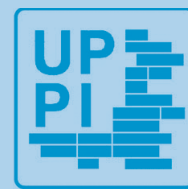




UPPI



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

n° 1 gennaio/febbraio/marzo 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 1 Gennaio/Febbraio/Marzo 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:

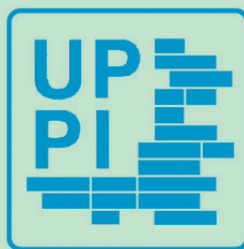
Via Trivulzio, 144

Tel. 0381/84033

SOMMARIO

- 3) LETTERA
- 4) CONVOCAZIONE ASSEMBLEA
- 5) L'OPINIONE
A cura del dr. Alberto Frascini
- 7) LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA
A cura dell'Avv. Maria Luigia Aiani
- 9) IL LEGALE INFORMA
I contratti di locazione convenzionati
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,

innanzitutto Buon Anno a tutti voi e alle vostre famiglie.

L'anno vecchio si è concluso positivamente per l'UPPI di Pavia che ha positivamente condotto in porto le concertazioni con le Organizzazioni della proprietà e quelle degli inquilini giungendo alla stesura di un testo condiviso del nuovo Accordo Locale per i contratti a canone concordato (i.c.d. "3+2", i contratti per gli studenti fuori sede e i contratti di natura transitoria); l'Accordo è stato poi siglato anche dal Comune di Pavia e presentato in Conferenza Stampa lo scorso 22 dicembre 2010.



Importante novità introdotta con l'Accordo in questione - e parte integrante dello stesso - è il protocollo di intesa raggiunto col Comune di Pavia in forza del quale si concorda che i contratti di locazione stipulati con l'intervento e il controllo delle Associazioni firmatarie (**e quindi in primis l'UPPI**) saranno esentati dalle verifiche in ordine alla corrispondenza all'Accordo Locale degli elementi contrattuali dichiarati per ottenere le agevolazioni ICI dal medesimo previste, controlli che invece il Comune effettuerà in relazione ai contratti conclusi senza l'intervento delle Associazioni firmatarie dell'accordo.

In buona sostanza, stipulare i contratti di locazione convenzionati con l'ausilio delle associazioni che hanno definito l'Accordo (**e quindi in primis l'UPPI** che come già precisato ne è stata promotore e artefice principale) significa ottenere una sorta di "sigillo di garanzia", così possiamo definirlo, sulla completa e piena rispondenza dei contratti in tal modo conclusi alla legge e all'Accordo locale.

Detto in altre parole, e per quanto ci concerne, il solo fatto di stipulare un contratto di locazione con l'assistenza dell'UPPI pone al riparo il locatore dagli accertamenti e controlli da parte del Comune, il quale per il solo fatto che il contratto è stipulato con l'assistenza dell'UPPI ritiene a priori e presume regolarmente applicati la legge e l'Accordo Locale, presume e ritiene a priori la piena legalità del contratto.

Ecco, allora, che questo Protocollo d'intesa pone in risalto e sottolinea la fiducia che le Istituzioni, nello specifico il Comune di Pavia, ripongono nell'UPPI e rimarca la bontà dell'attività che in oltre trent'anni di vita l'UPPI ha con costanza, serietà, competenza e professionalità posto in essere. E questo per me che da oltre trent'anni dedico all'UPPI energie, tempo e impegno è una grande, grandissima soddisfazione e uno stimolo a proseguire e migliorare. In questo sono **affiancata e supportata da una quadra di Dirigenti e collaboratori veramente straordinaria e fantastica alla quale va tutta la mia gratitudine.**

L'anno nuovo prende il via con nuove iniziative, tutte tese a migliorare l'attività della nostra Associazione e a mettere in campo tutele sempre più efficaci e piene della proprietà immobiliare, senza trascurare la formazione e l'informazione sulle tematiche sempre più complesse che a questa ineriscono.

