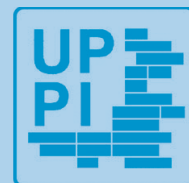




# UPPI PAVIA



**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

**SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

**n° 1 gennaio/febbraio/marzo 2012**



*Auguri di un bellissimo 2012*



**Associazione Sindacale a carattere nazionale**

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

**E mail: [servizi@uppi-pavia.it](mailto:servizi@uppi-pavia.it)**

## UPPI

*Periodico Unione Piccoli  
Proprietari della  
Provincia di Pavia*

Numero 1 Gennaio/Febbraio/Marzo 2012

### 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) COMUNICATO STAMPA
- 5) CONVOCAZIONE ASSEMBLEA
- 6) IMPARIAMO A FARE I CONDOMINI  
A cura del geom. Luigi Quaroni
- 11) IL FISCALISTA INFORMA  
Manovre fiscali 2011 e Legge di stabilità 2012  
A cura del dott. comm. Laura Ferri
- 12) IL TECNICO INFORMA  
La caldaia a condenzazione  
A cura del prof. ing. Lorenza Magni
- 13) L'OPINIONE  
A cura del dott. Alberto Frascini
- 14) VITA ASSOCIATIVA
- 15) TABELLA ISTAT
- 16) INTERSCAMBIO FRA ASSOCIATI

Le opinioni espresse negli scritti e negli articoli pubblicati nel presente numero sono esclusivamente riferibili agli autori degli stessi, i quali ne sono gli unici responsabili.



**UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI**

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

**- Consulenze verbali gratuite:**

**- Assistenza sindacale**

**- Assistenza nella stipulazione  
dei contratti "LEGGE 431/98"**

**- Consulenze legali gratuite su appuntamento**

|   |   |                        |   |   |
|---|---|------------------------|---|---|
| - | " | fiscali                | " | " |
| - | " | tecniche               | " | " |
| - | " | notarili               | " | " |
| - | " | per fideiussioni       | " | " |
| - | " | per mutui              | " | " |
| - | " | per gestione risparmio | " | " |

**SEDE PROVINCIALE DI PAVIA**

**Via Defendente Sacchi, 10**

**Tel. 0382.304593 - Fax 0382.22671**

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

**SEDE DI VIGEVANO**

**Via Trivulzio, 144 - Tel. 0381.84033**

Orario: dal lunedì al 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,

Tracciare un bilancio del 2011 per quanto riguarda la piccola proprietà immobiliare non è facile, si sono alternati provvedimenti legislativi, discussioni di riforme definite “epocali” (il Condominio) lasciate ora in un angolo perché altre e diverse sono le emergenze e necessità divenute più urgenti. La crisi nella quale versa (anche) l'Italia ci conferma che è necessario che tutti noi interveniamo a partecipare al salvataggio del nostro Paese assoggettandoci alle scelte che il Governo adotta per superare questo difficile momento; ma queste scelte devono essere giuste e sostenibili. Del resto lo stesso Governo Monti in più occasioni aveva promesso di muoversi in questa direzione; parola d'ordine : equità e rigore .



Ma non c'è equità nel tassare una volta di più la casa, non c'è equità a reintrodurre una tassa ingiusta quale è l'Ici ( o IMU, cambia la sigla non la sostanza), non c'è equità e giustizia nell'aumentare sino al 60% le rendite catastali degli immobili, non c'è equità nel colpire indiscriminatamente sempre e prevalentemente la proprietà immobiliare; questo modo di operare contravviene il principio garantito dalla Costituzione che prevede che ciascuno debba concorrere alla spesa pubblica in proporzione alle proprie capacità contributive, mentre ancora una volta il legislatore pensa che tutti i proprietari immobiliari siano una categoria di soggetti in ogni caso ricchi, agevolmente tassabili; non considerando invece che buona parte dei piccoli proprietari ha dovuto contrarre un mutuo per poter accedere alla casa di abitazione, o è pensionato, o è giovane ecc., le situazioni sono tante e diverse fra loro, non è giusto né equo colpire in modo indiscriminato. L'indignazione dell'UPPI, Nazionale e delle sedi provinciali, un piccolo risultato lo ha ottenuto con l'introduzione degli “sconti” sull'ICI/IMU in base al numero di figli a carico, ma è ancora troppo poco e resta ancora troppo alto il carico fiscale addossato alla proprietà immobiliare.

L'indignazione dell'UPPI è grande ed è resa evidente dal comunicato stampa che il Presidente Nazionale Onorario, avv. Giacomo Carini, ha diramato e che pubblichiamo integralmente nelle pagine che seguono.

Speriamo che il 2012 sia un anno migliore, che ci porti fuori dalla crisi e che ridia fiducia e serenità a tutti noi. Questo è senz'altro il mio augurio per tutti Voi e i vostri cari.

A presto

Il presidente  
Avv. Maria Luigia Aiani

## COMUNICATO STAMPA

# I proprietari di immobili sempre nel mirino del fisco

L'UPPI (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) denuncia all'opinione pubblica il sistematico continuo attacco in danno dei proprietari di unità immobiliari da parte del fisco che sono chiamati ancora una volta a porre rimedio alle disastrose conseguenze di una gestione approssimativa della cosa pubblica e dell'attività economica del Paese.

“Non c'era assolutamente bisogno di scomodare i saloni dell'Università, ha commentato Giacomo Carini, Presidente Onorario dell'UPPI, per assumere i soliti provvedimenti per colpire una sana categoria di piccoli risparmiatori che rappresentano la stragrande maggioranza dei cittadini italiani”.

L'iniziativa inoltre, a parere dell'UPPI, assume temi di estrema gravità ove si consideri che il settore immobiliare e l'edilizia, trainanti per l'economia nazionale, stavano disperatamente tentando di uscire da una profonda crisi che l'attanaglia da tempo.

“L'aumento della pressione fiscale, ha aggiunto il rappresentante dell'UPPI, provocherà una naturale lievitazione dei prezzi delle case e, soprattutto, dei canoni locativi dovendo il proprietario locatore riversare sull'inquilino quanto sarà costretto a pagare in più di imposte”.

Il rappresentante dell'UPPI ha concluso con l'auspicio che, in sede parlamentare, ritorni la ragione e venga negata la conversione in legge dei provvedimenti annunciati e che si ponga mano ad una riforma logica che colpisca i poteri forti e NON I SOLITI NOTI.

Giacomo Carini  
Presidente Onorario dell'UPPI

# **È CONVOCATA L'ASSEMBLEA ANNUALE E QUINQUENNALE DEGLI ASSOCIATI**

Il giorno 15 marzo 2012 ore 9,00 in prima convocazione

**Il giorno 15 marzo 2012 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) Relazione del Presidente
- 2) Approvazione del bilancio consuntivo 2011
- 3) Approvazione del bilancio preventivo 2012
- 4) Elezione delle cariche istituzionali dell'UPPI come da Statuto
- 5) 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 2012.

Nei giorni 01 e 08 marzo 2012 nell'orario d'ufficio il Tesoriere sarà a disposizione degli associati per gli eventuali chiarimenti sul bilancio.

