



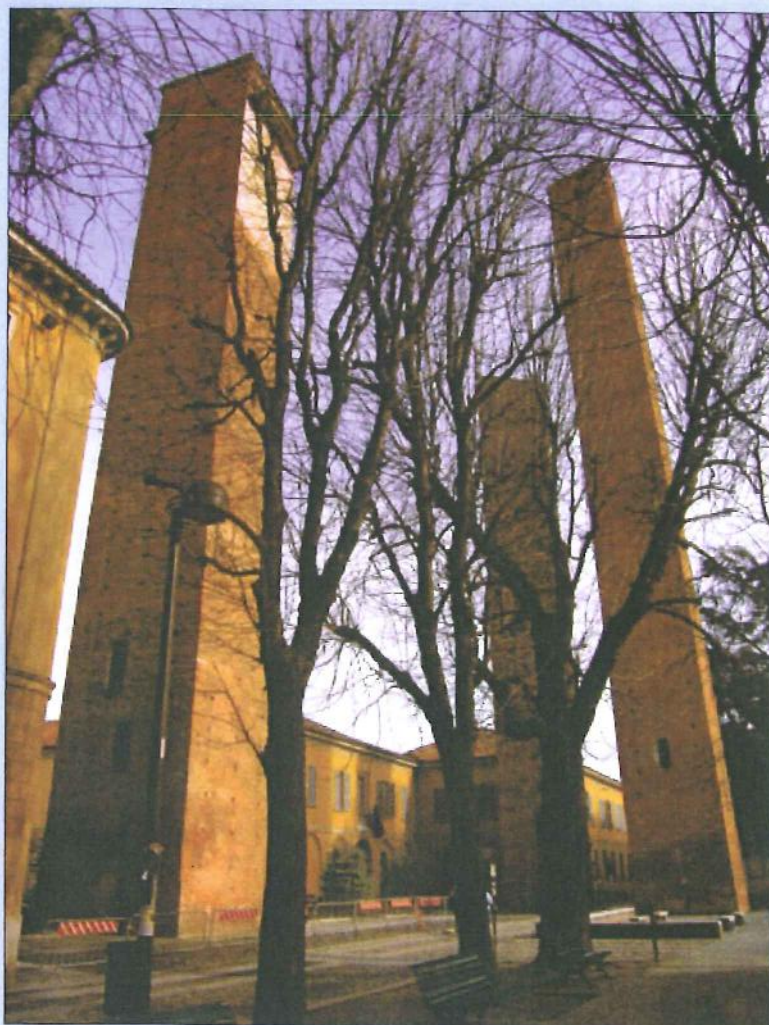
UPPI PAVIA



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

n° 6 settembre/ottobre 2008



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 3-4 Marzo-Aprile 2008

Direttore:

STEFANO ZANETTE

Registrato presso il Tribunale in data
28 marzo 1983 al nr. 279 Registro
stampa

Spedizione in abbonamento postale.

Impaginazione e stampa:

LITOLINE ARTI GRAFICHE (PV)

Pubblicazione fuori commercio

LA PROPRIETÀ PRIVATA

È RICONOSCIUTA

DALLA LEGGE

(Art. 42 della Costituzione della
Repubblica italiana)

L'ASSOCIAZIONE

È APARTITICA

UPPI: Sede Provinciale Pavia:

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382/304593

Fax 0382/22671

Ufficio di Vigevano:

Via Trivulzio, 144

Tel. 0382/84033

SOMMARIO

- 3) LETTERA
- 4) CONVEGNO
- 5) IMPARIAMO A FARE I CONDOMINI
A cura del geom. Luigi Quaroni
- 9) IL LEGALE INFORMA
A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani
Inquilini e immigrazione
- 10) PARLIAMONE FRA DI NOI
A cura dei consulenti dell'UPPI
- 11) LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA
A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani
- 12) VITA ASSOCIATIVA
- 13) DOCUMENTI
- 14) AGGIORNAMENTI ISTAT
- 15) INTERSCAMBIO FRA ASSOCIATI



**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**

**Nuova sede per la Sezione di VIGEVANO
Via Trivulzio, 144 -Tel. 0381.84033**

Orario: dal lunedì al giovedì dalle ore 9 alle ore 12
VENERDÌ CHIUSO

Consulenze legali	lunedì-giovedì
Consulenze condominiali	martedì
Consulenze contratti	mercoledì
Informazioni e ritiro pratiche	giovedì

Cari Amici,

L'estate appena trascorsa è stata densa di provvedimenti legislativi riguardanti, fra l'altro, gli immobili e le vicende negoziali che li riguardano. In particolare, la L. 6 agosto 2008 n. 133 (pubblicata sul Supplemento Ordinario della G.U. 21 agosto 2008 n. 196) di conversione del DL 12 giugno 2008 n. 118 (noto come manovra d'estate) ha ampliato rispetto a quanto previsto nel D.L. il campo di intervento pubblico in ordine al piano casa (art. 11); ha confermato l'abrogazione dell'art. 13 del D.M. 37/08 (sicurezza degli impianti) eliminando il vincolo da quella norma previsto per la validità dei contratti di vendita e locazione di immobili (obbligo di consegna della documentazione attestante la conformità degli impianti all'acquirente e/o al conduttore).