Il presidente
Avv. Maria Luigia Aiani

È CONVOCATA L'ASSEMBLEA ANNUALE DEGLI ASSOCIATI

**Il giorno 28 marzo 2011 ore 9,00
In prima convocazione**

**Il giorno 28 marzo 2011 ore 15,00
In seconda convocazione**

**Presso la sede U.P.P.I.
In Pavia, via D. Sacchi n. 10**

Per deliberare sul seguente

Ordine del giorno

- 1) Approvazione del bilancio consuntivo 2010
- 2) Approvazione del bilancio preventivo 2011
- 3) Informazioni su associazione - statuto - regolamento integrazioni
legislazione - delibere
- 4) Varie ed eventuali

All'assemblea possono partecipare tutti gli associati all'UPPI provinciale di Pavia, mentre possono votare esclusivamente gli associati iscritti continuativamente da almeno sei anni e in regola con il pagamento delle relative quote associative, ivi compresa quella dell'anno 2011.

Dal 7 marzo 2011 ogni lunedì pomeriggio nell'orario d'ufficio il tesoriere sarà a disposizione degli associati per gli eventuali chiarimenti sul bilancio.

L'opinione

A cura del dott. Alberto Frascini consigliere Giunta Esecutiva Uppi

Pensando alla situazione economica e istituzionale italiana oggi più che nel recente passato non si vedono le condizioni necessarie e sufficienti al radicale cambiamento in termini positivi della situazione generale, e credo che le elezioni politiche, seppur non risolutive, potrebbero essere uno strumento di chiarezza l'unico oggi ipotizzabile. Ovviamente se nelle prossime settimane il mondo politico riuscirà a trovare il modo per lavorare efficacemente, con garanzia di stabilità senza il ricorso alle urne si sarà evitato di perdere tempo utile alla sistemazione delle moltissime inefficienze che quotidianamente tutti ci troviamo ad affrontare, un'ipotesi teoricamente possibile ma che mi pare difficilmente realizzabile nel contesto politico che tutti conosciamo. Ad oggi l'unica soluzione di cambiamento che potrebbe delinearsi a breve è un inizio di federalismo fiscale e della spesa pubblica a livello regionale mediato dal soccorso alle regioni in difficoltà ad assicurare i bisogni primari dei propri cittadini. Nelle proporzioni della cassa comune sta quindi la differenza fra le parti in causa e la sostenibilità del progetto. Se analizziamo il progetto al di là delle convinzioni politiche individuali e dello schema di contrapposizione tra nord e sud dell'Italia o tra le cosiddette regioni "ricche" e quelle considerate "povere", possiamo trovare delle interessanti proposte di cambiamento, almeno nelle linee generali, anche in considerazione del fatto che la specifica applicazione delle singole competenze e delle singole possibilità decisionali è la base della funzionalità di un progetto tutto da definire. In sostanza appare evidente che la distribuzione regionale della spesa o delle entrate tributarie trova applicazione possibile in base alle competenze territorialmente assegnate, certamente in un contesto di onesta amministrazione. Per dovere di cronaca bisogna ricordare che quando alcuni anni fa fu indetto un refe-

rendum su questa materia, i cittadini residenti nelle regioni del nord votarono in maggioranza a favore di questo cambiamento nell'organizzazione dello stato mentre i cittadini del sud votarono in maggioranza "bulgara" contro; nel caso del nord il voto rispecchiava le posizioni ufficiali dei partiti politici in termini percentuali, nelle altre regioni d'Italia invece le posizioni politiche ufficiali di alcuni partiti nazionali non sono state considerate ed accettate dai votanti che in massa hanno bocciato il referendum. Mi pare utile ricordare questo evento perché evidentemente in quel momento questo tipo di riforma era visto negativamente dalla maggioranza degli italiani nelle zone del centro-sud che non ritenevano quindi migliorativa questa riforma.

