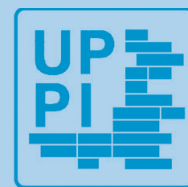




UPPI PAVIA



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

n° 2 aprile/maggio/giugno 2011



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 Aprile/Maggio/Giugno 2011

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:

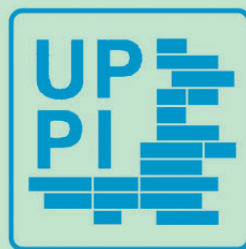
Via Trivulzio, 144

Tel. 0381/84033

SOMMARIO

- 3) LETTERA
- 4) L'OPINIONE
- 6) LA CEDOLARE SECCA
A cura del geom. Luigi Quaroni
- 7) IMPARIAMO A FARE I CONDOMINI
A cura del geom. Luigi Quaroni
- 9) IL LEGALE INFORMA
Novità legislative e giurisprudenziali
A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani
- 11) VITA ASSOCIATIVA
- 12) INFORMAZIONI
- 13) TABELLA ISTAT
- 14) INTERSCAMBIO FRA ASSOCIATI
Bando di vendita dell'Hotel Cavaliere
a Belgioioso

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 fidejussioni "
- " 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 venerdì dalle ore 9 alle ore 12

Consulenze legali	lunedì e giovedì
Consulenze condominiali	martedì
Consulenze contratti	dal lunedì al venerdì
Informazioni e ritiro pratiche	dal lunedì al venerdì

Cari Amici,

nelle pagine che seguono vi diamo conto delle numerose novità che riguardano l'immobile in generale, sia legislative che giurisprudenziali.

Ma l'argomento che ora suscita la maggiore attenzione è in questo momento la c.d. "cedolare secca" cioè il nuovo sistema di tassazione dei canoni di locazione.

Il 23 marzo 2011 è stato infatti pubblicato in gazzetta Ufficiale il Decreto Legislativo 14 marzo 2011 che disciplina il nuovo sistema e che entrerà in vigore il 07 aprile 2011. Entro novanta giorni l'Agenzia delle Entrate darà indicazioni sulle modalità di esercizio delle opzioni che il Dlgs ha introdotto.

Certo è che per il momento è piuttosto difficoltoso muoversi all'interno del nuovo sistema introdotto, vuoi perché esso è condizionato dalle scelte che opereranno i Comuni in merito alla nuova tassa (IMU) che sostituirà l'ICI, vuoi perché è legata alla situazione complessiva di reddito di ciascun contribuente e quindi la verifica sulla convenienza o meno del nuovo regime è da valutare singolarmente, caso per caso.

Non solo. E' presumibile che di fatto si presenterà la casistica la più disparata (ad esempio l'ipotesi di comproprietari dell'immobile che scelgano regimi fiscali differenti, o il caso di immobile utilizzato come B&B, tanto per esemplificare): quesiti ai quali l'Agenzia delle Entrate dovrà dare una - non sempre facile - risposta.

L'UPPI di Pavia proprio in considerazione della estrema delicatezza e complessità della materia ha approntato con il CAF Ascom oltre al consueto servizio di dichiarazione dei redditi anche consulenze dedicate alle problematiche della "cedolare secca".

Il consiglio che personalmente mi sento di dare a tutti voi è quello di non correre rischi, magari predisponendo da soli la dichiarazione dei redditi, ma di rivolgersi con fiducia ai nostri uffici e agli esperti del CAF che con l'UPPI collaborano e che sono professionisti esperti specificamente nel complesso e articolato settore del fisco immobiliare.

Solo loro saranno in grado di verificare per ciascuno di voi la convenienza o meno del nuovo sistema fiscale e consigliarvi per il meglio.

Dal canto mio posso assicurarvi che l'UPPI manterrà alta l'attenzione sugli ulteriori sviluppi della legislazione sulla casa, qualunque aspetto essa coinvolga.

BUONA PASQUA A TUTTI VOI E ALLE VOSTRE FAMIGLIE

Il presidente
Avv. Maria Luigia Aiani



L'opinione

A cura del dott. Alberto Frascini consigliere Giunta Esecutiva Uppi

In questo periodo di aspra lotta politica in un contesto di mancato rispetto delle regole democratiche che sono ormai patrimonio delle democrazie più evolute, di imbarbarimento della situazione generale a livello istituzionale dove i conflitti sono ormai la normalità e dove le regole che sono alla base del corretto funzionamento di uno Stato democratico sono quotidianamente calpestate in nome di principi che guardano solo a interessi particolari, ma che non tengono conto dei principi e delle regole che con pesi e contrappesi permettono il funzionamento di una nazione, in questo contesto, molti politici e opinionisti sembrano consapevoli che l'assenza di regole certe costituisce un freno per lo sviluppo dell'economia nazionale. Il problema, come sempre, è la mancanza di accordo e condivisione su quanto è necessario fare per migliorare la situazione. Anche la proprietà immobiliare come tutti sappiamo è gravemente danneggiata da questa incertezza sul rispetto delle regole che troppo spesso premia comportamenti disonesti e scorretti. Entrando nel particolare mi pare importante sottolineare le problematiche legate al contratto d'affitto in caso di contestazioni e mancato pagamento, dove la procedura appare piuttosto lunga e complessa e in moltissimi casi la restituzione dell'immobile appare come miglior soluzione possibile rimanendo a carico del proprietario tutte le spese e l'affitto non pagato. Pare quindi logico suggerire al legislatore una soluzione a questo problema che ad oggi non è stato mai risolto, e la soluzione si potrebbe trovare con una procedura più veloce determinata per legge, per quanto riguarda la restituzione dei locali e la responsabilità del conduttore per il debito maturato. Ci vorrebbe la volontà politica di stabilire con poche chiare regole inderogabili una procedura veloce che in caso di mancato pagamento del canone produca in un tempo di 60 giorni la sicura riconsegna dei