Sul fronte della locazione agli stranieri è stata poi varata la Legge 24 luglio 2008 n. 125 di conversione del D.L. 23 maggio 2008 n. 92 - noto anche come Decreto sicurezza - che prevede una ipotesi di reato in base alla quale chiunque a titolo oneroso e allo scopo di trarne ingiusto profitto dà alloggio ad uno straniero privo di permesso di soggiorno o di un titolo che ne legittimi lo stazionamento sul territorio nazionale, ovvero cede allo stesso anche a titolo di locazione l'immobile di cui abbia la disponibilità incorre nelle sanzioni previste dalla norma (la reclusione) oltre a vedersi confiscato l'immobile.

Come appare evidente, sono complesse e connotate da molteplici sfaccettature le vicende che riguardano gli immobili, vicende caratterizzate dall'epoca storica in cui viviamo, dalle esigenze che la vita di oggi comporta, dalla composizione multietnica della società moderna, dalle esigenze di sicurezza e qualità della vita e dell'ambiente in cui viviamo. Tutto questo indirizza e condiziona inevitabilmente le scelte del Legislatore, il quale è chiamato a dare la miglior risposta possibile a tutte le legittime istanze del cittadino.

Nella complessità del quadro normativo non è facile districarsi ed ecco che diventa importante - o meglio, fondamentale - avere un riferimento competente e qualificato; in quest'ottica si muove da sempre - e ancora di più oggi - l'UPPI, che studiando e approfondendo la proprietà immobiliare nei suoi molteplici aspetti è in grado di offrire assistenza a 360 gradi, altamente qualificata e competente ai proprietari di immobili.

Il consiglio che mi sento di dare a tutti i proprietari di immobili è di evitare assolutamente di cedere alla lusinga del "fai da te", che troppo spesso non tenendo nel debito conto l'assetto normativo o non conoscendone adeguatamente le varie implicazioni ha determinato a chi ne ha fatto suo problemi e pregiudizi di non poco conto e gravità.

Ricordate che l'UPPI è a vostra disposizione!

Un cordiale arrivederci a tutti

Il Presidente
Avv Maria Luigia Aiani



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

PAVIA

17 ottobre 2008

Presentazione

“SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE”

Ore 16.00

**presso sede UPPI Pavia
via Defendente Sacchi n. 10**

In tempi d'incertezza e di calo dei mercati immobiliari, in momenti in cui l'offerta è quasi superiore alla domanda, l'UPPI sensibile ed attenta alle necessità di puntuale e precisa informazione da trasferire ai propri associati, organizza un convegno per la presentazione dello “Scenario Immobiliare Pavese”. Strumento di lavoro e di confronto per il mercato immobiliare.

Convegno organizzato in collaborazione con la
“F.I.M.A.A. - FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D’AFFARI

Dopo una breve introduzione della nostra Presidente, avv. Maria Luigia Aiani,
il Dott. Fabio Bianco in qualità di Presidente F.I.M.A.A. Provincia di Pavia
relazionerà, con una breve premessa, i contenuti e le attività dell'associazione che presiede,
successivamente il Dott. Davide Bisi in qualità Vice Presidente F.I.M.A.A. Provincia di Pavia entrerà
nel vivo dello “Scenario Immobiliare Pavese”, a conclusione un dibattito sul tema affrontato attraverso
le domande degli intervenuti.

È gradita conferma telefonica della presenza in quanto posti limitati

Impariamo a fare i condomini

A cura del geom. Luigi Quaroni

Proseguiamo nell'esame sistematico degli articoli del Codice Civile che riguardano il condominio con gli articoli 1119 e 1120

Art. 1119 (indivisibilità)

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.

Dalla lettura di questo articolo si evince che le parti comuni condominiali non sono indivisibili in assoluto ma la divisibilità è subordinata alla esigenza di non rendere più incomodo l'uso a ciascun condomino. Una sentenza del tribunale di Padova del 21.03.1986 precisa che l'uso più incomodo va valutato con riferimento al momento attuale e non in vista di una prospettiva futura e che oltre all'ovvio significato di sacrificio anche di un solo condomino può anche essere considerato nel senso di necessità di spesa (per realizzare la separazione) sproporzionata rispetto al valore della cosa).

La Cassazione con sentenza n. 434 del 28.01.1995 ha precisato che *"l'art. 1119 C.C. non vieta un accordo con cui venga assegnata a ciascun condomino una porzione notevole della cosa comune per il concreto uso della stessa."*

Tipico esempio può essere la divisione di un grande cortile

a posti macchina esclusivi per tutti i condomini.

Ancora, la Cassazione Civile ha negato, con sentenza n. 7667 del 13.07.1995, la possibilità di divisione di una terrazza perché avrebbe privato il condomino, assegnatario di una porzione, della veduta sul mare consentitagli dalla permanenza dello stato di indivisione precisando che la comodità o meno della divisione delle parti comuni *"..va valutata, oltre che con riferimento all'originaria consistenza ed estimazione della cosa comune considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità anche attraverso il rapporto fra le utilità che i singoli condomini ritraevano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione"*.

Un caso particolare di divisione delle parti comuni è stato esaminato dalla cassazione Civile con sentenza n. 9 del 10.01.1990 che ha negata la possibilità, in caso di vendita di un appartamento, di riservarsi il diritto di parcheggio nella autorimessa comune sancendo così *"..la inseparabilità delle parti comuni in ragione della loro destinazione al relativo servizio, da quella di pertinenza esclusiva dei condomini. Il cedente di una porzione di piano di sua proprietà esclusiva non può riservare a se il diritto di comproprietà e quindi l'uso delle*

parti comuni destinate al complesso condominiale".

