesimi). Tuttavia, indipendentemente dall'approvazione dell'assemblea condominiale, un condomino potrà procedere all'installazione dell'impianto di ascensore autonomamente, purché a proprie spese e lasciando agli altri condomini la possibilità di entrare a far parte della comunione.

Costante e consolidata giurisprudenza ha stabilito che l'art. 1120 c.c., quando richiede che l'innovazione della cosa comune sia approvata dai condomini con determinate maggioranze, si riferisce alle sole innovazioni che comportino una spesa da ripartire fra tutti i condomini su base millesimale.

Per contro, qualora non debba farsi luogo a riparto di spesa, deve trovare applicazione la norma di cui all'art. 1102 c.c., secondo la quale

“ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo il loro diritto”.

Ogni condomino, dunque, avrà facoltà di installare nell'edificio condominiale un ascensore, ciò indipendentemente dalla mancata impugnazione di eventuali delibere assembleari che abbiano respinto la relativa proposta.

L'installazione, tuttavia, non dovrà pregiudicare i diritti degli altri condomini, il decoro architettonico o la stabilità dell'edificio: in tutti questi casi non sarà consentito provvedere alla relativa posa e messa in opera.

Gli altri condomini, inizialmente rimasti estranei all'iniziativa, potranno parteciparvi successivamente, entrando a far parte della comunione dell'impianto di ascensore: dovranno corrispondere la quota di propria spettanza relativa all'installazione e manutenzione dell'impianto comune.

Per quanto attiene, infine, la ripartizione delle relative spese, si dovrà distinguere l'ipotesi già analizzata d'installazione da parte del singolo condomino, nella quale questo, in assenza di una richiesta di partecipazione da parte degli altri condomini, dovrà farsi carico integralmente delle spese, da quella in cui l'impianto appartenga all'intero condominio: in tale caso la ripartizione delle spese andrà effettuata secondo quanto stabilito dall'art. 1123 c.c., in relazione ai rispettivi millesimi.



LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

Corte di Cassazione - sentenza 16 dicembre 2008 n. 29371

Con questa sentenza la Suprema Corte ha stabilito che a chi acquista un immobile per usucapione si applicano agevolazioni fiscali parziali sulla prima casa. In tale ipotesi la Corte ha detto sì all'aliquota ridotta sull'imposta di registro e niente benefici sulle imposte ipotecarie e catastali.

Corte di Cassazione - sentenza 14 gennaio 2009 n. 553

Il venditore che ha fatto causa all'acquirente per ottenere la risoluzione del contratto preliminare non andato a buon fine e non seguito dal rogito, ed ottenere conseguentemente il risarcimento del danno, non può – precisa la Corte – una volta iniziato il contenzioso e incardinata la causa convertire la sua richiesta in domanda di recesso così da avere la possibilità di trattenere.

Corte di Cassazione 09 settembre 2008 n. 23345

Con questa sentenza la Suprema Corte ha stabilito che si acquisisce la qualità di condomino dal momento in cui il trasferimento della proprietà di un appartamento viene reso noto al condominio; da questo momento solo l'acquirente è legittimato a partecipare alle assemblee di condominio e a impugnare le delibere, mentre il venditore può far valere le sue ragioni connesse al pagamento dei contributi condominiali (per l'anno in corso e quello precedente giusto il disposto dell'art. 63 disp. att. cod.civ.) attraverso l'acquirente che gli è subentrato. Da

tale principio consegue altresì che poichè il venditore a seguito della vendita perde lo status di condomino, nei suoi confronti non può essere chiesto ed emesso decreto ingiuntivo per la riscossione delle spese condominiali; infatti, l'art. 63 disp.att.cod.civ. già citato trova applicazione soltanto nei confronti di chi rivesta la qualità di condomino.

Corte di Cassazione- sentenza 23.09.2008 - 14 gennaio 2009n. 553

La corte con questa sentenza ha stabilito il principio in forza del quale in caso di inadempimento a contratto preliminare di vendita il contraente non inadempiente può scegliere se chiedere in giudizio la risoluzione del contratto preliminare ed il risarcimento del danno oppure il recesso dal contratto ed il trattenimento della caparra confirmatoria ricevuta; effettuata la scelta, non è più possibile modificare o convertire la domanda di risoluzione del contratto (e risarcimento danni) in domanda di recesso e trattenimento della caparra. Consentire la conversione infatti significherebbe secondo la Suprema Corte vanificare la funzione stessa della caparra.