# Impariamo a fare i condomini

*A cura del geom. Luigi Quaroni*

Con lo scorso numero del nostro notiziario avevamo concluso l'esame degli articoli di legge che riguardano il condominio, ma non è finita. Manca un ultimo tassello a completare il mosaico "CONDOMINIO".

Ai 2969 articoli del Codice Civile approvato con Regio Decreto 16 marzo 1942 fa seguito il Regio Decreto 30 marzo 1942 n° 318 "DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE".

Cosa sono e cosa prevedono queste disposizioni? Chiedo scusa agli operatori del diritto per una spiegazione che li farà inorridire ma che ha il solo scopo di cercare di farmi capire dai "non addetti ai lavori".

Le disposizioni di attuazione del Codice Civile hanno lo stesso valore delle norme in esso contenute, altro non sono che il chiarimento ed il completamento di alcuni articoli di legge.

Gli articoli delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile che riguardano il condominio e che quindi ci interessano per completare la nostra disamina sono 12, dall'art. 61 al 72 che andremo ad esaminare nel dettaglio:

**Art. 61 – Qualora un edificio o un gruppo di edifici**

**appartenenti per piani o porzione di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.**

**Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.**

Questo articolo integra, specificandolo, l'art. 1119 C.C. che sancisce la indivisibilità delle parti comuni condominiali a meno che la divisione potesse farsi senza rendere più incomodo l'uso delle parti comuni a ciascun condomino. L'articolo sopra riportato precisa a quali condizioni la divisione sia possibile e quale sia la maggioranza necessaria per deliberare lo scioglimento (la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno 500 millesimi). È altresì possibile che lo scioglimento e divisione sia disposto dalla autorità giudi-

ziaria su richiesta di almeno un terzo dei comproprietari dell'edificio del quale si richiede la separazione qualora non venga raggiunto in assemblea la maggioranza richiesta.

Una ulteriore precisazione in ordine alla divisione è data dal seguente.

**Art. 62 – Le disposizioni del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 117 del codice.**

**Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrono opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prevista dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso.**

Con questo articolo si prevede la possibilità di divisione anche se rimangono in comune talune parti o cose dell'edificio previste dall'art. 1117 (Parti comuni dell'edificio) costituendo di fatto un supercondominio, attualmente molto in uso ma, nel periodo di

formazione del Codice (1936-1942), ancora semisconosciuto. Precisa altresì questo articolo che qualora, per la divisione necessitassero opere per modificare o dare diversa disposizione a locali o dipendenze comuni, la divisione può comunque essere realizzata ma deve essere deliberata con una maggioranza più consistente (la maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno 667 millesimi.)

Il seguente articolo 63 integra l'art. 1123 del codice che indica come ripartire le spese e l'articolo 1130 che prevede, fra le attribuzioni dell'amministratore, il recupero di esse.

**Art. 63 – Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea (1123 C.C.), l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione. Chi subentra nel diritto di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.**

**In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzo dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.**

Nei confronti del condomino

moroso l'amministratore può ottenere decreto ingiuntivo di pagamento rientrando nei suoi compiti istituzionali. Può quindi agire senza mandato dell'assemblea, anche se sarebbe opportuno richiederlo. Il titolo indispensabile per effettuarne la richiesta è il riparto della spesa (preventivo o consuntivo) debitamente approvato da valida assemblea. *(Secondo quanto previsto dalla modifica alla normativa del condominio (D.d.L.71/11) approvata da Senato, l'amministratore è tenuto alla riscossione forzata delle somme dovute dal condomino moroso entro tre mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile, se non espressamente dispensato dall'assemblea, rispondendo solidalmente con il condomino moroso delle somme non rimosse e dei danni che ne sono derivati.)* Chiarisce ancora questo articolo che il venditore e l'acquirente sono congiuntamente obbligati al pagamento delle spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente. In parole povere se non paga il venditore l'amministratore ha titolo per chiedere le spese arretrate all'acquirente. Ed in fine, l'amministratore, se il regolamento condominiale lo prevede, può sospendere i servizi condominiali che abbiano un godimento separato, trascorsi sei mesi di morosità. Ma attenzione, non possono essere sospesi servizi essenziali per la sopravvivenza.

Il seguente articolo integra gli articoli 1129 e 1131 precisando la procedura per la

revoca dell'amministratore.

**Art. 64 – Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'articolo 1129 e dall'ultimo comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore medesimo.**

**Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione**

L'articolo è sufficientemente chiaro; stabilisce la procedura che il tribunale deve seguire per emettere il decreto di revoca dell'amministratore, anche su richiesta di un solo condomino, nel caso in cui non dia notizia alla assemblea dei condomini qualora gli venga notificata citazione o provvedimento che esorbita dalle sue competenze (art. 1131 ultimo comma) o se per due anni non ha reso conto della sua attività o per sospettata grave irregolarità (art. 1129 terzo comma) e questi ha 10 giorni di tempo per eventualmente ricorrere contro il decreto avanti alla Corte d'Appello.

**Art. 65 – Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 80 del codi-**

ce di procedura civile.

**Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite**

Questo articolo prende in esame un caso particolare: un estraneo che vuole intentare causa al condominio privo del legale rappresentante (l'amministratore) e non è quindi in grado di notificare la citazione. L'estraneo, quasi sempre il vicino, deve rivolgersi al tribunale per richiedere la nomina di un curatore speciale che seguirà il condominio, solo per quanto riguarda la causa, su istruzioni dell'assemblea.

Il prossimo articolo, ed il successivo sono particolarmente importanti perché riguardano la convocazione e la partecipazione all'assemblea dei condomini.

**L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. (167 mm.) Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.**

**In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordi-**

**naria può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino.**

**L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.**

Le indicazioni di questo articolo sono sufficientemente chiare e ritengo non necessario di particolari spiegazioni. Mi voglio invece soffermare sull'ultimo comma che può, in diversi casi far scattare l'annullabilità dell'assemblea. L'avviso di convocazione deve essere comunicato almeno cinque giorni prima.

Comunicato, deve quindi il condomino averne conoscenza cinque giorni prima. Non vale la data di spedizione, vale quella del ricevimento che deve essere di cinque giorni liberi prima del giorno dell'assemblea e questo è il termine minimo. Alcuni regolamenti contrattuali prevedono un lasso di tempo superiore per la convocazione. In questi casi vale il termine del regolamento che non può mai essere inferiore a cinque giorni liberi. La prova della convocazione di tutti i condomini a partecipare all'assemblea spetta al condominio e quindi all'amministratore. Il condomino che non ha ricevuto la convocazione o l'ha ricevuta con meno dei cinque giorni prescritti può, nel termine di trenta giorni, chiedere l'annullamento delle deliberazioni adottate. Secondo parte della dottrina e della giurisprudenza, la mancata convocazione di un con-

domino rende la deliberazione dell'assemblea affetta radicalmente di nullità e quindi l'impugnazione non è soggetta ai termini di decadenza e può essere fatta valere in qualsiasi momento. È però opportuno e prudentiale che chi intende procedere per l'annullabilità in difetto del termine di convocazione, non partecipi alla assemblea in quanto, con la sua presenza, potrebbe sanare la irregolarità.