Esaminiamo ora l'articolo 1120 che riguarda le innovazioni, motivo di contenzioso e di diatribe nelle assemblee condominiali.

Art. 1120 (innovazioni)

I condomini, con la maggioranza indicata al quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Dall'esame del disposto di legge si nota che le innovazioni previste da questo articolo sono distinte in due categorie: (una terza la esamineremo con l'art. 1121)

- a) quelle permesse con la maggioranza del quinto comma dell'art. 1136
- b) quelle vietate perché:
 - suscettibili di recare pregiudizio alla stabilità dell'edificio ne alterano il decoro architettonico
 - ne rendano alcune parti inservibili all'uso o al godimento

Dalla lettura nascono però naturali alcune domande: qual è la maggioranza indicata dal

quinto comma dell'art. 1136? Cosa si intende per innovazione? E per decoro architettonico? Cercherò di dare una risposta a queste domande alla luce delle decisioni della magistratura in proposito.

La maggioranza indicata dall'art. 1136 quinto comma: L'esame delle maggioranze nelle deliberazioni condominiali lo affronteremo trattando l'art. 1136. Il quinto comma, che in questo momento ci riguarda, prevede che *"Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dall'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio"*.

Quindi, metà più uno di tutti i condomini (non dei partecipanti alla assemblea) che rappresentino almeno 667 millesimi. Ricordo che per tutti i condomini si intende non i condomini fisicamente intesi, ma i proprietari nel loro insieme di unità immobiliari. Ad esempio:

- marito e moglie contestati di un appartamento costituiscono un condomino
- tre persone comproprietarie di uno o più appartamenti costituiscono un condomino
- quattro fratelli comproprietari di uno o più unità immobiliari rappresentano un condomino
- Il marito proprietario esclusivo di un appartamento e in comproprietà con la moglie di un altro costituiscono due condomini
- Il proprietario di cinque appartamenti in un condomini-

nio di dieci unità immobiliari, pur essendo proprietario di metà dello stabile rappresenta un solo condomino.

Cosa si intende per innovazione. Non fornendo la legge la nozione di innovazione è stata la giurisprudenza a precisarne il concetto. Secondo un orientamento ormai consolidato: *"consiste in un'innovazione ogni opera nuova che alteri in tutto o in parte la cosa comune eccedendo i limiti della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento della cosa e che importi una modificazione materiale della forma e della sostanza della cosa medesima"* (Cass. sent. n. 2846 del 7.05.1982).

Ancora, la Cassazione Civile Sez. II con sentenza 12654 del 26.05.2006 precisa che *".....per innovazione delle cose comuni si intendono non tutte le modifiche, ma solo quelle che importino l'alterazione della entità sostanziale o il mutamento della originaria destinazione, così che le parti comuni presentino una differente consistenza materiale o vengano utilizzate per fini differenti da quelli precedenti"* e nel dispositivo della sentenza precisa *"che non è indispensabile che l'innovazione si concreti in un'opera di carattere materiale, perché la modifica della destinazione delle parti comuni non necessita sempre di nuove opere"*. Concetti ben espressi ma concretamente di difficile applicazione. Dalla giurisprudenza, a titolo esemplificativo, riporto alcuni casi pratici:

- Il rifacimento del tetto, anche

se integrale ed anche se eseguito con materiali e caratteristiche strutturali diverse rispetto a quelle preesistenti, costituisce, comunque, soltanto opera di manutenzione straordinaria e non innovazione in quanto non è stato inserito alcun elemento di novità né di alterazione della sua essenza strutturale e funzionale.

- Il rifacimento della pavimentazione di un cortile, prima in terra battuta, in conglomerato cementizio non costituisce innovazione ma esclusivamente manutenzione straordinaria
- Non costituisce innovazione bensì semplice modificazione della cosa comune l'applicazione ai cancelli di ingresso di un edificio condominiale un sistema di apertura automatizzata.
- La creazione di un cancelletto a passo d'uomo e di un cancello di passo carraio non costituisce innovazione in quanto non muta sostanzialmente la cosa né l'uso a cui è destinata, ma ne modifica la consistenza materiale per soddisfare un'esigenza comune salvaguardando le ragioni dei singoli condomini.
- La sostituzione di un preesistente zoccolino in pietra alto circa 15/18 cm. e le piantine di breve fusto con una cancellata non comporta una innovazione in quanto non implica alterazione sostanziale o cambiamento della originaria destinazione, né mutamento dell'entità materiale del bene attraverso una sua radicale trasformazione
- L'installazione di "barbacani" ai

lati del portone di ingresso del condominio al fine di contenere l'ingresso di veicoli di ingenti dimensioni che per la loro mole causano danni all'ingresso carraio, non costituisce innovazione.