locali. Impostare un giudizio rapito con eventuali udienze ravvicinate per regolare questa materia non mi pare impossibile e porterebbe solo conseguenze positive. Ovviamente in tutti i casi di vere problematiche sociali si dovrebbero allungare i tempi ma in questo caso deve intervenire la pubblica amministrazione che già oggi ha dei fondi a disposizione che vengono spesi male e senza controllo, mentre la vera funzione dello stato sociale è quella di destinare i fondi chi realmente si trova in stato di necessità, evitando con regole precise che svogliati e approfittatori vivano a spese dell'intera comunità. Per quanto riguarda il debito che un conduttore può accumulare in caso di mancato pagamento, tutti sappiamo che nella situazione attuale in tanti casi diventa impossibile ottenere quanto giustamente dovuto per una serie di motivi che è inutile ricordare, mentre quando il locatore ha un debito verso lo stato o altri Enti paga sempre con assoluta certezza e lo stesso conduttore nei suoi rapporti con la pubblica amministrazione paga quasi sempre quanto dovuto a differenza di quel che accade quando il rapporto è fra privati. Sembra quindi normale aspettarsi dal legislatore provvedimenti che obblighino chi firma un contratto al rispetto di quanto pattuito, si può fare, si deve fare.

Legato a questo aspetto della proprietà immobiliare e della sua gestione vi è anche il pagamento delle spese condominiali che salvo norme da tempo attese, è sempre a carico del proprietario, spesso le proprietà sono in condominio con tutti i problemi che ne derivano e qui il problema del mancato pagamento delle spese interessa sia chi affitta sia l'inquilino proprietario dell'immobile in cui vive, e anche in questo caso la legge attuale penalizza i comportamenti corretti. Ora è evidente che se in un condominio di 20 unità ci sono 4 unità immobiliari i cui proprietari non pagano le spese i costi devono per forza essere divisi fra



i 16 paganti che dovranno poi rifarsi per vie legali sugli inadempienti. Se come a volte accade l'unità immobiliare in debito è gravata da ipoteca per mutuo, esigere il pagamento diventa spesso difficile. Se poi nell'acquisto vi è stata malafede

nel periodo dei mutui al 100% sovrastimati, sicuramente il credito del condominio diventa impossibile da riscuotere. In questi casi quinti la legislazione vigente ha permesso e permette che un individuo possa essere iscritto come proprietario di un bene importante, la casa, ma obbliga in caso di sua inadempienza i suoi vicini che hanno la sfortuna di appartenere senza possibilità di scelta allo stesso condominio a pagare i debiti. È una regola profondamente ingiusta e ancora una volta il legislatore deve prendere dei provvedimenti per porre fine a questa ingiustizia. Per iniziare basterebbe privilegiare il condomino alla banca che concede il mutuo! Spero vivamente che qualche politico autorevole rifletta su questo argomento! Le problematiche in questo settore sono tante e molte sono sicuramente causate dalla scarsa professionalità di alcuni soggetti ma alcune leggi di riordino della situazione sono sicuramente importantissime e rimandandole oltre a creare un evidente ingiustificabile ulteriore danno all'economia generale, offende la sensibilità di tanti cittadini. Se chiedere regole di questo tipo condivise da tante persone è sbagliato si dica cosa è giusto fare per la soluzione del problema!



La cedolare secca è legge

A cura del geom. Luigi Quaroni

Esaminiamola nei suoi aspetti principali cercando di usare un linguaggio, non tecnico, ma il più possibile comprensibile ai non addetti ai lavori, in attesa che l'Agenzia delle Entrate emetta, come previsto dall'art. 3 del Decreto sul Federalismo Fiscale, il provvedimento direttoriale che darà l'avvio all'effettivo funzionamento della nuova imposta, individuando le modalità per l'esercizio della opzione. Perché, usare la cedolare secca o proseguire con il vecchio sistema di tassazione, è una scelta facoltativa del locatore.

Cominciamo quindi dicendo che:

- 11) L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata esclusivamente dalle persone fisiche che non agiscano nell'esercizio dell'impresa e della professione.
- 22) Rientrano nella possibilità di applicare la cedolare secca esclusivamente le locazioni di uso abitativo e le relative pertinenze (box, cantine, ripostigli, ecc) se locati insieme alla abitazione (quindi compresi nell'unico contratto)
- 33) L'opzione deve essere esercitata con riferimento a ciascun contratto di locazione (quindi applicabile anche solo ad una parte degli appartamenti posseduti) alle seguenti condizioni:
 - a) il locatore deve rinunciare per tutta la durata dell'opzione (durata che dovrà essere precisato se coincidente con li termini del contratto, se liberamente scelta dal proprietario, se comprensiva anche delle proroghe, ecc.) ad applicare qualsiasi tipo di aumento (l'interesse legale sulle spese straordinarie, oneri previsti in contratto, ecc) compreso l'indicizzazione ISTAT
 - b) la rinuncia agli aumenti e l'opzione alla cedolare deve essere preventivamente comunicata al conduttore con lettera raccomandata. (L. 3,20, o 3,90 se A.R.) Comunicazione inderogabile ed essenziale

Dopo questa breve essenziale disamina della parte formale esaminiamo ora la parte economica della nuova legge.

L'aliquota della cedolare è pari al 21% del canone di locazione per i contratti a canone libero (durata 4 + 4 anni) e del 19% per le locazioni a canone concordato (durata 3 + 2 anni),

Questa imposta sostituisce l'IRPEF, l'addizionale sui redditi fondiari, l'imposta di registro e quella di bollo. **ATTENZIONE** però: l'aliquota della cedolare (21 o 19%) si applica sull'effettivo importo del canone mentre per i contratti liberi si applica sull'85% del canone e sui contratti agevolati sul 59,5%. Ancora, del beneficio dell'abolizione dell'imposta di registro per metà ne usufruisce il conduttore e dell'imposta di bollo tutto il conduttore,

Il versamento dell'imposta segue le stesse modalità dell'imposta sui redditi. Per il 2011 l'acconto sarà solo dell'85% del dovuto mentre per il 2012 e seguenti sarà del 95%. Con l'acconto da versare il prossimo giugno dovranno essere fatti bene i conti per evitare pesanti penalità o versamenti non dovuti. Si dovranno scegliere gli appartamenti a cui applicare la cedolare e calcolarne l'importo de-traendolo dal restante acconto IRPEF. Nasce però un problema: non è stato precisato se l'opzione per la cedolare debba essere fatta alla stipulazione del contratto, al momento del pagamento dell'acconto, in sede di dichiarazione dei redditi, e con quale decorrenza. Ciò dovrà essere chiarito, insieme ad una serie di altre incertezze, dalla Agenzia delle Entrate entro tre mesi dalla pubblicazione della legge; quindi a modello 730 già inviato e nella imminenza del versamento dell'acconto. In attesa dei chiarimenti le imposte di registro e di bollo già pagate vengono perse perché non sono restituibili.