Evidentemente al di là delle posizioni politiche estreme e dei luoghi comuni, il messaggio ricevuto dai contrari fu senza dubbio un intento punitivo di questa riforma nei loro confronti o addirittura la consapevolezza dell'incapacità degli amministratori sul territorio di guidare le scelte locali meglio della politica centralizzata nazionale. Non so se oggi questa sensibilità sia mutata, ma credo che la ormai diffusa consapevolezza che lo stato centrale non è più in grado di dare la stessa quantità di risorse fino ad oggi garantita a pioggia in molte zone e settori, debba far pensare tutti sulla necessità di mutare il sistema fin qui in uso. Personalmente credo che negare a priori questa possibilità di riforma sia possibile solo portando un'alternativa valida e credibile, ma questo non accade purtroppo. Se dovessimo paragonare la gestione dello stato alla gestione di un quartiere residenziale dove l'ente pubblico o il privato in altri casi, si occupa della gestione e manutenzione di strade, giardini, servizi vari mentre ogni condominio gestisce le proprie spese, credo ci avvicineremmo ad una visione di stato quale quella possibile con il federalismo fiscale. È



chiarissimo che i condomini di ogni singolo condominio vorranno sempre amministrare all'interno del proprio palazzo le spese pensando di controllare, ridurre gli sprechi e i costi condominiali, avere servizi efficienti.

Credo sia evidente che avvicinare al cittadino i centri decisionali di scelta per la spesa pubblica e l'imposizione fiscale può portare nel breve e

medio periodo conseguenze positive per tutti. Se una regione ha a disposizione una somma di 100 pagata dai cittadini di quella regione, con la quale deve garantire i servizi pubblici, pagare stipendi dei pubblici dipendenti e occuparsi dei lavori pubblici sicuramente dovrà amministrare con maggior precisione di quanto non accada oggi. Ma attenzione questo accadrebbe ovunque anche nelle amministrazioni ad oggi definite virtuose perché la possibilità di ridurre lo spreco è molto alta, mentre nelle regioni che già oggi hanno problemi di bilancio gli amministratori dovrebbero scegliere se avere per esempio acquedotti funzionanti o una costosa macchina burocratica.

Organizzare un sistema di questo tipo è certamente possibile e permetterebbe di riformare settori su cui è più difficile intervenire centralmente, ma anche per questo servirebbe un potere decisionale dell'esecutivo più efficiente. In questo senso sarebbe importantissimo per le elezioni politiche la reintroduzione del voto di preferenza singolo, il ritorno dell'immunità parlamentare seppur meno ampia rispetto al passato e conferire al Presidente del Consiglio di Ministri, eletto, il potere di decidere nuove elezioni politiche. Anche questi provvedimenti sono importanti al pari degli altri perché ogni politico sia messo nelle condizioni di operare liberamente assumendosi le responsabilità che ne derivano senza possibili giustificazioni e dando al cittadino la possibilità concreta di scegliere alle elezioni successive.



LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

Condominio – Tabelle millesimali – Natura di negozio di accertamento – Esclusione – Approvazione da parte di tutti i condòmini – Esclusione – Maggioranza prevista per l'approvazione del regolamento

Corte di Cassazione Sezioni Unite, sentenza 9 agosto 2010 n. 18477

Atteso che le tabelle millesimali non costituiscono un negozio di accertamento, ma un atto di mera natura valutativa, per la loro approvazione non è necessario il consenso unanime dei condòmini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata richiesta per l'approvazione del regolamento di condominio. (nota: la maggioranza indicata dalla Corte è quella prevista dall'art. 1138 cod.civ. per l'approvazione del regolamento c.d. "assembleare" cioè non allegato agli atti di acquisto o da questi richiamato, vale a dire la maggioranza che ex art. 1136 2° co cod civ rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio).