- L'apertura di una porta da parte di un condomino nel muro comune dell'andito d'ingresso dell'edificio condominiale non costituisce innovazione in quanto non altera l'entità materiale del bene né modifica la sua destinazione, ma integra una consentita modificazione della cosa comune a norma dell'art. 1102 C.C.
- Non costituisce innovazione l'installazione, ad opera di due condomini, di una auto-clave, predisposta per l'utilizzazione da parte di tutti gli altri condomini e collocata in una parte, non altrimenti utilizzabile, dell'androne comune dell'edificio.
- Non può qualificarsi innovazione ai sensi dell'art. 1120 C.C. la realizzazione di opere che rendano l'impianto di riscaldamento dello stabile conforme alla normativa in materia di prevenzione incendi
- La sostituzione completa dei finestrini delle scale con la sostituzione della vetratura e della intera intelaiatura non può assolutamente essere considerata innovazione
- È da ritenersi legittima la deliberazione adottata senza la maggioranza prevista dall'art. 1136 quinto comma C.C. relativa alla trasformazione dell'ex locale caldaia in immondezzaio non rappresentando una innovazione l'utilizzazione di uno spazio rimasto libero e senza

precisa destinazione per un uso utile al condominio.

- L'impianto centralizzato dell'acqua calda è compreso fra le parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 C.C. per modo che la deliberazione di soppressione di detto servizio richiede, per poter essere validamente approvata, la unanimità dei condomini ai sensi dell'art. 1120 C.C. che vieta tutte le innovazioni che rendano parti comuni inseribili all'uso e godimento anche di un solo condomino.

Il decoro architettonico: così lo definisce la sentenza della Cassazione Civile n. 10507 del 7.12.1994, con un preciso concetto, rimasto invariato nel tempo: *Per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 cod. civ., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia senza che occorra che si tratti di un edificio di particolare pregio artistico*". Anche il concetto di decoro architettonico ha però bisogno di esemplificazioni. Così la giurisprudenza:

- Per stabilire se in concreto vi sia stata lesione del decoro architettonico, oltre ad accertare se esso risulti leso o turbato, deve anche valutarsi se tale lesione o turbativa determini o meno un deprezzamento dell'intero fabbricato, essendo lecito il mutamento estetico che non

cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a un'utilità la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave ed appariscente entità.

- Non può ritenersi come lesiva del decoro architettonico dell'edificio la diversità tra le tapparelle installate dai condomini di colore grigio, appena più chiaro di quello delle persiane degli altri appartamenti
- È passibile di demolizione un gabbiotto in muratura installato sulla terrazza condominiale dell'edificio caratterizzato da una precisa configurazione stilistica e architettonica
- Nonostante siano escluse dalle parti comuni le finestre e le tapparelle sono però vincolate al decoro architettonico dell'edificio; ciò implica, per il singolo condomino, non solo l'obbligo di adeguare le caratteristiche, la forma e il colore dei propri infissi al complesso del disegno architettonico dell'edificio, ma anche quello di conservare l'apparenza esterna impedendo che il loro deterioramento naturale comprometta il decoro di tutto l'edificio.
- È legittima l'installazione di inferriate alle finestre di una unità immobiliare condominiale in quanto l'opera realizzata non comporta alcun turbamento estetico nella simmetria dell'edificio e alle sue linee architettoniche.
- In materia di condominiale l'apposizione, da parte di un condomino e per propria esclusiva utilità, di una canna fumaria lungo il muro pe-

rimetrale di un edificio, non integra una modificazione della cosa comune necessaria al suo miglior godimento, da parte di tutti i condomini, ma costituisce innovazione vietata, in primo luogo, quando costituisce un'evidente alterazione del decoro architettonico dello stabile e, in secondo luogo, quando le caratteristiche di manufatto sono tali da sottrarre una parte del muro condominiale all'uso degli altri condomini

- L'indagine svolta a stabilire se una innovazione determina o meno l'alterazione del decoro architettonico dell'edificio condominiale a norma dell'art. 1120 C.C. è riservato al giudice del merito e il relativo apprezzamento, se congruamente motivato, sfugge al sindacato di legittimità.
- In caso di innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120 C.C. l'offesa del decoro architettonico dell'edificio va riguardato in sé senza riferimento ad alterazioni esistenti in edifici contigui, trattandosi

del diritto dei condomini a non vedere turbato lo stile o le linee architettoniche o il decoro dell'edificio condominiale in cui è sita la loro proprietà.

A completamento dell'esame dell'art. 1120 è opportuno evidenziare che la maggioranza prevista per la deliberazione delle innovazioni trova una deroga per le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche (tipica la installazione di un ascensore o di un servoscala) che l'assemblea può approvare con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno 500 millesimi se l'assemblea è in prima convocazione o, se in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio (non i partecipanti all'assemblea) e che rappresentino almeno 334 millesimi.

Ulteriore deroga riguarda gli interventi innovativi atti a ridurre i consumi energetici, come ad esempio l'installazio-

ne di pannelli solari, di impianti fotovoltaici, l'uso di fonti rinnovabili, il rivestimento a capotto dell'edificio, ecc. per le deliberazioni dei quali è necessaria, sia in prima sia in seconda convocazione della sola maggioranza delle quote millesimali (500 millesimi). Nel caso prima esaminato di un proprietario di cinque appartamenti in un condominio di dieci unità immobiliari, se rappresenta 501 millesimi può approvare, da solo, un intervento innovativo di risparmio energetico.

È comunque sempre fatto salvo che le opere non possano recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato, non ne alterino il decoro architettonico e non rendano alcune parti comuni inservibili all'uso o godimento anche di un solo condomino. Con il prossimo notiziario esamineremo le innovazioni gravose o voluttuarie e quelle vietate.