Alla fine di questo breve sunto di un intricato ed incerto percorso, è un mio parere personale, che di fronte a tante incertezze ed ai tempi strettissimi, per l'anno 2011 sarà bene non effettuare alcuna opzione. Aspettare i chiarimenti, fare bene i conti e decidere se applicare la cedolare o meno nel 2012. Quando avremo qualche chiarimento in più proveremo a fare delle simulazioni.

Chiedo scusa, ma vorrei farvi partecipi di un sogno ricorrente che mi ha turbato mentre, inoltrandomi nei meandri della cedolare, cercavo di scoprirne i segreti: ero in una piazza di paese nel giorno di mercato, molta folla e gli imbonitori, a gran voce, cercando l'attenzione dei passanti, gridavano "non c'è trucco, non c'è inganno" ma ,svegliandomi, era chiaro, sotto, c'era la "fregatura".

Impariamo a fare i condomini

A cura del geom. Luigi Quaroni

Proseguiamo l'analisi, nel modo più semplice possibile, dei vari articoli di legge che regolano il condominio. Devo però premettere che il Senato della Repubblica ha approvato il disegno di legge che titola "Modifiche alla disciplina del condominio degli edifici" che va a modificare o a sostituire la più parte degli articoli del Codice Civile che stiamo esaminando. Ora il testo deve passare al vaglio della Camera dei Deputati e se non vi apporterà modifiche diventerà legge. A quel punto ricominceremo da capo ad esaminare le variazioni apportate a quanto finora esaminato.

Dopo questa premessa passo ad esaminare l'art. 1131 C.C. che riguarda i poteri di rappresentanza dell'amministratore che, per lo scopo di questa nostra rubrica che intende, in modo semplice, far comprendere ai condomini quali siano i loro diritti e come comportarsi nei rapporti condominiali, ha poca rilevanza. Mi limito quindi a riportare semplicemente l'articolo di legge:

Art. 1131

(Rappresentanza)

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo prece-

dente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi (1135, 1138)

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (1117); a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia alla assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni. (1129, 1138; 64, 65 att.).

Ritengo invece opportuno soffermarmi sul successivo:

Art. 1132

(Dissenso dei condomini rispetto alle liti)

Qualora l'assemblea del condominio abbia deliberato di promuovere una lite o di resi-

stere ad una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato (137 c.p.c.) all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente (1138; 90 c.p.c.; 65 att.)

In pratica se l'assemblea delibera di iniziare una causa, sia essa contro un condomino o contro terzi, o resistere ad una azione promossa da altri (l'argomento deve essere correttamente inserito nell'Ordine del Giorno della convocazione dell'assemblea), nominando quindi un legale e deliberando la relativa spesa da iscrivere a bilancio, il condomino contra-

rio all'azione può estraniarsi dalla causa e quindi non pagare spesa alcuna di giudizio od eventuali spese e danni da corrispondere all'altra parte in caso di soccombenza

ATTENZIONE però, il condomino dissenziente deve esprimere, in assemblea, voto contrario alla delibera che promuove la lite e, con apposita distinta dichiarazione notificata all'amministratore a mezzo Ufficiale Giudiziario, il suo dissenso alla lite. Il termine tassativo per notificare il dissenso è di **30 giorni** dalla data in cui il condomino ha avuto notizia della relativa deliberazione. 30 giorni quindi dalla data dell'assemblea per i condomini presenti o rappresentati che hanno espresso voto contrario, o dalla data in cui ne sono venuti a conoscenza, per i condomini assenti. È importante quindi, che ai condomini assenti, l'amministratore invii copia del verbale dell'assemblea che ha deliberato la lite, con lettera raccomandata A.R., o con posta elettronica certificata sì da poter fissare, con data certa, la decorrenza dei 30 giorni dalla avvenuta conoscenza, essenziali per la validità del dissenso.

Gli ultimi due commi dell'articolo sono sufficientemente chiari e non richiedono particolari precisazioni: il condomino dissenziente ha diritto ad essere rimborsato dal condominio qualora gli fossero state addebitate somme inerenti la

causa; in caso di esito della lite favorevole al condominio, se il condomino dissenziente ne ha ricavato un vantaggio deve corrispondere pro quota le eventuali spese di causa che non fosse stato possibile addebitare alla parte soccombente.

Esaminiamo ora, due articoli della legge che non necessitano di particolari chiarimenti: gli articoli 1133 e 1134 C.C.

Art. 1133

(Provvedimenti presi dall'amministratore)

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini (1130 1131) Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso alla autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137

Come ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore? Chiedendo una assemblea straordinaria nei modi previsti dall'art.66 delle Norme di Attuazione del Codice Civile che andremo ad esaminare, così come i casi e il termine previsti dall'art. 1137 per il ricorso alla autorità giudiziaria che pure andremo prossimamente ad esaminare.

Art. 1134

(Spese fatte dal condomino) Il condomino che ha fatto

spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spese urgenti (1110)

Il condomino per avere diritto al rimborso di una spesa eseguita per conservare parti comuni senza aver avuto autorizzazione dall'amministratore o dall'assemblea, deve dimostrare che l'intervento era urgente, con necessità di intervento senza ritardo e senza poter tempestivamente avvertire l'amministratore o gli altri condomini. Anche nel caso di un edificio di due soli condomini (condominio minimo) vale il principio sopra menzionato. Il tribunale di Napoli, con sentenza del 22 gennaio 2002 ha sancito che "in un edificio in condominio il rifacimento dei solai, in comunione fra il proprietario del piano superiore e quello del piano inferiore, se disposto e realizzato non consensualmente, ma unilateralmente, è regolato dall'art 1134 C.C.: pertanto, il proprietario che abbia, di sua iniziativa, realizzato i lavori, potrà pretendere il rimborso dall'altro della quota di sua pertinenza solo ove provi l'urgenza dei lavori stessi.