Comunione e condominio – Legittimazione dell'amministratore – Autorizzazione dell'assemblea – procura speciale – rappresentanza processuale – Ratifica – Inammissibilità

Corte di Cassazione Sezioni Unite, sentenza 6 agosto 2010 n. 18331

L'amministratore di condominio in base al disposto dell'art. 1131 cod.civ. commi 2 e 3 può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo

operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione.

(nota: per migliore comprensione della massima della sentenza riporto il testo dei commi 2 e 3 dell'art. 1131 cod.civ richiamato: "Rappresentanza - (L'amministratore) " Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, 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 all'assemblea dei condòmini.)

Assemblea dei condòmini negli edifici – Impugnazioni e validità – Modifica dei crite-



ri di ripartizione – comunicazione ex art. 1137 cod.civ.- Deliberazione per i dissensi – Comunicazione per gli assenti

Corte di Cassazione Sez.II, sentenza 18 gennaio 2010 n. 657

È da ritenersi annullabile - quindi impugnabile nei 30 giorni successivi alla sua adozione e/o comunicazione ex art. 1137 cod. civ. - e non nulla la deliberazione che, senza modificare alcuno dei criteri di ripartizione vigenti delle spese condominiali ne applica uno errato.

Mediazione – Ritrovamento e indicazione di uno dei contraenti – Successiva conclusione dell'affare per opera autonoma di un secondo mediatore – Mancanza dell'apporto di con causalità dell'apporto dei due mediatori – Inapplicabilità dell'art. 1758 cod.civ. – Diritto del primo mediatore alla provvigione o parte di essa- Insussistenza

Corte di Cassazione Sez. III sentenza 6 luglio 2010 n. 15880

Nell'ipotesi di intervento successivo di due mediatori, ai fini del sorgere del diritto alla provvigione l'opera del primo mediatore (che non abbia condotto a termine l'affare ma abbia messo in relazione le parti) è influente sulla conclusione del negozio e, quindi, inapplicabile la disciplina dell'art. 1758 cod.civ. ove non sussista il rapporto di concausalità dell'apporto degli intermediari e la conclusione dell'affare sia la conseguenza prossima o remota dell'attività solo del secondo mediatore che ha riproposto *ab origine* l'attività mediazione nei confronti dei soggetti tra cui l'affare si è concluso.

(nota: L'art. 1758 cod.civ. recita: "*Pluralità di mediatori – Se l'affare è concluso per l'intervento di più mediatori ciascuno di essi ha diritto ad una quota della provvigione*").



I contratti di locazione convenzionati

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

La Legge 9 dicembre 1998 n. 431 di riforma delle locazioni abitative ha introdotto tipologie specifiche di contratti di locazione ad uso abitativo. L'art. 2 L. 431/98 individua due tipi di contratto: quello c.d. "4+4" a canone liberamente pattuito fra le parti contraenti e quello c.d. "3+2" a canone convenzionato, cioè quantificato sulla base dei parametri determinati dagli Accordi Locali definiti fra le Associazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni sindacali dell'inquilinato maggiormente rappresentative a livello nazionale. Gli Accordi Locali individuano e regolamentano anche altre due specifiche tipologie negoziali previste a tutela di particolari esigenze o situazioni personali delle parti contraenti: mi riferisco ai contratti di locazione per studenti fuori sede e ai contratti di locazione di natura transitoria.

Ma vediamo nel dettaglio:

1) Contratti di locazione abitativa a sensi dell'art. 2 co. 3 L.431/98

Questi contratti costituiscono il secondo canale di contrattazione – alternativo a quello a canone libero del c.d. 4+4 - previsto dalla normativa vigente in materia di locazioni abitative finalizzate a soddisfare le esigenze primarie di stabile abitazione e dimora del conduttore e dei suoi familiari o delle persone con lui conviventi.