**Art. 67 – Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.**

**Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.**

**L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.**

**Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.**

Dal primo comma dell'articolo si evince che il condomino che si fa rappresentare "interviene" all'assemblea, è come

se fosse presente. Non vi sono limitazioni di numero di deleghe o di rappresentanti. È opportuno che non vengano date deleghe all'amministratore perché si troverebbe in conflitto di interesse su ogni delibera che lo riguarda (approvazione dei bilanci redatti da lui, la sua nomina, ecc).

Per quanto riguarda i comproprietari non vi sono dubbi in quanto a rappresentanza in assemblea, se non vi è accordo su quale comproprietario deve rappresentare la comunione sarà il presidente dell'assemblea a sceglierlo con sorteggio. Un po' più complicato è il rapporto con l'usufruttuario: l'amministratore dovrebbe convocarli entrambi; nel corso dell'assemblea, se all'ordine del giorno non vi sono spese straordinarie che riguardino parti comuni sarà il solo usufruttuario a partecipare alla votazione, se invece l'assemblea adotta deliberazioni che esulano dall'ordinaria amministrazione e dal semplice godimento dei servizi comuni il voto spetta al nudo proprietario.

L'usufruttuario per partecipare anche alle delibere che non gli competono deve avere la delega del nudo proprietario. I due successivi articoli riguardano la formazione dei millesimi e la possibilità di revisione degli stessi.

**Art. 68 – Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio (1138 c.c.) deve precisare il valore proporzionale di cia-**

**scun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.**

**I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.**

**Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.**

Gli articoli indicati, per effetto dei quali deve essere precisato il valore millesimale delle singole proprietà, sono quelli riguardanti le spese condominiali e la costituzione dell'assemblea. È evidente, per ripartire le spese deve essere stabilito un criterio: la proporzione di ogni singola proprietà nei confronti dell'insieme. Come deve essere espressa lo precisa l'articolo: in millesimi che formano una apposita tabella che deve essere allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori millesimali deve tenersi conto esclusivamente del valore intrinseco del bene, indipendentemente dallo stato in cui si trova..

Di attualità è il seguente articolo, ora che le Sezioni Unite della Cassazione hanno abbandonato la precedente tesi secondo cui la modifica delle tabelle millesimali richiede il

voto favorevole di tutti i condomini e hanno affermato che è invece sufficiente la maggioranza prevista dal codice civile per l'approvazione del regolamento condominiale (la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno 500millesimi).

**Art. 69 – I valori proporzionali dei vari piani o porzione di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:**

**1) quando risulta che sono conseguenti di un errore;**  
**2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzione di piano.**

Questo articolo detta le precise condizioni per le quali è possibile rivedere le tabelle millesimali. L'assemblea dei condomini, prima di deliberare "allegrement", come diventato di moda, la variazione della tabella millesimale deve verificare se esistono i presupposti che sono:

1) la sussistenza di un errore, che può essere materiale (la somma sbagliata, un conteggio errato, ecc.), o nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle

tabelle; non un presunto errore soggettivo di valutazione (il coefficiente usato per l'altezza del piano o il coefficiente di destinazione, ecc.)

2) quando è notevolmente cambiato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani, precisa l'articolo, per sopraelevazione di nuovi piani o innovazioni di vasta portata. La giurisprudenza più volte si è occupata delle innovazioni di vasta portata stabilendo ad esempio che il ricupero del sottotetto per uso abitativo annesso all'appartamento sottostante non dà origine a motivo per variare i millesimi di proprietà, così come la costruzione di un soppalco che raddoppia la superficie utile ma non varia il volume. La casistica è, come sempre, molto varia. Una giurispru-

denza costante, ma con alcune eccezioni, afferma altresì che, in caso di tabella "contrattuale" allegata quindi all'atto di acquisto, l'errore non rileva nella sua oggettività ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso; pertanto, non è esperibile l'azione prevista dall'art. 69 delle norme di attuazione, ma solo l'ordinaria azione di annullamento del contratto, previa allegazione di un vizio della volontà. In parole povere se la tabella millesimale contrattuale è sbagliata non può essere proposta la modifica ma solo l'annullamento del contratto di compravendita per vizio di volontà.

**Art. 70 – Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo**

**di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.**

Sì, avete letto bene, 100 lire, oggi € 0,05 (cinque centesimi) mai aggiornato. E l'assemblea non può stabilire una cifra diversa.

**Art. 71 – Il registro indicato dal quarto comma dell'art. 1129 del codice e dal terzo comma dell'art. 1138 del codice è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricato.**

Questo articolo non è applicabile visto che l'associazione professionale dei proprietari di fabbricato è stata soppressa con D. Lgs. 23 novembre 1944 n. 369

**Art. 72 – I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67, 69**

E con ciò, cortesi lettori, ho veramente finito di tediarvi. Vi ringrazio per aver avuto la pazienza di leggermi e mi scuso per le incompletezze ed inesattezze nelle quali posso essere incorso. Mi auguro che il tutto possa essere servito a far meglio comprendere le problematiche del condominio.



# Manovre fiscali 2011 e Legge di stabilità 2012

A cura del Dott. Comm. Laura Ferri

Il 2011, sotto il punto di vista dei provvedimenti fiscali, è stato un anno particolarmente intenso. E' iniziato con due interventi, il **Decreto Sviluppo** (D. L. n. 70 del 13.05.2011) e la **Manovra correttiva 2011** (D. L. n. 98 del 6.07.2011) entrambi convertiti in legge a luglio, con i quali il governo ha modificato in maniera rilevante le previgenti discipline fiscali e del lavoro. È appena il caso di sottolineare che le aree di intervento vanno ben oltre: è stata ritoccata la materia in tema di contabilità semplificata, giustizia tributaria, controlli e verifiche da parte delle amministrazioni pubbliche, assunzione di lavoratori in categorie protette e così via. Tra le disposizioni che riguardano gli immobili ricordiamo:

- l'abrogazione, ai fini della fruizione della detrazione IRPEF del 36%, dell'obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori e dell'indicazione in fattura del costo della manodopera.
- la riduzione della ritenuta sui lavori edilizi agevolabili. Secondo quanto previsto dalla manovra correttiva la ritenuta del 10% sui bonifici per i lavori di recupero edilizio per cui è riconosciuta la detrazione d'imposta del 36% e per i lavori di riqualificazione energetica, per cui è riconosciuta una detrazione del 55%, è ridotta al 4%.

Purtroppo la crisi finanziaria, legata anche ad intenti speculativi, ha indotto il governo Berlusconi ad anticipare al 2013 gli interventi che erano previsti per il 2014 con un'altra manovra, la cd. **Manovra di Ferragosto**, recante nuove misure relativamente alla riduzione della spesa pubblica ed al rilancio dell'economia nazionale.