(continua)

Novità legislative e giurisprudenziali

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

La Legge 26 febbraio 2011 n. 10 di conversione del DL 29.12.2010 n. 225 ha rinviato al 30 aprile 2011 il termine per la denuncia delle c.d. "case fantasma" e cioè

- a) gli immobili non dichiarati in Catasto
- b) gli immobili dichiarati in Catasto per i quali a seguito di interventi edilizi non è stata comunicata la variazione di consistenza o destinazione.

La Legge in rassegna ha poi prorogato al 31.12.2011 la sospensione – scaduta il 31.12.2010 - degli sfratti nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dalla delibera CIPE 87/03 nei confronti degli inquilini disagiati, quelli che si trovino nelle condizioni indicate dalla norma e cioè

- * che abbiano un reddito annuo lordo inferiore AD _ 27.000,00 (ventisettemila)
- * che non siano in possesso nella regione di residenza di altra abitazione adeguata al nucleo familiare
- * che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66% oppure che abbiano nel proprio nucleo familiare figli fiscalmente a carico.

20 marzo 2011 : La Mediazione disciplinata dal Dlgs 04 marzo 2010 n. 28 è obbligatoria per le materie indicate dall'art. 6 con la sola esclusione delle controversie in materia di condominio e di risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti.

La normativa in esame dispone che, escluse le materie ora indicate, chi intende procedere in giudizio per controversie in materia di **diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione** (esclusi i procedimenti sommari di convalida di licenza e sfratto), **affitto di azienda, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari** deve preliminarmente esperire il procedimento di mediazione, il quale si svolge senza

particolari formalità preso la sede dell'Organismo di mediazione prescelto e avrà una durata non superiore a quattro mesi. Se le parti contendenti non raggiungono la conciliazione, potranno adire la Autorità Giudiziaria.

La Corte di Cassazione con la sentenza 03 dicembre 2010-25 gennaio 2011 n. 1735

ha sancito il principio che nelle locazioni ad uso diverso da quello abitativo grava sul conduttore l'onere di verificare che l'immobile affittato sia idoneo allo svolgimento dell'attività lavorativa che il conduttore intende svolgerci. Conseguentemente, l'impossibilità per il conduttore di conseguire le relative necessarie autorizzazioni amministrative non costituisce inadempimento del locatore. Specifica infatti la Suprema Corte che *"nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati a un uso diverso da quello abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche dell'immobile siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché ai fini del rilascio delle autorizzazioni amministrative indispensabili alla legittima utilizzazione del bene locato. Non esistendo alcun onere del locatore di conseguire tali autorizzazioni, non è configurabile a suo carico alcuna re-*



sponsabilità per inadempimento qualora il conduttore non riesca a ottenerle, nonostante il diniego da parte dell'amministrazione sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato".

La Corte prosegue precisando che la responsabilità del locatore in siffatta ipotesi è ravvisabile solo nel caso in cui il rilascio delle licenze amministrative necessarie al conduttore per lo svolgimento nei locali locati della sua attività lavorativa abbia formato oggetto di una specifica pattuizione negoziale fra le parti.

Corte di Cassazione sentenza 04 gennaio 2011 n. 186: l'affissione nella bacheca condominiale, posta nell'androne del palazzo, dei nominativi dei condòmini morosi nel pagamento degli oneri condominiale viola la privacy. Fermo restando il diritto di ciascun condòmino di informarsi personalmente presso l'amministratore della esistenza di eventuali inadempimenti dei condòmini nei confronti del condominio.

La sentenza citata così decide *"La disciplina del codice in materia di dati personali di cui al Dlgs 30.06.2003 n. 196, prescrivendo che il trattamento dei dati personali avvenga nell'osservanza dei principi di proporzionalità, pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti, non consente che gli spazi condominiali, aperti all'accesso a terzi estranei al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condòmino; pertanto, fermo il diritto di ciascun condòmino di conoscere, anche su propria iniziativa, gli inadempimenti altrui nei confronti della collettività condominiale, l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale da parte dell'amministratore dell'informazione concernente le posizioni di debito del singolo partecipante al condominio, risolvendosi nella messa a disposizione di quel dato in favore di una serie indeterminata di persone estranee, costituisce un'indebita diffusione, come tale illecita e fonte di responsabilità civile a sensi degli artt. 11 e 15 del codice."*

In materia di installazione di ascensore da parte soltanto di alcuni condòmini in edificio condominiale che ne sia privo appare di grande importanza e rilievo la sentenza della **della Corte di Cassazione 08 ottobre 2010 n. 20902** che statuisce che *"l'installazione di un ascensore in un edificio che ne sia sprovvisto può essere attuata, riflettendo servizio suscettibile di separata utilizzazio-*



ne, anche a cura e spese di taluni condòmini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto e in quelle di manutenzione dell'opera.

La limitazione per alcuni condòmini, della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri condòmini, non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120 comma 2 cod.civ. ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune, alcun pregiudizio....

La delibera che dispone tale innovazione, quindi, è legittima se adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 5 Cod.civ...." (maggioranza dei partecipanti al condominio e 2/3 del valore dell'edificio pari a 667 millesimi)

L'art. 1120 2° comma cod.civ., citato dalla Corte, dispone che sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino.

Nell'ambito dei lavori dell' Osservatorio Comunale sulle politiche abitative del quale fa parte anche l'UPPI di Pavia il giorno 21 marzo 2011 si è svolta una ulteriore importante riunione, nella quale si è discussa e acquisita all'accordo locale la modulistica dei contratti per le locazioni abitative a canone convenzionato (i cosiddetti contratti "3+2", transitori e per studenti fuori sede); l' accordo locale, ricordiamo, è stato presentato nella conferenza stampa indetta il giorno 21 dicembre 2010 nella Sala Giunta del Comune di Pavia alla presenza dei più accreditati Organi di Stampa .