Per quanto non connessa alla materia immobiliare, Vi segnalo la sentenza della Corte di Cassazione che segue perché di interesse generale, per tutti i cittadini.

La Cassazione con sentenza 13 gennaio 2009 n. 551 ha ulteriormente ridotto e circoscritto i poteri degli ausiliari del traffico (i c.d. "vigilini") escludendo dalla loro competenza il divieto di sosta sui marciapiedi dei motoveicoli.

Si è svolto a Taranto nei giorni 20-21-22-23 novembre 2008 l'ottavo congresso nazionale Uppi con il rinnovo delle cariche e la approvazione dei progetti istituzionali dell'Associazione per il prossimo triennio. L'Uppi di Pavia avrà anche per questa legislatura voce in capitolo essendo stata confermata come componente della segreteria nazionale l'Avv. Maria Luigia Aiani.

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 15/01/2009 per il mese di Dicembre 2008

Anno	Indice	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
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



TEMPI DI RICONSEGNA DOCUMENTI

- I CONTRATTI NUOVI VENGONO CONSEGNATI PER LA FIRMA NON PRIMA DI 3 GIORNI (la settimana successiva per la sede di Vigevano) DALLA PRESENTAZIONE PRESSO I NOSTRI UFFICI DEI DATI NECESSARI ALLA COMPILAZIONE.

PER LE RICHIESTE URGENTI VERRANNO APPLICATE DELLE MAGGIORAZIONI.

- IL CONTRATTO NUOVO **REGISTRATO** VIENE RICONSEGNA DOPO 15 GIORNI DALLA PRESENTAZIONE PRESSO I NOSTRI UFFICI.



DOCUMENTI NECESSARI PER LA COMPILAZIONE DI UN CONTRATTO

PROPRIETÀ

- FOTOCOPIA FRONTE/RETRO CARTA D' IDENTITÀ DEL PROPRIETARIO/I
- FOTOCOPIA CODICE FISCALE

CONDUTTORE/I

- FOTOCOPIA FRONTE/RETRO CARTA D' IDENTITÀ O ALTRO DOCUMENTO DI RICONOSCIMENTO DEL CONDUTTORE
- **PERMESSO DI SOGGIORNO VALIDO** IN CASO DI CITTADINI EXTRACOMUNITARI
- RICEVUTA DI IMMATRICOLAZIONE UNIVERSITARIA IN CASO DI STUDENTI UNIVERSITARI
- FOTOCOPIA CODICE FISCALE
- IN CASO DI CONTRATTO COMMERCIALE, PARTITA IVA E DENOMINAZIONE + FOTOCOPIA FRONTE/RETRO CARTA D' IDENTITÀ DEL LEGALE RAPPRESENTANTE

IMMOBILE

- DATI CATASTALI IMMOBILE COMPRESA LA RENDITA

**SENZA LA PRESENTAZIONE DI TALE DOCUMENTAZIONE
NON SARÀ POSSIBILE PROCEDERE ALLA COMPILAZIONE
DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

IMPORTANTE

**PER GARANTIRE UN MIGLIOR SERVIZIO A VANTAGGIO DELL' ASSOCIATO SI CONSIGLIA DI
NON PORTARE L'EVENTUALE INQUILINO/I PRESSO LA SEDE UPPI NELLA FASE PRELIMINARE
DI STESURA CONTRATTO**

SCADENZE

- **30 GIORNI** DALLA DATA DI STIPULA PER LA REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO NUOVO
- **30 GIORNI** DALLA DATA DI DECORRENZA PER LE REGISTRAZIONI ANNUALI O PROROGHE DI UN CONTRATTO IN CORSO
- **20 GIORNI** DALLA DATA DI STIPULA PER LA REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO
- **48 H** DALLA CONSEGNA CHIAVI PER LA COMUNICAZIONE CESSIONE FABBRICATO DA CONSEGNARE IN QUESTURA O IN COMUNE (DOVE NON ESISTE POSTO DI POLIZIA)