Il tipo di contratto in questione è caratterizzato da tre connotazioni specifiche: da una durata più breve rispetto a quella del canale libero (3 anni più 2 di proroga); dal canone determinato sulla base dei parametri individuati dagli Accordi Locali (e non liberamente pattuito fra le parti); dalla applicazione delle agevolazioni fiscali previste a favore del locatore che si adegui alle condizioni negoziali individuate per i contratti definiti sulla base dei detti Accordi Locali.

La disciplina della durata e del rinnovo contrattuale può essere delineata nel modo seguente: come detto sopra, il contratto ha una durata di almeno tre anni; trattasi della durata minima inderogabile, nel senso che le parti non possono pattuire una durata della locazione che sia inferiore a tre anni. Alla prima scadenza triennale, il rinnovo è lasciato alla determinazione e all'accordo dei contraenti; va peraltro precisato che la rinnovazione del rapporto locatizio non potrà avere durata inferiore ai tre anni e il canone in rinnovo potrà comunque essere solo

quello individuato dagli Accordi Locali. Se – come accade nella maggioranza dei casi – l'accordo per il rinnovo contrattuale non si raggiunge la durata del contratto è prorogata di diritto di altri due anni. Questa proroga biennale è tuttavia impedita se il locatore comunica disdetta motivata nelle forme e con le motivazioni di cui all'art. 3 L. 431/98.

Se le parti non trovano l'accordo sul rinnovo del contratto abbiamo visto poco sopra che questo si proroga di diritto per due anni.

Alla scadenza di tale biennio ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo della locazione a nuove condizioni ovvero per comunicare la rinuncia al rinnovo (da effettuarsi a mezzo raccomandata con il preavviso di almeno sei mesi). Va però fatta una doverosa precisazione: le nuove condizioni da proporre per il rinnovo del contratto in concreto possono essere formulate solo se ed in quanto gli Accordi Locali vengano rinnovati ogni tre anni come prevede la legge (art.4 1°co. L. 431/98).

2) Contratti di locazione per studenti fuori sede

L'art. 5 3°co. L. 431/98 statuisce che i Comuni sede di Università possono promuovere specifici accordi locali per la definizione di contratti di locazione per studenti; alla determinazione di tali accordi partecipano le Associazioni degli studenti e le aziende per il diritto allo studio (all'accordo locale di Pavia ha partecipato



l'EDISU). Una prima notazione riguarda l'ambito di applicazione di questa particolare tipologia contrattuale, riservata esclusivamente agli studenti universitari fuori sede. Tale circostanza è ribadita ulteriormente dal DM 05.03.1999 che all'art. 3, 1° co. specifica che la tipologia in questione "...è utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza". Ne deriva che questo particolare, specifico contratto di locazione non può essere stipulato con studenti che non siano universitari o che siano iscritti all'Università sita nel Comune di loro residenza.

L'Accordo Locale di Pavia prevede espressamente che la qualità di studente fuori sede debba essere documentata dal conduttore, anche mediante autocertificazione.

La durata del contratto di locazione in esame è prevista da un minimo di sei mesi a un massimo di tre anni. È importante sottolineare che in questo tipo di contratto il rinnovo è automatico salvo disdetta del conduttore, al quale quindi è riservata la scelta della cessazione del rapporto alla scadenza concordata oppure il suo rinnovo tacito per uguale periodo.