Fra le novità salienti giova sottolineare ancora il protocollo d'intesa sottoscritto fra le Associazioni firmatarie e il Comune di Pavia - e acquisito come parte integrante dell'Accordo Locale - in forza del qual **il Comune di Pavia , precisato che applicherà per i contratti convenzionati l'aliquota ICI ridotta, si riserva il diritto di controllare la corrispondenza degli elementi contrattuali dichiarati rispetto all'Accordo Locale per quei contratti di locazione convenzionati che non siano validati dalle Associazioni di categoria firmatarie.**

In sostanza, il Comune si riserva di verificare la sussistenza dei requisiti previsti dall'Accordo per beneficiare dell'ICI ridotta nei contratti di locazione che non siano prima passati al vaglio delle Associazioni firmatarie dell'Accordo. Dunque, stipulare i contratti di locazione in questione (contratti di locazione "3+2", per studenti e transitori) con l'assistenza dell'UPPI pone il locatore al riparo dagli accertamenti del Comune, con tutto quel che ne discende.

L' UPPI di Pavia ha ulteriormente incentivato i servizi che offre agli associati istituendo, oltre alle già attuate e collaudate consulenze in materia giuridica, fiscale, tecnica, di amministrazione e gestione contrattuale, assicurativa, impiantistica, certificazione energetica e questioni attinenti al Piano Casa anche consulenza e assistenza per pratiche di successione e pensionistiche.

Vi ricordiamo che **è operativo il servizio di dichiarazione dei redditi effettuato dal CAF Ascom col quale l'UPPI ha stipulato apposita convenzione.**

Rivolgersi al CAF Ascom presso gli Uffici dell'UPPI è oggi tanto più necessario alla luce della recentissima normativa fiscale sui canoni di locazione, la cd CEDOLARE SECCA.

Prendete appuntamento telefonando in sede, in Via Defendente Sacchi 10 (tel 0382.304593) dove 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.

Anche per il 2011 è in vigore la convenzione con la Compagnia Assicurazioni Generali per la **tutela "spese legali"**. – Informazioni dettagliate presso gli Uffici UPPI di Pavia Via Defendente Sacchi n. 10, anche fissando appuntamento con il nostro consulente assicurativo, dr Luigi Imbres.

Come richiesto da molti associati, segnaliamo ancora l'indirizzo della sede della **"Fondazione Barbara Fanny Facchera"** e i riferimenti utili.

Sede : Pavia Corso Cavour 20 – tel. /fax 0382.24415 - Sito internet : www.aeponlus.it

RICORDATE CHE SOLO CHE È IN REGOLA COL VERSAMENTO DELLE QUOTE PUÒ BENEFICIARE ED USUFRUIRE DEI SERVIZI CHE L'UPPI OFFRE AGLI ASSOCIATI A COSTI PARTICOLARMENTE VANTAGGIOSI.

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.



INFORMAZIONI

SI RICORDA CHE

Solo chi è in regola con i versamenti della quota associativa può usufruire e beneficiare dei servizi offerti dall'Uppi, si prega pertanto, per chi ancora non l'avesse fatto, di regolarizzare la propria posizione associativa utilizzando l'allegato bollettino postale.

• • •

Anche quest'anno l' U.P.P.I. ha rinnovato a condizioni agevolate la convenzione con il CAF Ascom per la dichiarazione dei redditi .

Gli associati UPPI in regola con il pagamento della quota associativa potranno usufruire del regime di particolare favore concordato con il CAF.

IMPORTANTE: le dichiarazioni saranno svolte dal personale del CAF in tempo reale in modo che a ciascun associato vengono subito consegnate le copie di pertinenza.

La documentazione necessaria verrà raccolta direttamente presso gli uffici dell'UPPI in via Defendente Sacchi n. 10.

* Fra i servizi convenzionati anche le pratiche ICI.

* Gli associati UPPI potranno poi avere informazioni e consulenze specifiche sul sistema della cedolare secca sugli affitti in base allo stato della normativa vigente e su ogni questione fiscale attinente gli immobili.

* Il CAF inoltre offre **gratuitamente** agli associati UPPI i seguenti servizi: dichiarazioni ISE, modelli RED, modelli DETRAZIONI IMPOSTA, modelli ICRIC/ACCAS/ICLAV FSA

RECATEVI DUNQUE SENZA INDUGIO PRESSO GLI UFFICI U.P.P.I. A PAVIA, VIA DEFENDENTE SACCHI 10 E PRENOTATE LA VOSTRA DICHIARAZIONE DEI REDDITI, CONCORDANDO CON IL PERSONALE TUTTO QUANTO NECESSARIO.

• • •

RIAPERTURA DELLA CATTEDRALE DI PAVIA

Come già segnalato dalle pagine dei precedenti notiziari, l'UPPI di Pavia è stato chiamato a far parte del Comitato per la riapertura della Cattedrale, uno dei monumenti simbolo della città di Pavia; ovviamente questo ci ha fatto molto piacere anche perché denota la considerazione della quale gode la nostra associazione. Il Presidente, avv. Maria Luigia Aiani, ha partecipato alle varie riunioni del Comitato ed ha potuto così constatare l'importanza delle iniziative messe in campo per raggiungere l'obiettivo prefissato.

Ora l'Economo Diocesano, don Ernesto Maggi, incaricato dalla Diocesi di occuparsi della gestione economica delle iniziative volte a realizzare concretamente la riapertura del Duomo dà il via ad una campagna di sostegno economico attraverso la finalizzazione del 5 per mille.