Ma anche questo non è bastato: per evitare il default dell'Italia sui mercati si è giunti a novembre, con l'insediamento del nuovo governo "tecnico", alla manovra d'emergenza la cd. **Legge di Stabilità 2012**.

Sono poi stati emanati una serie di provvedimenti destinati a ridurre il deficit del 2012 e che

comporteranno pesanti cambiamenti soprattutto sul fronte delle pensioni e della tassazione immobiliare. L'età pensionabile aumenta per tutti fin dal prossimo anno: 62 anni per le donne del settore privato e 66 per gli uomini e le dipendenti pubbliche: con l'aumento dell'età si riduce il costo della spesa previdenziale. Coloro che lasceranno in anticipo avranno una significativa decurtazione della pensione. Per quanto riguarda la tassazione immobiliare il 2012 vedrà tornare, attraverso l'*Imp* (l'Imposta municipale propria), la tassazione sulla prima casa, con alcune importanti novità rispetto al passato:

- l'aliquota base è fissata al 7,6‰, con la possibilità per i sindaci di variare la stessa fino al 3‰ in più o in meno;
- l'aliquota prima casa è stabilita al 4‰;
- è possibile adottare una aliquota al 2‰;
- è introdotta una di una detrazione di 200 Euro (non è chiaro al momento se possono beneficiare della detrazione i proprietari della sola abitazione adibita a prima casa – che per loro sarebbe l'unica – o anche coloro che, avendo più abitazioni, destinano una di queste a prima casa);
- aumentano i moltiplicatori per il calcolo del valore catastale che sono fissati in 160 (invece di 100) per gli edifici di tipologia A; in 80 (invece di 50) per gli edifici in tipologia D e A/10; in 55 (invece di 34) per gli edifici in categoria C/1;
- resta fissa al 5% la rivalutazione delle rendite catastali.

L'aumento del moltiplicatore combinato con la mancata rivalutazione delle rendite catastali comporta un aumento di quanto dovuto in termini di *Imp*, ma non avrà effetti nelle compravendite.

Nel complesso, da questa misura è atteso un gettito di 10-11 miliardi di Euro che, però, secondo le anticipazioni, non dovrebbe essere nella disponibilità dei comuni, ma essere indirizzato verso il bilancio dello Stato.

# La caldaia a condensazione

A cura del Prof. Ing. Lorenza Magni

## Sostituzione della caldaia - La caldaia a condensazione

La caldaia a condensazione permette di recuperare parte del calore latente del vapore acqueo presente nei gas di scarico, consentendo il raggiungimento di rendimenti elevati e una riduzione dei consumi. Infatti, a differenza delle caldaie tradizionali, prima di essere espulsi, i fumi della combustione attraversano uno scambiatore di calore in cui il vapore acqueo condensa, cedendo parte del calore latente di condensazione all'acqua circolante nell'impianto.

La quota di energia teoricamente recuperabile tramite la condensazione del vapore acqueo dei fumi è pari a circa l'11% a cui va aggiunto un ulteriore 6-7% legato al recupero di calore sensibile dei fumi. È per questo motivo che nelle caldaie a condensazione il rendimento può raggiungere valori prossimi al 108%, mentre per le normali caldaie seppur ad alto rendimento in genere si ottengono valori di circa il 95%.

È importante sottolineare che la temperatura dell'acqua di ritorno dell'impianto di riscaldamento influenza il rendimento della caldaia a condensazione: a basse temperature corrisponde un migliore rendimento della caldaia. Ciò avviene tipicamente nei sistemi di riscaldamento funzionanti a pannelli radianti e con temperature dell'acqua tra 50-30 °C.

La caldaie a condensazione, portando ad una riduzione dei consumi di combustibile, contribuiscono a contenere le emissioni di gas serra (anidride carbonica e altri gas prodotti dalla combustione) e a ridurre il consumo di combustibile. Con una caldaia a condensazione si possono raggiungere risparmi nell'ordine del 15-20% rispetto a una caldaia tradizionale, ma l'entità esatta del risparmio che si può ottenere dipende:

- dal tipo di caldaia precedente: la convenienza è

maggiore se è più basso il rendimento della caldaia esistente (tipico delle caldaie più vecchie);

- dal tipo di impianto di riscaldamento connesso alla caldaia in quanto le caldaie a condensazione erogano il massimo delle prestazioni quando vengono utilizzate con impianti che funzionano a bassa temperatura, attorno ai 30-50°C, come ad esempio gli impianti a pannelli radianti.

- dalle condizioni di esercizio.

Le caldaie a condensazione possono essere installate su tutte le tipologie di impianti di riscaldamento più diffuse, ma oltre al camino è necessario predisporre anche uno scarico per la condensa e tipicamente un ventilatore per il tiraggio forzato del camino.

Si ricorda che la normativa attualmente in vigore in Regione Lombardia (D.G.R. 8745) impone per gli impianti termici nuovi o ristrutturati l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone (valvole termostatiche o termostati) che hanno caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi, per non determinare surriscaldamento a causa degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

Inoltre nel caso di sostituzione di generatori di calore di potenze termiche utili maggiori o uguali a 100 kW, è obbligatorio produrre la relazione tecnica ex-Legge 10, l'attestato di certificazione energetica e una diagnosi energetica dell'edificio.

Invece nel caso di sostituzione di caldaie con potenza termica utile inferiore a 35 kW (tipiche degli impianti autonomi) è necessaria la presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi dell'articolo 7 del decreto ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni.

# L'OPINIONE

A cura del dott. Alberto Frascini Consigliere Giunta Esecutiva UPPI

La situazione dei mercati a livello europeo e mondiale appare molto complicata, ogni giorno questo argomento è al centro dell'attenzione con messaggi spesso distorti ed esageratamente negativi diffusi da politici e organi di stampa, spesso agenzie di rating americane che hanno già dimostrato in passato scarsa credibilità e professionalità influenzano i movimenti dei mercati nei vari paesi europei. In queste ultime settimane dell'anno, assistiamo a variazioni giornaliere del rendimento dei titoli di stato italiani che ricordano il mercato azionario, in Italia ormai le sorti della nazione sono affidate ad un Governo detto tecnico che per ora è sostenuto da ampia maggioranza parlamentare. Tutti ormai conosciamo le problematiche dell'euro e la mancanza di una direzione politica dell'Europa che è ormai governata da un nucleo di burocrati, i quali, insieme a francesi e tedeschi vogliono imporre ai cittadini e agli stati regole ferree di condotta. In questo contesto i problemi interni dell'Italia sono sempre gli stessi, ma a livello europeo ci viene chiesto maggior rigore nei conti pubblici con scadenze ravvicinate per il raggiungimento degli obiettivi. Ora, se è evidente che a livello europeo ci chiedono di rispettare determinati parametri nei conti pubblici, è altrettanto evidente che come raggiungere questo obiettivo deve essere deciso in casa nostra, in altre parole se il funzionamento dell'apparato statale richiede una spesa di 100, chi ci governa deve determinare la suddivisione della spesa fra i cittadini sulla base di criteri complessi ma che devono essere determinati. Attualmente si dice che c'è un Governo tecnico che si deve occupare di realizzare il programma necessario al risanamento, personalmente ritengo che ogni governo è sempre e soltanto politico, e infatti è sostenuto da una maggioranza parlamentare che può anche nascondersi dietro motivazioni etiche legate a non meglio precisati doveri istituzionali, ma che nei fatti con il voto legittima politica-