(7 continua)

INQUILINI E IMMIGRAZIONE

a cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

L'Art. 5 del DL 23 maggio 2008 n.92, noto anche come DL sicurezza, convertito in Legge 24.07.2008 n. 125

L'art. 5 del DL in rassegna, a integrazione dell'art.12 del T.U. sulla disciplina della immigrazione introduce il comma 5 bis, il quale recita testualmente:

"Salvo il fatto che costituisca più grave reato, chiunque cede a titolo oneroso un immobile di cui abbia la disponibilità ad un cittadino straniero irregolarmente soggiornante nel territorio dello Stato è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni. La condanna con provvedimento irrevocabile comporta la confisca dell'immobile, salvo che appartenga a persona estranea al reato. Si osservano in quanto applicabili, le disposizioni vigenti in materia di gestione e destinazione dei beni confiscati. Le somme di denaro ricavate dalla vendita, ove disposta, dei beni confiscati sono destinate al potenziamento delle attività di prevenzione e repressione dei reati i tema di immigrazione clandestina".

In sede di conversione, poi, il legislatore ha introdotto, fra i requisiti del reato, la finalità di un *ingiusto profitto* che consegua dalla cessione a titolo oneroso dell'immobile.

Il legislatore ha dunque delineato con la norma in questione una specifica fattispecie delittuosa, con la evidente finalità di eliminare ogni possibilità di permanenza sul territorio dello Stato Italiano di tutti quei soggetti che non hanno titolo che a ciò li legittimi.

Per "*cittadino straniero irregolarmente soggiornante nel territorio dello Stato*" deve intendersi chiunque si trovi illegalmente in Italia, quindi sia l'extracomunitario che è entrato clandestinamente in Italia, sia quello che staziona sul territorio nazionale nonostante l'ordine di espulsione a suo carico, ma anche il cittadino comunitario che permane sul territorio Italiano trasgredendo all'ordine adottato nei suoi confronti di allontanamento e di quello che si trattiene dopo la scadenza del permesso di soggiorno.

Dal testo della norma emerge che il reato si integra col solo fatto oggettivo della cessione *a titolo oneroso* dell'immobile, anche se da tale cessione non sia derivato alcun illegittimo profitto al cedente.

Le sanzioni per la commissione del reato in oggetto comprendono la confisca dell'immobile ceduto (salvo che appartenga a persona estranea al delitto, dovendosi considerare in tale ottica tanto il soggetto che non abbia concorso al reato quanto quello che alla commissione dello stesso non sia in alcun modo collegato); la misura della confisca è applicabile solo a fronte di sentenza irrevocabile di condanna, quindi a conclusione dell'intero iter processuale. È peraltro ragionevole credere che nel corso del processo l'immobile sia sottoposto a sequestro preventivo (art. 321 c.p.p.).

La finalità perseguita dal Legislatore con l'introduzione di questa nuova fattispecie delittuosa va ravvisata nella volontà di eliminare le condizioni che possano favorire la permanenza sul territorio Italiano dei soggetti che sono privi di ogni legittimazione al riguardo.

Sotto il profilo operativo, il suggerimento che, allo stato, possiamo dare ai proprietari di immobili che intendano locare, cedere in uso o godimento oppure vendere a uno straniero i propri beni immobili è quello di farsi consegnare dallo stesso **prima** della stipula del contratto copia dei documenti che ne legittimano la permanenza in Italia. Documenti che va accertato siano regolarmente rilasciati e in vigore, non scaduti o di prossima scadenza. Riteniamo sia prudente non accontentarsi di copia della semplice richiesta avanzata dallo straniero alla competente autorità per ottenere il rilascio del documento legittimante il suo stazionamento sul territorio italiano, essendo invece opportuno farsi consegnare copia (meglio,ove possibile, se certificata come conforme all'originale) del documento già rilasciato e in vigore, del quale specificare e annotare gli estremi nel contratto che ha per oggetto l'immobile.



PARLIAMONE FRA DI NOI

Rispondono i consulenti dell'UPPI

* Il condomino proprietario dell'ultimo piano può sopraelevare ?

La risposta viene data dall'art. 1127 cod.civ. che dispone espressamente sul punto. In base a tale norma il diritto di costruire sopra l'ultimo piano dell'edificio riservato a che ne sia proprietario è esercitabile purchè nel rispetto dei limiti e delle condizioni ivi previste. In particolare, i limitisono i seguenti:

1) la sopraelevazione non è fattibile se le condizioni statiche del fabbricato non la consentano; 2) ugualmente non fattibile la sopraelevazione se pregiudica l'aspetto architettonico del fabbricato ovvero se diminuisce notevolmente aria e luce ai piani sottostanti; 3) non è fattibile se la sopraelevazione risulta vietata da eventuali convenzioni o prescrizioni provenienti dal dante causa.

Chi effettua la sopraelevazioni deve corrispondere ai condomini una indennità da quantificarsi sulla base delle indicazioni espressamente dettata dalla norma citata.

* Se il locatore intende intimare disdetta del contratto di locazione giunto alla sua seconda scadenza quadriennale con quali termini e modalità deve provvedere?

Se il contratto è in vista della scadenza del secondo quadriennio di

durata se intende evitare la rinnovazione tacita del rapporto locatizio deve comunicare disdetta la conduttore mediante raccomandata r.r. nella quale manifesta il proprio intendimento a non consentire il rinnovo; la raccomandata per spiegare i suoi effetti deve pervenire al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza. Va quindi presa in considerazione la data di ricezione della raccomandata e non quella di inoltro della stessa all'ufficio postale. Il termine di sei mesi è quello minimo previsto dalla legge, ma se nel contratto è espressamente previsto un preavviso più ampio (es. un anno) è a questo che deve farsi riferimento per l'intimazione della disdetta

* Ottenuta convalida si sfratto per morosità è possibile recuperare il credito azionato?