FOI - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati

ANNO	GEN		FEB		MAR		APR		MAG		GIU		LUG		AGO		SET		OTT		NOV		DIC		ANNO
	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	
VARIAZIONI PERCENTUALI DEL MESE INDICATO RISPETTO ALLO STESSO MESE DELL' ANNO PRECEDENTE																									
1978	...	9,675	13,4	10,05	13,7	10,275	14,3	10,725	14,5	10,875	14,7	11,025	14,9	11,175	15,5	11,625	16,8	12,6	18,2	13,65	18,7	14,025	19,8	14,85	1978
1979	12,9	16,05	21,7	16,275	21,3	15,975	21,2	15,9	20,7	15,525	20,7	15,525	21,6	16,2	21,6	16,2	21,2	15,9	20,5	15,375	21,5	16,125	21,1	15,525	1979
1980	21,4	16,05	21,7	16,275	21,3	15,975	21,2	15,9	20,7	15,525	20,7	15,525	21,6	16,2	21,6	16,2	21,2	15,9	20,5	15,375	21,5	16,125	21,1	15,525	1980
1981	19,4	14,55	19,5	14,625	20,1	15,075	19,9	14,925	20,5	15,375	20,6	15,45	19,6	14,7	19,2	14,4	18,3	13,725	18,6	13,95	18,2	13,65	17,9	13,425	1981
1982	17,3	12,975	16,7	12,525	16,1	12,075	15,5	11,625	15,2	11,4	15,2	11,4	15,9	11,925	17,2	12,9	17,2	12,9	17,2	12,9	16,7	12,525	16,3	12,225	1982
1983	16,4	12,3	16,4	12,3	16,4	12,3	16,6	12,45	16,4	12,3	16	12	15,4	11,55	13,7	10,275	13,6	10,2	13,3	9,975	13	9,75	12,8	9,6	1983
1984	12,5	9,375	12,2	9,15	12	9	11,6	8,7	11,2	8,4	11,2	8,4	10,5	7,875	10,4	7,8	9,8	7,35	9,1	6,825	8,6	6,45	8,8	6,6	1984
1985	8,6	6,45	8,6	6,45	8,6	6,45	8,8	6,6	8,8	6,6	8,7	6,525	8,7	6,525	8,6	6,45	8,3	6,225	8,5	6,375	8,6	6,45	8,6	6,45	1985
1986	8	6	7,6	5,7	7,2	5,4	6,6	4,95	6,4	4,8	6,3	4,725	5,9	4,425	5,9	4,425	5,8	4,35	5,1	3,825	4,7	3,525	4,3	3,225	1986
1987	4,5	3,375	4,2	3,15	4,2	3,15	4,2	3,15	4,2	3,15	4,1	3,075	4,4	3,3	4,5	3,375	5	3,75	5,3	3,975	5,2	3,9	5,1	3,825	1987
1988	5	3,75	4,9	3,675	4,9	3,675	5	3,75	4,9	3,675	4,9	3,675	4,9	3,675	5	3,75	4,8	3,6	4,7	3,525	5,3	3,975	5,5	4,125	1988
1989	5,7	4,275	6,3	4,725	6,4	4,8	6,7	5,025	6,8	5,1	7	5,25	7	5,25	6,7	5,025	6,6	4,95	6,8	5,1	6,4	4,8	6,5	4,875	1989
1990	6,4	4,8	6,2	4,65	6,1	4,575	5,8	4,35	5,7	4,275	5,6	4,2	5,7	4,275	6,3	4,725	6,3	4,725	6,2	4,65	6,5	4,875	6,4	4,8	1990
1991	6,5	4,875	6,7	5,025	6,6	4,95	6,7	5,025	6,8	5,1	6,9	5,175	6,7	5,025	6,3	4,725	6,2	4,65	6,1	4,575	6,2	4,65	6	4,5	1991
1992	6,1	4,575	5,4	4,05	5,6	4,2	5,6	4,2	5,7	4,275	5,5	4,125	5,5	4,125	5,3	3,975	5,2	3,9	5	3,75	4,9	3,675	4,8	3,6	1992
1993	4,3	3,225	4,5	3,375	4,2	3,15	4,2	3,15	4	3	4,2	3,15	4,4	3,3	4,4	3,3	4,2	3,15	4,3	3,225	4,2	3,15	4	3	1993
1994	4,2	3,15	4,2	3,15	4,2	3,15	4,1	3,075	4,1	3,075	3,7	2,775	3,6	2,7	3,7	2,775	3,9	2,925	3,8	2,85	3,7	2,775	4,1	3,075	1994
1995	3,8	2,85	4,3	3,225	4,9	3,675	5,2	3,9	5,5	4,125	5,8	4,35	5,6	4,2	5,8	4,35	5,8	4,35	5,8	4,35	6	4,5	5,8	4,35	1995
1996	5,5	4,125	5	3,75	4,5	3,375	4,5	3,375	4,3	3,225	3,9	2,925	3,6	2,7	3,4	2,55	3,4	2,55	3	2,25	2,6	1,95	2,6	1,95	1996
1997	2,6	1,95	2,4	1,8	2,2	1,65	1,7	1,275	1,6	1,2	1,4	1,05	1,6	1,2	1,5	1,125	1,4	1,05	1,6	1,2	1,6	1,2	1,5	1,125	1997
1998	1,6	1,2	1,8	1,35	1,7	1,275	1,8	1,35	1,7	1,275	1,8	1,35	1,8	1,35	1,9	1,425	1,8	1,35	1,7	1,275	1,5	1,125	1,5	1,125	1998
1999	1,3	0,975	1,2	0,9	1,4	1,05	1,6	1,2	1,6	1,2	1,5	1,125	1,7	1,275	1,6	1,2	1,8	1,35	1,8	1,35	2	1,5	2,1	1,575	1999
2000	2,1	1,575	2,4	1,8	2,5	1,875	2,2	1,65	2,3	1,725	2,7	2,025	2,7	2,025	2,7	2,025	2,6	1,95	2,6	1,95	2,7	2,025	2,7	2,025	2000
2001	3,1	2,325	3	2,25	2,8	2,1	3,1	2,325	3	2,25	2,9	2,175	2,7	2,025	2,7	2,025	2,6	1,95	2,6	1,95	2,3	1,725	2,3	1,725	2001
2002	2,3	1,725	2,3	1,725	2,4	1,8	2,4	1,8	2,3	1,725	2,3	1,725	2,3	1,725	2,5	1,875	2,5	1,875	2,6	1,95	2,7	2,025	2,7	2,025	2002
2003	2,7	2,025	2,5	1,875	2,6	1,95	2,5	1,875	2,4	1,8	2,3	1,725	2,5	1,875	2,5	1,875	2,5	1,875	2,4	1,8	2,4	1,8	2,3	1,725	2003
2004	2	1,5	2,2	1,65	1,9	1,425	2	1,5	2,1	1,575	2,2	1,65	2,1	1,575	2,1	1,575	1,8	1,35	1,7	1,275	1,7	1,275	1,7	1,275	2004
2005	1,6	1,2	1,6	1,2	1,6	1,2	1,7	1,275	1,7	1,275	1,6	1,2	1,8	1,35	1,8	1,35	1,9	1,425	2	1,5	1,8	1,35	1,9	1,425	2005
2006	2,2	1,65	2,1	1,575	2,1	1,575	2	1,5	2,2	1,65	2,1	1,575	2,1	1,575	2,1	1,575	2	1,5	1,7	1,275	1,7	1,275	1,7	1,275	2006
2007	1,5	1,125	1,5	1,125	1,5	1,125	1,4	1,05	1,4	1,05	1,6	1,2	1,6	1,2	1,6	1,2	1,6	1,2	2	1,5	2,3	1,725	2,6	1,95	2007
2008	2,9	2,175	2,9	2,175	3,3	2,475	3,3	2,475	3,5	2,625	3,8	2,85	4	3	3,9	2,925	3,7	2,775	3,4	2,55	2,6	1,95	2	1,5	2008
2009	1,5	1,125	1,5	1,125	1	0,75	1	0,75	0,7	0,525	0,4	0,3	-0,1	-0,075	0,2	0,15	0,1	0,075	0,2	0,15	0,7	0,525	1	0,75	2009
2010	1,3	0,975	1,3	0,975	1,5	1,125	1,6	1,2	1,5	1,125	1,3	0,975	1,7	1,275	1,5	1,125	1,6	1,2	1,7	1,275	1,7	1,275	1,9	1,425	2010
2011	2,2	1,65	2,3	1,725																					2011