CODICI TRIBUTO

PER LA COMPILAZIONE
DEL MODELLO F23

107T – LOCAZIONE FABBRICATI INTERO PERIODO
109T – COMODATI BENI IMMOBILI
110T – CESSIONE LOCAZIONE FABBRICATI
112T – LOCAZIONE FABBRICATI ANNI SUCCESSIVI
113T – RISOLUZIONE LOCAZIONE FABBRICATI
114T – PROROGA LOCAZIONE FABBRICATI
115T – LOCAZIONE FABBRICATI 1° ANNO
671T – SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO
731T – INTERESSI
964T – DIRITTI COPIE RILASCIATE DALL'UFFICIO

CODICI UFFICIO

AGENZIA DELLE ENTRATE

R2L - CORTEOLONA
R2M - MEDE-MORTARA
R2N - PAVIA
R2P - STRADELLA
R2Q - VIGEVANO
R2R - VOGHERA

«Più contratti regolari per gli studenti»

I dati dell'Uppl: «Ci sono convenzioni che aiutano entrambe le parti»

PAVIA. Sono aumentati i contratti d'affitto regolari firmati dagli studenti. Lo confermano i dati dell'Uppl, l'Unione piccoli proprietari immobiliari. Se nel 2007 erano 170, al 31 dicembre 2008 erano 210. Restano i casi di affitti in nero, di stanze da 350 euro al mese e irregolarità varie. Ma chi entra all'Uppl non ha via di scampo: i contratti si fanno in regola. E' semplicemente più conveniente.

«Quest'anno sono aumentati i contratti regolari per gli studenti proprio perché Pavia ha molti universitari e si stanno regolarizzando i contratti», spiega Maria Luigia Aiani, presidente dell'Uppl. La regolarità è la forma più conveniente, anche per le convenzioni tra sindacati, associazioni e il Comune. Queste forme contrattuali sono il «3 più 2» passato da 229 contratti a 237, i contratti per studenti che possono durare fino a un massimo di 18 mesi rinnovabili e quelli per «uso transitorio», in cui la motivazione deve essere specificata: si va dalle cure mediche fino agli stage lavorativi. «Per i contratti convenzionati è prevista una riduzione Irpf del 30% — spiegano dall'Uppl — il canone da indicare sulle dichiarazioni dei redditi deve essere ridotto del 40,5% rispetto a quanto percepito». E poi il canone viene calcolato in base a criteri oggettivi. Dipende dalla zona della città, dalle condizioni dell'immobile, e da molti dettagli: ci sono due bagni? C'è l'ascensore? Il giardino? L'appartamento è in buone condizioni? «Bisogna far conoscere le convenzioni — spiega la presidente Aiani — Esistono contratti con una disciplina uniforme che invoglia alla regolarità». Sono diminuiti i contratti classici «4 più 4», da 454 a 433 e quelli per negozi e magazzini: da 102 a 82, per il difficile periodo economico.

Vediamo qualche irregolarità. Un esempio sono i contratti verbali. E' dal 1998 che non sono più leciti per le abi-

La crisi fa diminuire i nuovi ingressi in negozi e magazzini



Maria Luigia Aiani, presidente dei Piccoli proprietari immobiliari

I CONTRATTI DELL'UPPL		
	2007	2008
4+4	454	433
3+2	229	237
USO DIVERSO	102	82
STUDENTI	170	210
BOX	41	35

tazioni. Poniamo che in casa ci siano tre studenti che dividono l'affitto. Se uno non paga e gli altri due mettono

solo la loro quota, il padrone di casa potrebbe chiedere lo sfratto per morosità. Ma se non c'è un contratto su che

base può chiederlo? «Il problema è che a volte sono gli inquilini stessi che chiedono di non fare contratti — spiega la presidente dell'Uppl, che conta circa 4mila iscritti a Pavia — Le lusinghe di un contratto verbale sono solo apparenti. Da noi passa solo chi accetta il contratto in regola».

E' che i casi di contenzioso ci sono. E sono soprattutto di due tipi. «L'ipotesi classica è quella degli studenti che rovinano l'appartamento — spiega Maria Luigia Aiani — Se non c'è un contratto regolare, come faccio a dimostrare i danni? E poi il secondo caso è quello del mancato pagamento, ma in generale, non solo per gli studenti». (ma.br.)