mente gli atti governativi. Partendo quindi dal presupposto che il risanamento dei conti pubblici può avvenire in vari modi e con varie suddivisioni della spesa fra i cittadini, assistiamo, per ora, all'aumento dei carburanti e a vari progetti che portano inevitabilmente all'aumento dell'imposizione fiscale, sarebbe giusto invece una drastica diminuzione della spesa e non con tagli indiscriminati, ma con interventi mirati sui tanti sprechi che si possono trovare nel bilancio dello Stato. Sarebbe auspicabile l'abolizione dell'irap che appare di nessuna utilità, allo stesso modo appare evidentissimo lo sbaglio se fosse confermato l'aumento della pressione fiscale sugli immobili, sono tutti provvedimenti che vanno nella direzione sbagliata in quanto se non si controlla la spesa e gli sprechi i soldi non basteranno mai.

È chiaro che mettere tasse e tributi ovunque senza preoccuparsi delle conseguenze sul bilancio della famiglia e sull'economia in generale e cosa molto semplice e realizzabile da tutti senza particolari competenze, è di questa sera l'annuncio dell'ultimo emendamento che prevede il bollo di 34 euro sul rendiconto del conto corrente, impostare invece una seria politica di risanamento che preveda il controllo della spesa, e quindi il taglio di sprechi e spese inutili, è assai più complicato, richiede coraggio, capacità e sostegno parlamentare. Ciò detto, si può anche pensare che sia giusto tassare ogni cosa e limitare la libertà dei cittadini di disporre liberamente dei propri risparmi in nome del necessario controllo dello stato e della lotta all'evasione fiscale, si può pensare in un paese democratico che sia sbagliato ridurre gli sprechi e cacciare i fannulloni, ma non si possono negare le conseguenze che queste politiche hanno sull'economia e non si possono negare le responsabilità politiche, in positivo e in negativo, in quanto un Governo è sempre e soltanto politico perché sostenuto da una maggioranza parlamentare.

All' **UPPI di Pavia** è stato conferito l'**ATTESTATO DI MERITO** consegnato alla Presidente, avv. Maria Luigia Aiani, con una suggestiva cerimonia svoltasi lo scorso 23 novembre 2011 alla presenza del Prefetto di Pavia dr.ssa Peg Strano Materia.

Il riconoscimento tributato all'UPPI di Pavia è particolarmente gradito perché proposto dall' ANIOC di Pavia, associazione che persegue fra i suoi scopi la valorizzazione e promozione dei principi di libertà, amicizia, solidarietà, democrazia; virtù e sentimenti nobili che anche l'UPPI di Pavia ha sin dall'origine fatto propri e che negli ultimi anni si sono concretizzati in attività e interventi di grande importanza e rilievo sociale e per la collettività: uno per tutti, a titolo esemplificativo, il contributo fornito alla "Fondazione Barbara Fanny Facchera" per la costruzione della residenza per l'accoglienza delle famiglie dei degenti all'Ospedale San Matteo che annovera l'Uppi fra i benefattori e che all'Uppi ha intestato una delle residenze realizzate.



*La consegna dell'attestato all'UPPI;  
in primo piano il Prefetto di Pavia.*

\*\*\*

Per la sua intensa attività nell'ambito cittadino l'UPPI ha meritato la candidatura al "**SAN SIRO D'ORO**", la massima benemerenza conferita dalla città di Pavia.

\*\*\*

#### **LE CONVENZIONI ASSICURATIVE PER LA TRANQUILLITÀ DEGLI ASSOCIATI E DEI LORO FAMILIARI**

Anche per il 2012 è in vigore la convenzione con la Compagnia Assicurazioni Generali per la **TUTELA "SPESE LEGALI"**. Vale la pena sottolineare ancora una volta l'importanza fondamentale di tale polizza, che con una spesa minima solleva l'assicurato dalle spese legali, processuali e di consulenza tecnica che si trovi ad affrontare a causa di contenziosi con l'inquilino, il condominio, il vicino di casa, i fornitori di servizi ecc. ; in tali casi, interviene l'assicurazione a rifondere sino al massimale di 10.000,00 – La **convenzione è riservata esclusivamente agli associati UPPI e loro familiari**.

Informazioni dettagliate presso gli Uffici UPPI di Pavia Via Defendente Sacchi n. 10, anche fissando appuntamento con il nostro consulente assicurativo, dr Luigi Imbres.

\*\*\*

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](mailto: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**.

\*\*\*

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](http://www.aeponlus.it)

\*\*\*

**RICORDATE CHE SOLO CHE E' IN REGOLA COL VERSAMENTO DELLE QUOTE PUO' 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](http://www.uppi-pavia.it)) nel quale potrete trovare informazioni utili e sempre aggiornate e la casella di posta elettronica ([servizi@uppi-pavia.it](mailto: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.