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.

FALLIMENTO HOTEL CAVALIERE

LOTTO UNICO:

Complesso Immobiliare :

- Comune Censuario: Belgioioso (PV)

- Piena proprietà in via Cavallotti 50 di un ristorante-pizzeria, albergo, n. 3 autorimesse, sedime e relative pertinenze. Il complesso immobiliare è censito al Catasto del Comune di Belgioioso come di seguito.

Albergo-Ristorante-Pizzeria:

Catasto Fabbricati, sezione A, fg. 6, particelle 1597 e 1860 sub. 11, piano T-1-2-S1, Cat. D/2, R.C. 4.945,07. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq 900.

Autorimessa: Catasto Fabbricati, sezione A, fg. 6, particelle 1861 sub. 9, piano T, Cat. C/6, Classe 2, consistenza mq. 12, R.C. 20,45.

Autorimessa: Catasto Fabbricati, sezione A, fg. 6, particelle 1861 sub. 10, piano T, Cat. C/6, Classe 2, consistenza mq. 12, R.C. 20,45.

Autorimessa: Catasto Fabbricati, sezione A, fg. 6, particelle 1861 sub. 11, piano T, Cat. C/6, Classe 2, consistenza mq. 26, R.C. 44,31.

Sedime (lastrico solare): Catasto Terreni, fg. 6, particelle 457, bosco alto, Classe 1, superficie H.A. 0.00.60, R.D. 0,15, R.A. 0,02.

Complesso aziendale:

ramo d'azienda, comprensiva di tutti i beni di proprietà del fallimento, come da inventario, consistenti nel complesso dei beni organizzati per l'esercizio delle attività di ristorazione ed alberghiera per le quali sono state rilasciate dal Comune di Belgioioso le autorizzazioni amministrative per la somministrazione di alimenti e bevande e per l'esercizio dell'attività alberghiera.



Per la vendita le seguenti modalità e condizioni:

1. la vendita avrà luogo mediante asta pubblica da tenersi il giorno **18.02.2011** alle ore **12,00**.

2. gli immobili e il complesso aziendale saranno posti in vendita in un unico lotto al prezzo base ridotto di 1/5 rispetto alla precedente asta (che era di euro 595.264,00):

- **LOTTO UNICO:** Belgioioso (PV)
- Albergo - Ristorante -Pizzeria, completamente arredati, con relative licenze amministrative (per attività di somministrazione di alimenti e bevande ed alberghiera), n. 3 autorimesse e sedime : prezzo base € **475.211,00**".

IN LOCAZIONE A PAVIA

- Via Moruzzi, zona parch. stazione-zona ospedali, appartamento nuova costruzione 94mq 3 camere +doppi servizi, cantina parzialmente arredato, risc autonomo, 1 piano con ascens. Libero dal 1 maggio 2011. (566).

- Via Folla di Sotto, 10/A, bilocale ristrutturato a nuovo e arredato a nuovo, sogg. Cucina abit., camera matrim. e bagno con balcone e cantina. No box. Risc. centralizzato. P. 1° (567).

- Via Bramante, 1 (zona borgo ticino), bilocale ristrutturato a nuovo e arredato a nuovo. Con balcone, no cantina. P.1° alto. Risc. e acqua calda centralizzati. (568).

- Via Capsoni, 27, bilocale arredato, con cantina, no box. P. 1° con risc. autonomo. Libero da gennaio 2011. (570).

- Via Ferrini, bilocale arredato con cantina. Ingresso 2 camere e cucinotto e servizi. Risc.semiautonomo, piano rialzato, libero subito preferibile studenti. (571).

- Via Rismondo, bilocale arredato con cantina, ampio balcone su viale. Ingresso 2 camere e cucina abitabile e servizi. Risc.centralizzato, piano 2 con ascensore, libero subito preferibile studenti. (572).

- Via Folperti, trilocale circa 85mq

arredato con piccolo box, Ingresso 3 camere, cucina abitabile con balcone e servizi. Risc.centralizzato, piano 3 con ascensore, libero subito preferibile studenti (573).