3) Contratti di locazione di natura transitoria

Questi contratti sono destinati alla tutela di esigenze abitative solo transitorie e di durata limitata sia del conduttore che del locatore (con ciò innovando rispetto alla precedente, abrogata, L. 392/78 che prevedeva tale tipologia contrattuale solo per le esigenze abitative del conduttore). Sotto questo profilo va prestata attenzione alla necessità che il locatore confermi l'esigenza transitoria che ha dichiarato a sostegno della scelta della tipologia negoziale in esame ed esplicitata in apposita clausola contrattuale; giova infatti sottolineare che la mancata conferma dell'esigenza transitoria dichiarata ovvero il suo venire meno determinano anziché la cessazione del contratto alla scadenza pattuita la sua rinnovazione per quattro anni più eventuali altri quattro secondo il meccanismo dell'art. 2 co 1 L. 431/98. Il conduttore dovrà, oltre che confermare, provare l'esigenza transitoria dichiarata con apposita documentazione da allegare al contratto di locazione (ad esempio copia del permesso di soggiorno, la dichiarazione del datore di lavoro da cui si rilevi l'esistenza di un contratto a termine o copia del contratto medesimo; documentazione medica attestante la necessità di cure ospedaliere o mediche fuori dal comune di residenza ecc.).

Il contratto di natura transitoria deve avere una durata non inferiore un mese e non superiore a diciotto; mentre per la natura delle esigenze abitative che giustifichino il ricorso a questa particolare tipologia negoziale, le stesse sono individuate dagli Accordi Locali; ovviamente, a titolo esemplificativo. Per quanto riguarda l'Accordo Locale recentemente definito a Pavia (il 13 dicembre 2010), nello stesso fra le esigenze di natura transitoria che legittimano la stipula di tale tipo di con-



trato è stata introdotta anche l'ipotesi del permesso di soggiorno a termine, per cui le parti sono legittimate a stipulare un contratto di locazione abitativo di natura transitoria nel quale la durata sia calibrata alla durata del permesso di soggiorno del conduttore extracomunitario/straniero.

Il contratto di locazione di natura transitoria cessa alla scadenza pattuita senza necessità di disdetta.

Il canone anche di questo tipo di locazione è determinato in base ai parametri previsti dall'Accordo Locale.

Le agevolazioni fiscali per i contratti convenzionati a Pavia

La regolamentazione più rigida dei contratti convenzionati rispetto a quelli del canale libero (4+4) è bilanciata dalle agevolazioni fiscali che a quei contratti accedono. Nello specifico:

ICI

Rispetto a quella ordinaria del 7 per mille l'aliquota ICI è ridotta al 2 per mille per i contratti "3+2" e al 4,9 per mille per quelli per studenti fuori sede.

IRPEF

Per entrambe le tipologie (3+2 e studenti fuori sede) è prevista una riduzione del 30% nel senso che il canone da dichiarare ai fini reddituali va ridotto del 40,50% rispetto a quanto percepito.

TASSA DI REGISTRAZIONE del contratto fissata all'1,40% in luogo di quella ordinaria del 2%.

La questione della tassazione dei canoni di locazione è oggetto di dibattito fra gli esperti fiscali con riferimento alla disciplina della "cedolare secca": sul punto posso solo rinviare agli esperti quando avranno notizie certe e definitive.

Nell'ambito dei lavori dell'Osservatorio Comunale sulle politiche abitative del quale fa parte anche l'UPPI di Pavia il giorno 13 dicembre 2010 si è svolta una ulteriore importante riunione, nella quale si è definitivamente formalizzato l' Accordo locale per le locazioni abitative a canone convenzionato (i cosiddetti contratti "3+2", transitori e per studenti fuori sede), accordo 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 va sottolineato 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 quale **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.

Va sottolineato ancora che l' UPPI di Pavia è stata la promotrice dell' Accordo, assumendo l'iniziativa delle concertazioni fra le Associazioni della proprietà, le Organizzazioni sindacali dell'inquilinato e le rappresentanze degli studenti che hanno portato al testo condiviso dell'accordo ora formalizzato.