È possibile ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per i corrispettivi e gli importi dovuti in forza del contratto di locazione che siano scaduti e per quelli a scadere sino all'esecuzione dello sfratto, nonché per le spese relative all'intimazione. In tal senso espressamente dispone l'art. 664 cod.proc.civ.

Il decreto ingiuntivo costituisce il titolo in forza del quale procedere in via esecutiva (pignoramento) per il recupero del credito.



LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

Corte di Cassazione, sez II civ. 10 luglio 2007 n. 15444

Condominio – Parti comuni – Scale, pianerottoli – sono tali – condòmini proprietari dei negozi al piano terreno – Spettanza – fattispecie

Le scale, come i pianerottoli, quali componenti essenziali di esse, sono elementi necessari alla configurazione di un edificio diviso per piani o porzioni di piano in proprietà elusiva e mezzo indispensabile per accedere al tetto o alla terrazza di copertura, anche al fine di provvedere alla loro conservazione. Tali beni, pertanto, hanno natura di beni comuni, ai sensi dell'art. 1117 cod.civ. anche relativamente ai condòmini proprietari dei negozi con accesso dalla strada, essendo anche essi interessati a usufruire della scale e, quindi, dei pianerottoli, perché interessati alla conservazione (e manutenzione) della copertura dell'edificio della quale anche essi godono. (Nella specie, in applicazione del riferito principio, la Suprema Corte ha ritenuto corretta la decisione del giudice di merito che aveva dichiarato la nullità e inefficacia dell'accordo con cui i condòmini – esclusi quelli proprietari dei negozi – avevano ceduto i diritti reali d'uso del pianerottolo del quarto piano e della sovrastante scala a chiocciola, beni condominiali).

Con la sentenza sopra riportata la Cassazione delinea la natura – e conseguentemente la disciplina – delle scale e dei pianerottoli: le scale sono considerate elementi strutturali necessari per configurare l'edificio diviso per piani o porzioni di piano e le stesse, con gli annessi pianerottoli, in quanto essenziali alla funzionalità dell'edificio accedono alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. e vengono dunque considerate di proprietà condominiale con quanto ne discende in ordine alle spese per

la loro conservazione, manutenzione e ricostruzione.

Corte di Cassazione sez. III civ. 28 agosto 2007 n. 18157

Locazione – Immobili adibiti a uso diverso da quello di abitazione - Indennità per la perdita dell'avviamento – Accordo transattivi legittimante il rilascio dell'immobile senza la preventiva corresponsione dell'indennità - Ammissibilità – Forma _ Necessità di apposita pattuizione – devoluzione del relativo accertamento al giudice di merito – sussistenza – Insindacabilità in sede di legittimità – Limiti – fattispecie

Nei contratti di locazione aventi ad oggetto immobili adibiti a uso diverso da quello di abitazione, le parti possono stabilire con apposito accordo transattivo, la rinuncia del conduttore al suo diritto di impedire l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato quando ancora non sia stata corrisposta l'indennità prevista dall'art. 34 legge 392/78; tale clausola tuttavia, per non incorrere nella sanzione di nullità di cui all'art. 79 della medesima legge, deve derivare da espresso negozio abdicativi, la cui valutazione spetta al giudice di merito con accertamento di fatto insindacabile in sede di legittimità, ove congruamente motivato. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza d'appello con cui era stata respinta la domanda del locatore volta ad ottenere il pagamento da parte del conduttore, della penale pattuita con accordo transattivo per il ritardo nel rilascio dell'immobile, essendo stato provato che il pagamento dell'indennità ex art. 34 L. 392/78 era stato pagato con ritardo di sei mesi rispetto alla data concordata e che nell'accordo intercorso risultava richiamato l'art. 34 L. 392/78 sicché il rifiuto di rilascio si sarebbe dovuto reputare legittimo).

PAGOMANCOMAT: L'UPPI ha approntato il sistema di pagamento (delle quote associative, del costo dei servizi ecc) a mezzo bancomat. Un servizio in più per gli associati che, magari per ragioni di sicurezza, preferiscono non portare con sé danaro contante.

Sicurezza e conformità degli impianti – Dopo il grande successo del convegno svoltosi il 09 maggio 08 presso la sede UPPI alla presenza del dr Ciocca, assessore provinciale alle attività produttive, relativo alle problematiche interpretative e applicative del DM 37/08 sulla sicurezza degli impianti, l'UPPI di Pavia fa il bis e organizza un nuovo incontro sul tema

L'UPPI di Pavia da il suo concreto e fattivo contributo alla città collaborando con la associazione "*INNER WHEEL CLUB PAVIA PHF*", al restauro dei monumenti cittadini di particolare pregio culturale, storico, artistico che volta per volta vengono individuati dalla associazione stessa. Quest'anno l'attenzione è rivolta al monumento a Garibaldi di Piazza Castello.

Il cuore grande dell'UPPI di Pavia si è ancora una volta manifestato accorrendo in aiuto alle popolazioni caraibiche colpite dai violenti uragani che si sono abbattuti nella zona. Famiglie intere hanno perduto tutto, la loro casa, i loro beni, molti anche la vita lasciando i propri cari nel dolore e nella desolazione. Anche un piccolo contributo è fondamentale per dare aiuto a chi ne ha bisogno veramente. In sede informazioni dettagliate per chi fra voi intendesse a sua volta dare il proprio aiuto.