- Via Buzio 2, bilocale arredato, P.2, risc. autonomo con cantina e balcone. No box. (578).

- Via Volta 9, bilocale parzialmente arredato, P.T., risc. autonomo, possibilità posto auto. No cantina (579).

- Via Volta 9, trilocale arredato, P. 2, risc. autonomo, Possibilità posto auto, eventuale box. Possibilità soffitta. (580).

- Viale Bramante 153, 2 appartamenti di 2 locali + servizi, cantina, posto auto e cortile, risc centralizzato, 1 e 2 piano. (581).

- Via Montini 13, trilocale arredato a nuovo, P. 3 senza ascensore, risc. centralizzato, no box con cantina. (582).

- Via Firenze, 24, trilocale arredato, p.2, risc. centralizzato, cantina, no box e no posto auto. (583).

- Via De Pascalis 8, bilocale arredato, risc. autonomo, P.2 con ascensore, con cantina posto auto scoperto. No box. (586).

- Via Colombarone 29, tre locali+servizi, cucinotto arredato, risc.autonomo, cantina e box. Piano rialzato. Disponibile da agosto. (588).

- Via Cozzi 6, bilocale arredato, p. R, con cantina, no box. Risc. centralizzato. (589).

- Viale Libertà 17, bilocale con cucina arredata e bagno con vasca e box doccia, balcone, 6 piano con ascensore, porta blindata doppi vetri, risc centralizzato, cantina. Con portineria. Libero subito. (591).

- Via Rezia 29, bilocale 2 piano con cantina risc. centralizzato, cucina abitabile, balcone, condizionatore. libero subito zona tranquilla. (593).

- Via San Giovannino 1, trilocale non arredato 4° piano di circa 80mq., risc. centralizzato, possibilità box, con cantina. 2 balconi e aria condizionata. (594).

- Via Moruzzi, 1, bilocale arredato, risc. centralizzato, con box e cantina. P.3 senza ascensore. (595).

- Via Capsoni 27, zona San

Michele, ampio bilocale, cucina abitabile, due camere da letto e grande anticamera, arredato, p1, termoautonomo, balcone (possibilmente studenti no stranieri). (597).

- Via Volta 25, 2 locali+servizi, parzialmente arredato, risc.cent. 1° piano +portineria. (598).

- Via Nino Bixio 10, bilocale zona pompieri completamente arredato, PT con ampio terrazzo, ben servito. (599).

- Viale Campari, trilocale arredato a nuovo, p. 2 con ascensore, risc. centralizzato, luminoso. No cantina, possibilità box. (600).

- Via Marconi 1/L, trilocale arredato, p. 3 senza ascensore, con aria condiz., risc. centralizzato, no box, sì cantina. (601).

- Via Lunigiana 4, appartamento ammobiliato composto da: cucina, camera, soggiorno + servizi con balcone, cantina, posto auto piano rialzato, risc. centralizzato (non famiglie). (604).

- C.so Cairoli n. 51, ufficio su due livelli ca 60mq, mansardato centro storico, termoautonomo + aria cond., bassissime spese cond. (608).

ACQUISTO A PAVIA

- Zona S. Lanfranco, trilocale non arredato. (569).

IN AFFITTO/VENDITA A PAVIA

- Via Assi S. Paolo, 5, trilocale arredato o non, P. R., risc. centralizzato, acqua calda con scaldabagno a gas e box doppio. (575).

IN VENDITA A PAVIA

- Via Beretta, 6, monolocale con soppalco, termoautonomo, no sp. Cond. Ristrutturato recentemente, primo e ultimo piano, arredato. (576).

- Via Beretta, 6, monolocale al piano t, termo autonomo, arredato, ristrutturato, no spese. (577).

- Centro storico, monolocale con cucina abitabile piano terra risc centralizzato, posto auto in cortile

centro storico. Libero dal 1 marzo 2011. (590).

- Via Cossa 9, bilocale con servizi mq40 ca., arredato, risc autonomo, zona tranquilla, I piano. (603).
- Pavia-Fossarmato, appartamento 160mq 1° e unico piano composto da 4 camere, soggiorno, vasta cucina abitabile doppi servizi, ampio terrazzo. Se interessati monolocale 40 mq con angolo cottura piano terra. Termoautonomi ingressi indipendenti. No spese condominiali. (607).

IN AFFITTO A S.MARTINO SICCOMARIO

- Laboratorio (uso magazzino) mq 170 senza sp.condominiali. (574).

IN AFFITTO A CASORATE PRIMO

- Via Carlo Mira, 5, trilocale non arredato, P. T/1, risc. autonomo, no box, no cantina ma cortiletto privato. (584).
- Via Carlo Mira, 5, ufficio di circa 40 mq con servizio. (585).

IN AFFITTO A BELGIOIOSO

- Via Colombarone, bilocale arredato, risc.autonomo, con possibilità box libero da giugno 2011. (587).

IN AFFITTO/VENDITA A BELGIOIOSO

- Via Donna Anna, 11, casa semindipendente parzialmente arredata composta da 4 locali con servizi, cantina e giardino, no box. (605).

IN VENDITA A STRADELLA

- Zona centrale, vicino p.zza Trieste, app.to composto da ingresso, sogg., bagno, cucina, camera mansard., termo aut., complet. ristruttur., basse sp. cond. (609).
- Vicino stazione FS, monolocale arredato, ingresso/sogg., bagno, cucinotto, termoaut., bassissime sp. cond. (610).

IN AFFITTO A BORGARELLO

- Magazzino seminterrato 110mq ca. (592).

IN AFFITTO A LACCHIARELLA (MI)

- Via Bargiggia 5, bilocale non arredato con cucina separata, risc. centralizzato, P. 1, no box, sì cantina (piccola). (596).

IN AFFITTO A BINASCO

- Via L.B. Alberti 6, quadrilocale arredato, p. R., risc. autonomo, 3 camere da letto + sala e cucina, no box, sì cantina. (606).

IN VENDITA A SASSARI

- Castelsardo. Nord Sardegna Vicinanze Porto Torres, trilocale con ampio terrazzo vista mare con posto auto e cantina. Possibile arredo. Libero subito. (602).