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

| ANNO   | VARIAZIONI PERCENTUALI DEL MESE INDICATO RISPETTO ALLO STESSO MESE DELL' ANNO PRECEDENTE |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 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%    | 1978   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |      |      |
| ...    | ...                                                                                      | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | 1978   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |      |      |
| 12,900 | 9,675                                                                                    | 13,700 | 10,275 | 14,300 | 10,725 | 14,500 | 10,675 | 14,700 | 11,025 | 14,900 | 11,175 | 15,500 | 11,625 | 16,800 | 12,600 | 18,200 | 13,650 | 18,700 | 11,600 | 8,700  | 100%   | 75%    | 1978 |      |      |
| 1979   | 12,900                                                                                   | 9,675  | 13,700 | 10,275 | 14,300 | 10,725 | 14,500 | 10,675 | 14,700 | 11,025 | 14,900 | 11,175 | 15,500 | 11,625 | 16,800 | 12,600 | 18,200 | 13,650 | 18,700 | 11,600 | 8,700  | 100%   | 75%  | 1978 |      |
| 1979   | 21,400                                                                                   | 16,050 | 21,300 | 15,975 | 21,200 | 15,900 | 20,700 | 15,525 | 20,700 | 15,525 | 21,600 | 16,200 | 21,600 | 16,200 | 21,200 | 15,800 | 20,500 | 15,375 | 21,500 | 16,125 | 21,100 | 15,825 | 100% | 75%  | 1979 |
| 1980   | 21,400                                                                                   | 16,050 | 21,300 | 15,975 | 21,200 | 15,900 | 20,700 | 15,525 | 20,700 | 15,525 | 21,600 | 16,200 | 21,600 | 16,200 | 21,200 | 15,800 | 20,500 | 15,375 | 21,500 | 16,125 | 21,100 | 15,825 | 100% | 75%  | 1979 |
| 1981   | 19,400                                                                                   | 14,550 | 20,100 | 15,075 | 19,900 | 14,925 | 20,500 | 15,375 | 20,600 | 15,450 | 19,600 | 14,700 | 19,200 | 14,400 | 18,300 | 13,725 | 18,600 | 13,950 | 18,200 | 13,650 | 17,900 | 13,425 | 100% | 75%  | 1980 |
| 1981   | 19,400                                                                                   | 14,550 | 20,100 | 15,075 | 19,900 | 14,925 | 20,500 | 15,375 | 20,600 | 15,450 | 19,600 | 14,700 | 19,200 | 14,400 | 18,300 | 13,725 | 18,600 | 13,950 | 18,200 | 13,650 | 17,900 | 13,425 | 100% | 75%  | 1980 |
| 1982   | 17,300                                                                                   | 12,975 | 16,100 | 12,075 | 15,500 | 11,625 | 15,200 | 11,400 | 15,200 | 11,400 | 15,900 | 11,925 | 17,200 | 12,800 | 17,200 | 12,900 | 17,200 | 12,900 | 16,700 | 12,525 | 16,300 | 12,225 | 100% | 75%  | 1981 |
| 1982   | 17,300                                                                                   | 12,975 | 16,100 | 12,075 | 15,500 | 11,625 | 15,200 | 11,400 | 15,200 | 11,400 | 15,900 | 11,925 | 17,200 | 12,800 | 17,200 | 12,900 | 17,200 | 12,900 | 16,700 | 12,525 | 16,300 | 12,225 | 100% | 75%  | 1981 |
| 1983   | 16,400                                                                                   | 12,300 | 16,400 | 12,300 | 16,600 | 12,450 | 16,400 | 12,300 | 16,000 | 12,000 | 15,400 | 11,550 | 13,700 | 10,275 | 13,600 | 10,200 | 13,300 | 9,975  | 13,000 | 8,750  | 12,800 | 9,500  | 100% | 75%  | 1982 |
| 1983   | 16,400                                                                                   | 12,300 | 16,400 | 12,300 | 16,600 | 12,450 | 16,400 | 12,300 | 16,000 | 12,000 | 15,400 | 11,550 | 13,700 | 10,275 | 13,600 | 10,200 | 13,300 | 9,975  | 13,000 | 8,750  | 12,800 | 9,500  | 100% | 75%  | 1982 |
| 1984   | 12,500                                                                                   | 9,375  | 12,000 | 9,150  | 11,600 | 8,700  | 11,200 | 8,400  | 11,200 | 8,400  | 10,500 | 7,875  | 10,400 | 7,800  | 9,800  | 7,350  | 9,100  | 6,825  | 8,600  | 6,450  | 8,800  | 6,600  | 100% | 75%  | 1983 |
| 1984   | 12,500                                                                                   | 9,375  | 12,000 | 9,150  | 11,600 | 8,700  | 11,200 | 8,400  | 11,200 | 8,400  | 10,500 | 7,875  | 10,400 | 7,800  | 9,800  | 7,350  | 9,100  | 6,825  | 8,600  | 6,450  | 8,800  | 6,600  | 100% | 75%  | 1983 |
| 1985   | 8,600                                                                                    | 6,450  | 8,600  | 6,450  | 8,800  | 6,600  | 8,800  | 6,600  | 8,700  | 6,525  | 8,700  | 6,525  | 8,600  | 6,450  | 8,300  | 6,225  | 8,500  | 6,375  | 8,600  | 6,450  | 8,800  | 6,450  | 100% | 75%  | 1984 |
| 1985   | 8,600                                                                                    | 6,450  | 8,600  | 6,450  | 8,800  | 6,600  | 8,800  | 6,600  | 8,700  | 6,525  | 8,700  | 6,525  | 8,600  | 6,450  | 8,300  | 6,225  | 8,500  | 6,375  | 8,600  | 6,450  | 8,800  | 6,450  | 100% | 75%  | 1984 |
| 1986   | 8,000                                                                                    | 6,000  | 7,200  | 5,400  | 6,600  | 4,950  | 6,400  | 4,800  | 6,300  | 4,725  | 5,900  | 4,425  | 5,900  | 4,425  | 5,800  | 4,350  | 5,100  | 3,825  | 4,700  | 3,525  | 4,300  | 3,225  | 100% | 75%  | 1985 |
| 1986   | 8,000                                                                                    | 6,000  | 7,200  | 5,400  | 6,600  | 4,950  | 6,400  | 4,800  | 6,300  | 4,725  | 5,900  | 4,425  | 5,900  | 4,425  | 5,800  | 4,350  | 5,100  | 3,825  | 4,700  | 3,525  | 4,300  | 3,225  | 100% | 75%  | 1985 |
| 1987   | 4,500                                                                                    | 3,375  | 4,200  | 3,150  | 4,200  | 3,150  | 4,200  | 3,150  | 4,100  | 3,075  | 4,400  | 3,300  | 4,500  | 3,375  | 5,000  | 3,750  | 5,300  | 3,975  | 5,200  | 3,900  | 5,100  | 3,825  | 100% | 75%  | 1986 |
| 1987   | 4,500                                                                                    | 3,375  | 4,200  | 3,150  | 4,200  | 3,150  | 4,200  | 3,150  | 4,100  | 3,075  | 4,400  | 3,300  | 4,500  | 3,375  | 5,000  | 3,750  | 5,300  | 3,975  | 5,200  | 3,900  | 5,100  | 3,825  | 100% | 75%  | 1986 |
| 1988   | 5,000                                                                                    | 3,750  | 4,900  | 3,675  | 5,000  | 3,750  | 4,900  | 3,675  | 4,900  | 3,675  | 4,900  | 3,675  | 5,000  | 3,750  | 4,800  | 3,600  | 4,700  | 3,525  | 5,300  | 3,975  | 5,500  | 4,125  | 100% | 75%  | 1987 |
| 1988   | 5,000                                                                                    | 3,750  | 4,900  | 3,675  | 5,000  | 3,750  | 4,900  | 3,675  | 4,900  | 3,675  | 4,900  | 3,675  | 5,000  | 3,750  | 4,800  | 3,600  | 4,700  | 3,525  | 5,300  | 3,975  | 5,500  | 4,125  | 100% | 75%  | 1987 |
| 1989   | 5,700                                                                                    | 4,275  | 6,400  | 4,800  | 6,700  | 5,025  | 6,800  | 5,100  | 7,000  | 5,250  | 7,000  | 5,250  | 6,700  | 5,025  | 6,600  | 4,950  | 6,800  | 5,100  | 6,400  | 4,800  | 6,500  | 4,875  | 100% | 75%  | 1988 |
| 1989   | 5,700                                                                                    | 4,275  | 6,400  | 4,800  | 6,700  | 5,025  | 6,800  | 5,100  | 7,000  | 5,250  | 7,000  | 5,250  | 6,700  | 5,025  | 6,600  | 4,950  | 6,800  | 5,100  | 6,400  | 4,800  | 6,500  | 4,875  | 100% | 75%  | 1988 |