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).

IMPORTANTE

DOCUMENTI NECESSARI PER LA COMPILAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE PRESSO I NOSTRI UFFICI:

PROPRIETÀ

- Fotocopia fronte/retro carta d'identità del proprietario/i
- Fotocopia codice fiscale

CONDUTTORI

- Fotocopia fronte/retro carta d'identità o altro documento di riconoscimento del conduttore/i
- Permesso di soggiorno VALIDO in caso di cittadini extracomunitari
- Ricevuta di immatricolazione universitaria in caso di studenti universitari
- Fotocopia codice fiscale
- In caso di contratto commerciale partita IVA e denominazione + fotocopia fronte/retro carta d'identità legale rappresentante e codice fiscale

IMMOBILE

- Dati catastali immobile compresa la rendita

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

FOI(00) 3.1 - INDICI NAZIONALI DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI
INDICE GENERALE

ANNO	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	ANNO
1978	...	...	...	...	...	...	...	...	...	+12,3	+11,6	+11,9	1978
1979	+12,9	+13,4	+13,7	+14,3	+14,5	+14,7	+14,9	+15,5	+16,8	+18,2	+18,7	+19,8	1979
1980	+21,4	+21,7	+21,3	+21,2	+20,7	+20,7	+21,6	+21,6	+21,2	+20,5	+21,5	+21,1	1980
1981	+19,4	+19,5	+20,1	+19,9	+20,5	+20,6	+19,6	+19,2	+18,3	+18,6	+18,2	+17,9	1981
1982	+17,3	+16,7	+16,1	+15,5	+15,2	+15,2	+15,9	+17,2	+17,2	+17,2	+16,7	+16,3	1982
1983	+16,4	+16,4	+16,4	+16,6	+16,4	+16,0	+15,4	+13,7	+13,6	+13,3	+13,0	+12,8	1983
1984	+12,5	+12,2	+12,0	+11,6	+11,2	+11,2	+10,5	+10,4	+9,8	+9,1	+8,6	+8,8	1984
1985	+8,6	+8,6	+8,6	+8,8	+8,8	+8,7	+8,7	+8,6	+8,3	+8,5	+8,6	+8,6	1985
1986	+8,0	+7,6	+7,2	+6,6	+6,4	+6,3	+5,9	+5,9	+5,8	+5,1	+4,7	+4,3	1986
1987	+4,5	+4,2	+4,2	+4,2	+4,2	+4,1	+4,4	+4,5	+5,0	+5,3	+5,2	+5,1	1987
1988	+5,0	+4,9	+4,9	+5,0	+4,9	+4,9	+4,9	+5,0	+4,8	+4,7	+5,3	+5,5	1988
1989	+5,7	+6,3	+6,4	+6,7	+6,8	+7,0	+7,0	+6,7	+6,6	+6,8	+6,4	+6,5	1989
1990	+6,4	+6,2	+6,1	+5,8	+5,7	+5,6	+5,7	+6,3	+6,3	+6,2	+6,5	+6,4	1990
1991	+6,5	+6,7	+6,6	+6,7	+6,8	+6,9	+6,7	+6,3	+6,2	+6,1	+6,2	+6,0	1991
1992	+6,1	+5,4	+5,6	+5,6	+5,7	+5,5	+5,5	+5,3	+5,2	+5,0	+4,9	+4,8	1992
1993	+4,3	+4,5	+4,2	+4,2	+4,0	+4,2	+4,4	+4,4	+4,2	+4,3	+4,2	+4,0	1993
1994	+4,2	+4,2	+4,2	+4,1	+4,1	+3,7	+3,6	+3,7	+3,9	+3,8	+3,7	+4,1	1994
1995	+3,8	+4,3	+4,9	+5,2	+5,5	+5,8	+5,6	+5,8	+5,8	+5,8	+6,0	+5,8	1995
1996	+5,5	+5,0	+4,5	+4,5	+4,3	+3,9	+3,6	+3,4	+3,4	+3,0	+2,6	+2,6	1996
1997	+2,6	+2,4	+2,2	+1,7	+1,6	+1,4	+1,6	+1,5	+1,4	+1,6	+1,6	+1,5	1997
1998	+1,6	+1,8	+1,7	+1,8	+1,7	+1,8	+1,8	+1,9	+1,8	+1,7	+1,5	+1,5	1998
1999	+1,3	+1,2	+1,4	+1,6	+1,6	+1,5	+1,7	+1,6	+1,8	+1,8	+2,0	+2,1	1999
2000	+2,1	+2,4	+2,5	+2,2	+2,3	+2,7	+2,7	+2,7	+2,6	+2,6	+2,7	+2,7	2000
2001	+3,1	+3,0	+2,8	+3,1	+3,0	+2,9	+2,7	+2,7	+2,6	+2,6	+2,3	+2,3	2001
2002	+2,3	+2,3	+2,4	+2,4	+2,3	+2,3	+2,3	+2,5	+2,6	+2,6	+2,7	+2,7	2002
2003	+2,7	+2,5	+2,6	+2,5	+2,4	+2,3	+2,5	+2,5	+2,5	+2,4	+2,4	+2,3	2003
2004	+2,0	+2,2	+1,9	+2,0	+2,1	+2,2	+2,1	+2,1	+1,8	+1,7	+1,7	+1,7	2004
2005	+1,6	+1,6	+1,6	+1,7	+1,7	+1,6	+1,8	+1,8	+1,9	+2,0	+1,8	+1,9	2005
2006	+2,2	+2,1	+2,1	+2,0	+2,2	+2,1	+2,1	+2,1	+2,0	+1,7	+1,7	+1,7	2006
2007	+1,5	+1,5	+1,5	+1,4	+1,4	+1,6	+1,6	+1,6	+1,6	+2,0	+2,3	+2,6	2007
2008	+2,9	+2,9	+3,3	+3,3	+3,5	+3,8	+4,0	+3,9					