L'UPPI di Pavia ha nel corso dello scorso anno ulteriormente incentivato i servizi che offre agli associati istituendo, oltre alle già attuate consulenze in materia giuridica, fiscale, tecnica, di amministrazione e gestione contrattuale, assicurativa, impiantistica, certificazione energetica e questioni attinenti al Piano Casa e il servizio di dichiarazione dei redditi effettuato dal CAF Ascom col quale l'UPPI ha stipulato apposita convenzione, anche consulenza e assistenza per pratiche di successione e pensionistiche. Prendete appuntamento telefonando in sede, 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



Il “Decreto Milleproroghe “ (DL “ 29.12.2010) **proroga AL 31.03.2011 il termine ultimo entro il quale provvedere all'accatastamento dei c.d. “immobili fantasma”** vale a dire

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

L'art. 1 co.2 del Decreto in oggetto prevede altresì la possibilità di disporre con apposito DPCM un'ulteriore proroga al 31.12.2011.

Va peraltro evidenziato che **resta ferma la disposizione in base alla quale a decorrere dall'1.1.2011 l'Agenzia del Territorio inizierà a verificare, anche con la collaborazione dei Comuni, la corrispondenza fra gli immobili risultanti nelle banche dati e quelli presenti sul territorio.**



Dal 1° gennaio 2011 il saggio degli interessi legali è 1,5% (sino al 31.12.2010 era 1%). Lo ha stabilito il Ministero dell'Economia e delle Finanze con Decreto 7 dicembre 2010 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 15 dicembre 2010 n. 292.

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	...	12.9	100%	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	11.825	16.8	12.6	18.2	13.65	17.6	12.3	9.225	11.6	100%	75%	100%	75%	1978
1979	12.9	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	11.825	16.8	12.6	18.2	13.65	17.6	12.3	9.225	11.6	100%	75%	100%	75%	1979
1980	21.4	16.05	21.7	16.275	21.3	15.975	21.2	15.9	15.925	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	20.5	15.375	21.5	16.125	21.1	15.825	1980
1981	19.4	14.55	19.5	14.625	20.1	15.075	19.9	14.925	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	13.95	18.2	13.95	17.9	13.425	1981	
1982	17.3	12.975	16.7	12.525	16.1	12.075	15.5	11.625	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	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	16.4	12.3	16.6	12.45	16.4	12.3	16.6	12.45	16.4	12.3	16.6	12.45	16.4	12.3	16.6	12.45	16.4	12.3	1983	
1984	12.5	9.375	12.2	9.15	12	9	11.6	8.7	11.2	8.4	11.2	8.4	11.2	8.4	10.5	7.675	10.4	7.8	9.8	7.35	9.1	6.825	8.6	6.45	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	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	1985	
1986	8	6	7.6	5.7	7.2	5.4	6.6	4.95	6.4	4.8	6.4	4.8	6.3	4.725	5.9	4.425	5.8	4.35	5.1	3.825	4.7	3.525	4.7	3.525	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	4.2	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	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	4.9	3.675	5	3.75	4.8	3.6	4.7	3.525	5.3	3.975	5.5	4.125	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	6.7	5.025	6.8	5.025	6.8	5.025	6.8	4.95	6.8	5.1	6.4	4.8	6.5	4.875	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	6.3	4.725	6.2	4.65	6.5	4.875	6.4	4.8	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	6.9	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	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	5.5	4.125	5.3	3.975	5.2	3.9	5	3.75	4.9	3.675	4.8	3.6	4.8	3.6	1992	
1993	4.3	3.225	4.5	3.375	4.5	3.375	4.2	3.15	4	3	4.2	3.15	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	4	3	1993	
1994	4.2	3.15	4.2	3.15	4.2	3.15	4.1	3.075	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	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	5.8	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	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	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	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	1.6	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	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	1.8	1.35	1.9	1.425	1.8	1.35	1.7	1.275	1.5	1.125	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	1.6	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	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	2.2	1.65	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	2.7	2.025	2000	
2001	3.1	2.325	3	2.25	2.8	2.1	3.1	2.325	3	2.25	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	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	2.3	1.725	2.5	1.875	2.6	1.95	2.6	1.95	2.7	2.025	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	2.3	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	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	2.2	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	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	1.6	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	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	1.65	2.1	1.575	2.1	1.575	2	1.575	2	1.5	1.7	1.275	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	1.4	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	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	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	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	0.3	-0.1	-0.075	0.2	0.15	0.1	0.075	0.7	0.525	0.2	0.15	0.7	0.525	1	0.75	0.75	2009	
2010	1.3	0.975	1.3	0.975	1.5	1.125	1.6	1.2	1.5	1.125	1.6	1.2	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	1.9	1.425	2010	