| 1990   | 6,400                                                                                    | 4,800  | 6,200  | 4,650  | 6,100  | 4,575  | 5,800  | 4,350  | 5,700  | 4,275  | 5,600  | 4,200  | 5,700  | 4,275  | 6,300  | 4,725  | 6,200  | 4,650  | 6,500  | 4,875  | 6,400  | 4,800  | 100% | 75%  | 1989 |
| 1990   | 6,400                                                                                    | 4,800  | 6,200  | 4,650  | 6,100  | 4,575  | 5,800  | 4,350  | 5,700  | 4,275  | 5,600  | 4,200  | 5,700  | 4,275  | 6,300  | 4,725  | 6,200  | 4,650  | 6,500  | 4,875  | 6,400  | 4,800  | 100% | 75%  | 1989 |
| 1991   | 6,500                                                                                    | 4,875  | 6,600  | 4,950  | 6,600  | 4,950  | 6,700  | 5,025  | 6,800  | 5,100  | 6,900  | 5,175  | 6,700  | 5,025  | 6,300  | 4,725  | 6,200  | 4,650  | 6,100  | 4,575  | 6,200  | 4,650  | 100% | 75%  | 1990 |
| 1991   | 6,500                                                                                    | 4,875  | 6,600  | 4,950  | 6,600  | 4,950  | 6,700  | 5,025  | 6,800  | 5,100  | 6,900  | 5,175  | 6,700  | 5,025  | 6,300  | 4,725  | 6,200  | 4,650  | 6,100  | 4,575  | 6,200  | 4,650  | 100% | 75%  | 1990 |
| 1992   | 6,100                                                                                    | 4,575  | 5,600  | 4,050  | 5,600  | 4,200  | 5,600  | 4,200  | 5,700  | 4,275  | 5,500  | 4,125  | 5,500  | 4,125  | 5,300  | 3,975  | 5,200  | 3,900  | 5,000  | 3,750  | 4,900  | 3,675  | 100% | 75%  | 1991 |
| 1992   | 6,100                                                                                    | 4,575  | 5,600  | 4,050  | 5,600  | 4,200  | 5,600  | 4,200  | 5,700  | 4,275  | 5,500  | 4,125  | 5,500  | 4,125  | 5,300  | 3,975  | 5,200  | 3,900  | 5,000  | 3,750  | 4,900  | 3,675  | 100% | 75%  | 1991 |
| 1993   | 4,300                                                                                    | 3,225  | 4,500  | 3,375  | 4,200  | 3,150  | 4,200  | 3,150  | 4,100  | 3,075  | 3,700  | 2,775  | 3,600  | 2,700  | 3,700  | 2,775  | 3,900  | 2,925  | 4,200  | 3,150  | 4,300  | 3,225  | 100% | 75%  | 1992 |
| 1993   | 4,300                                                                                    | 3,225  | 4,500  | 3,375  | 4,200  | 3,150  | 4,200  | 3,150  | 4,100  | 3,075  | 3,700  | 2,775  | 3,600  | 2,700  | 3,700  | 2,775  | 3,900  | 2,925  | 4,200  | 3,150  | 4,300  | 3,225  | 100% | 75%  | 1992 |
| 1994   | 4,200                                                                                    | 3,150  | 4,200  | 3,150  | 4,200  | 3,150  | 4,100  | 3,075  | 3,700  | 2,775  | 3,600  | 2,700  | 3,600  | 2,700  | 3,700  | 2,775  | 3,800  | 2,850  | 3,700  | 2,775  | 4,100  | 3,075  | 100% | 75%  | 1993 |
| 1994   | 4,200                                                                                    | 3,150  | 4,200  | 3,150  | 4,200  | 3,150  | 4,100  | 3,075  | 3,700  | 2,775  | 3,600  | 2,700  | 3,600  | 2,700  | 3,700  | 2,775  | 3,800  | 2,850  | 3,700  | 2,775  | 4,100  | 3,075  | 100% | 75%  | 1993 |
| 1995   | 3,800                                                                                    | 2,650  | 4,900  | 3,675  | 5,200  | 3,900  | 5,500  | 4,125  | 5,800  | 4,350  | 5,600  | 4,200  | 5,800  | 4,350  | 5,800  | 4,350  | 5,800  | 4,350  | 6,000  | 4,500  | 5,600  | 4,350  | 100% | 75%  | 1994 |
| 1995   | 3,800                                                                                    | 2,650  | 4,900  | 3,675  | 5,200  | 3,900  | 5,500  | 4,125  | 5,800  | 4,350  | 5,600  | 4,200  | 5,800  | 4,350  | 5,800  | 4,350  | 5,800  | 4,350  | 6,000  | 4,500  | 5,600  | 4,350  | 100% | 75%  | 1994 |
| 1996   | 5,500                                                                                    | 4,125  | 4,500  | 3,375  | 4,500  | 3,375  | 3,900  | 2,925  | 3,900  | 2,925  | 3,600  | 2,700  | 3,400  | 2,550  | 3,400  | 2,550  | 3,000  | 2,250  | 2,600  | 1,950  | 2,600  | 1,950  | 100% | 75%  | 1995 |
| 1996   | 5,500                                                                                    | 4,125  | 4,500  | 3,375  | 4,500  | 3,375  | 3,900  | 2,925  | 3,900  | 2,925  | 3,600  | 2,700  | 3,400  | 2,550  | 3,400  | 2,550  | 3,000  | 2,250  | 2,600  | 1,950  | 2,600  | 1,950  | 100% | 75%  | 1995 |
| 1997   | 2,600                                                                                    | 1,950  | 2,200  | 1,650  | 1,700  | 1,275  | 1,600  | 1,200  | 1,400  | 1,050  | 1,600  | 1,200  | 1,500  | 1,125  | 1,400  | 1,050  | 1,600  | 1,200  | 1,600  | 1,200  | 1,500  | 1,125  | 100% | 75%  | 1996 |
| 1997   | 2,600                                                                                    | 1,950  | 2,200  | 1,650  | 1,700  | 1,275  | 1,600  | 1,200  | 1,400  | 1,050  | 1,600  | 1,200  | 1,500  | 1,125  | 1,400  | 1,050  | 1,600  | 1,200  | 1,600  | 1,200  | 1,500  | 1,125  | 100% | 75%  | 1996 |
| 1998   | 1,600                                                                                    | 1,200  | 1,800  | 1,350  | 1,700  | 1,275  | 1,800  | 1,350  | 1,800  | 1,350  | 1,800  | 1,350  | 1,900  | 1,425  | 1,800  | 1,350  | 1,700  | 1,275  | 1,500  | 1,125  | 1,500  | 1,125  | 100% | 75%  | 1997 |
| 1998   | 1,600                                                                                    | 1,200  | 1,800  | 1,350  | 1,700  | 1,275  | 1,800  | 1,350  | 1,800  | 1,350  | 1,800  | 1,350  | 1,900  | 1,425  | 1,800  | 1,350  | 1,700  | 1,275  | 1,500  | 1,125  | 1,500  | 1,125  | 100% | 75%  | 1997 |
| 1999   | 1,300                                                                                    | 0,875  | 1,400  | 1,050  | 1,600  | 1,200  | 1,600  | 1,200  | 1,500  | 1,125  | 1,700  | 1,275  | 1,600  | 1,200  | 1,800  | 1,350  | 1,800  | 1,350  | 2,000  | 1,500  | 2,100  | 1,575  | 100% | 75%  | 1998 |
| 1999   | 1,300                                                                                    | 0,875  | 1,400  | 1,050  | 1,600  | 1,200  | 1,600  | 1,200  | 1,500  | 1,125  | 1,700  | 1,275  | 1,600  | 1,200  | 1,800  | 1,350  | 1,800  | 1,350  | 2,000  | 1,500  | 2,100  | 1,575  | 100% | 75%  | 1998 |
| 2000   | 2,100                                                                                    | 1,575  | 2,500  | 1,875  | 2,200  | 1,650  | 2,300  | 1,725  | 2,700  | 2,025  | 2,700  | 2,025  | 2,700  | 2,025  | 2,600  | 1,950  | 2,600  | 1,950  | 2,700  | 2,025  | 2,700  | 2,025  | 100% | 75%  | 1999 |
| 2000   | 2,100                                                                                    | 1,575  | 2,500  | 1,875  | 2,200  | 1,650  | 2,300  | 1,725  | 2,700  | 2,025  | 2,700  | 2,025  | 2,700  | 2,025  | 2,600  | 1,950  | 2,600  | 1,950  | 2,700  | 2,025  | 2,700  | 2,025  | 100% | 75%  | 1999 |
| 2001   | 3,100                                                                                    | 2,325  | 3,000  | 2,250  | 2,800  | 2,100  | 3,100  | 2,325  | 2,900  | 2,175  | 2,900  | 2,175  | 2,700  | 2,025  | 2,700  | 2,025  | 2,600  | 1,950  | 2,300  | 1,725  | 2,300  | 1,725  | 100% | 75%  | 2000 |
| 2001   | 3,100                                                                                    | 2,325  | 3,000  | 2,250  | 2,800  | 2,100  | 3,100  | 2,325  | 2,900  | 2,175  | 2,900  | 2,175  | 2,700  | 2,025  | 2,700  | 2,025  | 2,600  | 1,950  | 2,300  | 1,725  | 2,300  | 1,725  | 100% | 75%  | 2000 |
| 2002   | 2,300                                                                                    | 1,725  | 2,300  | 1,725  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |      |      |      |