Questa rubrica è riservata agli Associati all'UPPI.

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

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

Come nostra tradizione e soprattutto come regola STATUTARIA, l'UPPI svolge NON attività, ma offre ai propri Associati consulenze gratuite, pertanto la inserzione è pure gratuita.

L'Associazione come tutti Voi sapete si sostiene con le quote associative rinnovabili annualmente, salvo contributi versati sempre da Associati.

Pertanto, i non associati non hanno diritto di trarne dei vantaggi, nè dalla rubrica nè da altre notizie.

È consigliabile a quanti telefonano di presentarsi con nome e cognome nonché NUMERO DI ISCRIZIONE che si trova costantemente indicato nella etichetta relativa all'indirizzo apposta sul giornalino.

IN LOCAZIONE A PAVIA

- Via Olevano, 5, bilocale ampio, arredato, 2 balconi, 3p. con ascensore. Cantina. Porta blindata. (137).
- Via Ferrini, bilocale non arredato, 1p., balcone, cantina e box. Nuovo con zanzariere, doppi vetri, video citofono. Termoautonomo. (138).
- Via Ferrini, bilocale arredato, 1p., no balcone, cantina e box. Nuovo con zanzariere, doppi vetri, video citofono. Termoautonomo. (139).
- Zona clinica Morelli, vicolo Trenzio, 1, bilocale arredato, 1 piano, termoautonomo. (140).
- Via Folperti, monolocale con serv. (141).
- C.so Cairoli, Negozio con ampia vetrina mq 50 retro e servizio cantina (142).
- Zona Arsenale, bilocale con ang. cottura, p. r., ristrutturato, non arredato, 2balconi + cantina. (147).
- Piazzale Crosione, bilocale arredato, p. 1°, risc. Autonomo, 1 balcone. (148).
- Via Calchi 5, monolocale ampio p 2 risc. Centralizzato ascensore, balcone, arredato (149).
- Via Moruzzi 1, trilocale + serv., box, risc. Centr., 3p no ascens. Libero o arredato (150).
- V.le Campari v.ze Coop, trilocale + serv., risc. Centr. 3p con ascens. Cantina no arredo (151).
- Via Cagnoni 1, trilocale + serv. 2p risc centr. arredato posto auto. Solo studenti (153).
- Via Calchi 5, bilocale + serv. 4p con ascensore, risc. centr., arredato. Max 2 studenti (154).
- Via S. Ulderico, mansarda x 1 persona. Non arredato. (156).
- C.so Cairoli, box (157).
- V.le Sicilia, box libero da novembre 2008 (158).
- S.da Gardona1 (zona nave), bilocale pt termoaut. arredato. Solo studentesse. (159).
- Via Lo Monaco. Zona stazione, bilocale arredato, 2 p., risc.

autonomo. Solo studenti. (160).

- Via F. di Sotto, bilocale arredato con cantina (163).
- Via Gerla, Box (164).
- Via Camera. Zona v.le Lodi, trilocale + serv. 1p termoaut. No arredo, no cantina, no box (166).
- Via Folla di Sopra, monolocale arredato nuovo, mq. 50 (167).
- P.za Cairoli, box singolo (168).
- Via Folla di Sotto, trilocale arredato 100 mq circa, 4posti letto, 2p, risc. centrale, ripostiglio (169).
- Via Corridoni, 6 (zona C.so Garibaldi), bilocale arredato, 3 posti letto, p.R, risc. autonomo, cantina. (170).
- Via Villa Jemoli, Monolocale (171).
- Zona Lungo Ticino, mq. 100, 3 posti letto (172).
- Via Vittadini
Zona Ticinello, mq 127 uso ufficio/studio p.t. risc. centr. (173).
- Via Nino Bixio (Pavia zona pompieri), box mq.12 (174).
- P.zza. S. Pietro in Ciel D'oro, 20, bilocale x 3 persone, 1p. con posto bici. (175).

CERCA A PAVIA

- Pavia, semicentro, Bilocale non arredato, piani alti, con balcone (146).
- Zona centro/Borgo, bi/tri locale, arredato o parzialm. Almeno 50 mq. (162).

IN VENDITA A PAVIA

- Corso Cairoli, negozio 34 mq. + cantina. (161).

IN AFFITTO/VENDITA A S. MARTINO SICCO.

- Via Carlo Marx 13, Casa semindip. 100 mt. Semi arredato + box, giardino in comune. Risc. Autonomo, impianto a norma (145).

IN AFFITTO A BRONI

- Zona quartiere Piave (vicino Esselunga), quadrilocale 95 mq., 2° p., 3 balconi, e ampio box (35mq). Risc. autonomo (165)