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, consistente 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 Montini, 13, bilocale di 70mq. Arredato, con balcone, risc. centralizzato, P.3 senza ascensore, con cantina, no box. (542).

- Via Bandello, 5 (zona città giardino), bilocale arredato, P.R., risc. autonomo, no cantina. Si solaio e box. (544).

- Via Grassi, 12, trilocale non arredato, no cantina, si box. P. 2. Risc. centralizzato (545).

- Via Cozzi, 6, bilocale arredato, P. R., risc. centralizzato, si cantina, terrazzo, no box. (547).

- Via Tasso 96, bilocale mq 60, cucina con balcone, risc centrale, piano 2 no ascensore, soffitta (548).

- P.le Gaffurio, trilocale con servizi, piano 4° con asc., risc. centrale, box, cantina, non arredato. (552).

- P.le San Giuseppe 3, trilocale con ampio salone, due balconi, cantina, 5p con asc., no box, no arredo (553).

- Via Folperti, garage doppio in via folperti (554).

- Via Buzio, soggiorno, cucina abitabile + servizi, arredato, con cantina risc autonomo con stufa (555).

- viale Sicilia 115, appartamento ben arredato nuovo, giovanile, 2 camere (3posti letto) soggiorno, cucina ben attrezzata, doppi vetri, porta blindata, zanzariere, aria condizionata balcone, possibilità

cantina, (556).

- Zona stazione, bilocale zona stazione risc autonomo balcone, cantina. P.terra, arredato. (558).

- Piazza Duomo, mansarda ammobiliata(con ascensore) soggiorno + cucina abitabile + 2 camere + bagno. Risc autonomo (560).

- Via Aselli, 13, bilocale arredato, risc. autonomo, P. 1, no box. Si cantina. (562).

- Via Mortara, bilocale,cucina abitabile P.2 risc. centralizzato, arredato, 2 balconi a partire da aprile 2011 (563).

- Vicolo Stilicone n. 6, bilocale p.t., termoaut., arredato, completamente ristruttur. (565).

ACQUISTO A PAVIA

- Zona centro Pavia, monolocale in buone condizioni per studentessa. (546).

- Bilocale centro storico Pavia con posto auto. (549).

IN VENDITA A PAVIA

- Via Allende, 40, villetta a schiera, mq. 160, con box, cantina. Ingresso indipendente con giardino fronte/retro. Ristrutturato. (557).

IN AFFITTO A TRAVACÒ

- Via Roma 35, tre locali+servizi, ri-

scaldamento autonomo+garage. (550).

- Via della Chiavica, appart in villetta 3 locali+servizi.risc autonomo + posto auto, semiarredato. Libero subito. (559).

IN AFFITTO A S.MARTINO SICCOMARIO

- Via Roma, 87, nella via principale bottega con vetrina annessa retrobottega e servizi in cortile, piano terra. (551).

IN VENDITA A MORTARA

- Via Dosso Delle Braide, trilocale, termoautonomo, sogg.,2camere, bagno, cuc. abit. Box e posto auto. (561).

IN VENDITA A MILANO

- Via Santa Rita da Cascia 59, bilocale circa 40mq. , risc. autonomo, P. 1, no box no cantina. (564).

IN VENDITA A CASTELSARDO (NORD SARDEGNA)

- Vicinanze Porto Torres, trilocale con ampio terrazzo vista mare + posto auto + cantina possibile arredato. Libero subito. (543).