Questa rubrica è esclusivamente riservata agli Associati all'UPPI.

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

L'UPPI non svolge attività di intermediazione.

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

### IN LOCAZIONE A PAVIA

- Zona Viale Cremona, ampio bilocale circa 70mq completamente arredato, 1 piano, balcone, risc. autonomo, cantina. (673).

- 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 Mirabello, 150, trilocale con 2 camere da letto, arredato, risc. autonomo a gas, no box, con ripostiglio. (675).

- Zona casa sul fiume, quadrilocale non arredato, 2 camere da letto, studio e salone doppio, cuc. abit. 2 bagni, 3 balconi, sì box e cantina. Ric. autonomo e giardino. (676).

- Via Cardano, 2 ampi trilocali 2 e 3 piano, con camera singola e doppia risc autonomo, arredati, balcone no cantina (677).

- Zona Via Olevano, trilocale indipendente parzialmente arredato con doppi servizi, risc. autonomo, con box, cantina e ampio giardino. (678).

- Vicinanze Pavia, trilocale 2p, termo aut., con balconi e doppi vetri. ampiamente servito (bus, tangenziale). (679).

- Via Vittadini 4, quadrilocale pt, risc. centrale, con portineria, doppi vetri, arredato, no cantina. (680).

- Viale Sardegna 22, trilocale arredato, 2° piano, risc. Centrale, con zanzariere, sì cantina, no box. (682).

- Pavia, piccolo bilocale ben arredato piano terra zona centro, risc. autonomo e condizionamento. Cortile interno con possibilità introdurre bici (683).

- Centro storico, bilocale ristrutturato recente, arredato nuovo, 1 piano, risc autonomo. (685).

- Via S.M. alle Pertiche, app.to due locali p1, risc. centrale, arredato, cantina. (686).

- Via Pollaioli, quadrilocale + cucina abitabile, 1 bagno, box, cantina, risc. centrale, no arredo. (687).

- C.so Mazzini 4, trilocale + cucina e bagno, 3p, no ascensore, termo auto., no arredo, cantina. (688).

- Viale Lodi, trilocale arredato, P.T., risc. centralizzato, con cantina. (689).

- Corso Garibaldi, 30, bilocale parzialmente arredato su 2 piani, risc. autonomo con cantina, aria condizionata, doppi vetri e porta blindata. (690).

- Via Francana, 23, appartamento monolocale, ammobiliato, con vano ripostiglio e servizi, primo piano con cantina. Libero dal 15/06/2011. (691).

- Via Verona, appartamento 4 locali piano rialzato, doppi vetri, porta blindata, 2 balconi, cantina, arredato completamente. (693).

- Viale Libertà, 17, (residenziale giardino), trilocale finemente arredato, cucina abitabile con lavastoviglie, bagno recentemente ristrutturato e lavatrice, 2 balconi, cantina, possibilità box, in ottimo stato (a partire da aprile/maggio 2012). (695).

- Via Lunigiana, 4, appartamento ammobiliato composto da: cucina, camera, soggiorno + servizi con balcone, cantina, posto auto piano rialzato, risc. centralizzato (non famiglie). (696).

- Zona stazione, trilocale arredato + servizi, 2 balconi e possibilità cantina. Ideale per studenti. Libero da gennaio 2012. (698).

- Viale Libertà, 17, trilocale non arredato con doppi servizi e cucina abitabile, box doppio e cantina. Risc. centralizzato. (699).

- C.so Cairoli, 98, Locale di 257mq distribuito su due piani, p1 3 locali + servizi, pT ampio salone con 2 locali + servizi. (700).

### IN VENDITA A PAVIA

- 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. (671).

- Fossarmato, Terreno edificabile 1000mq possibilità edificatoria 400mq. (672).

- 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).

- Viale Campari 81, trilocale, anno costruzione 1962, piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, balcone, cantina. Riscald. centralizzato. (632).

### IN VENDITA A BELGIOIOSO

- Villetta indipendente centro Belgioioso, composta da cucina, soggiorno, salotto 2 camere da letto e servizi, giardino, cortile, box. (694).

### IN AFFITTO A LANDRIANO

- Appartamento 2 locali+cucina abitabile+servizi, piano rialzato con giardino privato e termoautonomo. (674).

### IN VENDITA A TRAVACÒ SICCOMARIO

- Fraz. Colonne, app.to indep. in cascina, p1 e p2 con entrata indep., tre locali con servizi, termo auto, due posti auto scoperti. (684).

### IN VENDITA A STRADELLA

- Zona collinare, appartamento in villa semindipendente due camere, soggiorno, cucina, bagno, terrazza, taverna con servizi, box, cantina, risc. autonomo. (697).