**COL BOLLETTINO ALLEGATO
POTETE RINNOVARE
LA QUOTA ASSOCIATIVA 2009.**

**SOLO CHI È IN REGOLA
USUFRUISCE DEI SERVIZI
CHE OFFRE L'UPPI.**

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

- Via Santa Maria alle Pertiche 5, bilocale 2p arredato Termo aut., no studenti. Disponibilità contratto 3+2 (177).

- Via Riviera, Trilocale + serv, risc. Centr. 1p, cantina. (178).

- Via dei mille 45, monolocale + serv arredato, termo aut p2. (179).

- Via Eredi Farina, trilocale + serv. Arredato Risc centrale, 5p con ascensore, cantina. (181).

- V.le Ludovico il Moro, mansarda, due ampi locali + serv. 4p no ascens. (182).

- Via Marconi 10, cinque camere + serv, termo aut. 2p, cantina, box, no studenti. (184).

- Via Rezia, 45, trilocale arredato, 1° p., risc. centralizzato, cantina, 2 balconi. (185).

- Viale Golgi, negozio con retro abitabile mq. 100. (187).

- Corso Cairoli, 2 box singoli. (188).

- Viale Sicilia, 1 box grande (189).

- Via Porta Damiani, 18, trilocale (per 4 persone) arredato con servizi e cantina. (190).

- Via Olevano, 4, negozio mq. 50 circa. (194).

- Corso Manzoni, 57, negozio mt. 4x4 libero fine 2008. (199).

- Via Teodolinda, trilocale arredato più servizi in palazzo d'epoca. (200).

- Via Pollaioli, 2 appartamenti: 1arredato, 1 semiarredato. (202).

- Città Giardino, bilocale di nuova costruzione con risc. autonomo. Libero subito. (203).

- Corso Garibaldi, 76, monolocale libero da gennaio 2009. (204).

- Via Cavallini, 19, trilocale prestigioso al 4° piano con risc. centralizzato + box. (205).

- Zona V. Partigiani, trilocale piccolo semindip. nuovo con giardino e posto auto. (206).

- Viale Campari, 12, Trilocale con servizi e box. Libero da febbraio 2009. (207).

- Zona S. Michele, bilocale arredato 2 posti singoli. Libero subito. (208).

- Piazza Petrarca, Box x moto o auto piccola. (209).

- Viale Gorizia, Quadrilocale arredato circa 100mq., P.r., risc. Centralizzato. No studenti. (210).

- Via Boccaccio, 6, quadrilocale non arredato con servizi, box e cantina. (211).

- Via Torino, bilocale arredato p1, risc. Centr., posto auto. (212).

- Adiacenze p.le E. Filiberto, trilocale 3p con ascensore, risc.

Centr, cantina, arredato. Preferib. studentesse o altra locazione transitoria. (213).

- Porta Calcinara, 24, monolocale condizionato + cucina. Libero da 1 febbraio. (214).

- Zona Città Giardino, trilocale ristrutturato con risc. Centralizzato e cantina. (215).

- Zona stazione, monolocale pt termo aut. arredato libero da maggio 09. (216).

IN AFFITTO A CASORATE

- Capannone mq. 450. (183).

IN AFFITTO A GARLASCO

- Via Borgo San Siro, 56, Capannone 450mq ad uso commerciale e artigianale con uffici e doppi servizi., risc. autonomo con ampio parcheggio (191).

IN AFFITTO A BRONI

- Zona centrale, quadrilocale + servizi+2box, solo referenziati. (193).

IN AFFITTO A PIETRA LIGURE

- Viale Repubblica, trilocale + servizi, cucina e balcone. (196).

IN VENDITA A S. REMO

- Zona Piazza Colombo, quadrilocale di 150mq., balconi, doppi servizi, cucina arredata, posto auto scoperto, risc. Centralizzato. (192).

IN VENDITA A STRADELLA

- Zona centro, bilocale arredato, mq 70circa, 2 balconi con porta blindata e doppi vetri e risc. Autonomo. Cantina, box (possibilità 2do box) e giardino di proprietà. (197).

CERCASI A PAVIA

- Pavia / S. Martino Sicc. / Cava Manara, Casa indep. o semindip. o app.to 70-80 mq, termo autonomo. (198).

ACQUISTASI A PAVIA

- Zona centrale, Immobile di ca 150mq uso ufficio. (217).