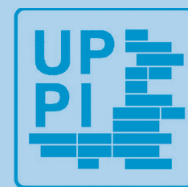




UPPI PAVIA



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

n° 3 luglio/agosto/settembre 2011



Associazione Sindacale a carattere nazionale

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

E mail: servizi@uppi-pavia.it

UPPI

*Periodico Unione Piccoli
Proprietari della
Provincia di Pavia*

Numero 2 Aprile/Maggio/Giugno 2011

Direttore:**STEFANO ZANETTE**

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

Spedizione in abbonamento postale.

Impaginazione e stampa:

LITOLINE ARTI GRAFICHE (PV)

Pubblicazione fuori commercio

LA PROPRIETÀ PRIVATA**È RICONOSCIUTA****DALLA LEGGE**

(Art. 42 della Costituzione della
Repubblica italiana)

L'ASSOCIAZIONE**È APARTITICA**

UPPI: Sede Provinciale Pavia:

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382/304593

Fax 0382/22671

Ufficio di Vigevano:

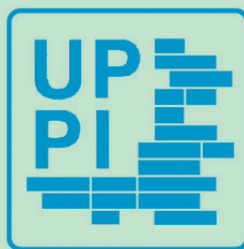
Via Trivulzio, 144

Tel. 0381/84033

SOMMARIO

- 3) LETTERA
- 4) L'OPINIONE
A cura del dott. Alberto Fraschini
- 6) ANCORA SULLA CEDOLARE SECCA
A cura dell'avv. Paola Dorigoni
- 7) IMPARIAMO A FARE I CONDOMINI
A cura del geom. Luigi Quaroni
- 9) LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA
A cura dell'avv. Paola Dorigoni
- 11) IL LEGALE INFORMA
Delibere condominiali: nullità e annullabilità
A cura dell'avv. Vincenzo Amica
- 13) VITA ASSOCIATIVA
- 14) TABELLA ISTAT
- 15) SCADENZE/INTERSCAMBIO
FRA ASSOCIATI
Bando di vendita dell'Hotel Cavaliere
a Belgioioso

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



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

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

- **Consulenze verbali gratuite:**
- **Assistenza sindacale**
- **Assistenza nella stipulazione dei contratti "LEGGE 431/98"**
- **Consulenze legali gratuite su appuntamento**
- " fiscali " "
- " tecniche " "
- " notarili " "
- " per fidejussioni "
- " per mutui "
- " per gestione risparmio "

SEDE PROVINCIALE DI PAVIA

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382.304593 - Fax 0382.22671

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

SEDE DI VIGEVANO

Via Trivulzio, 144 - Tel. 0381.84033

Orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 12

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

Cari Amici,

L'UPPI di Pavia è stato invitato come interlocutore privilegiato a numerose importanti iniziative, a dimostrazione del credito sempre maggiore di cui la nostra associazione gode. Vi cito solo le più importanti.

Siamo stati convocati agli "Stati Generali del Lavoro e dell'Economia" organizzati dal Comune di Pavia con la finalità di raccogliere da parte degli interlocutori ai quali si è rivolta informazioni e osservazioni attinenti alle specifiche esigenze e professionalità per poter avviare programmi e iniziative volte a rimettere in moto il volano del lavoro e dell'economia nella nostra città e in provincia. L'UPPI mette in evidenza in tale sede come sia assolutamente fondamentale e ineludibile che le Istituzioni pongano finalmente l'attenzione dovuta alla tutela del patrimonio immobiliare privato, riconoscendo ai proprietari gli incentivi (economici, ma non solo) necessari per conservare e mantenere al meglio i loro immobili: edifici ben conservati e correttamente mantenuti sono un patrimonio per l'intera collettività.

L'UPPI di Pavia, rappresentato dalla sottoscritta, è stato invitato a Roma lo scorso 30 aprile per la stesura del documento con le critiche e gli emendamenti al disegno di legge di riforma del Condominio, consegnate alla Commissione Parlamentare competente.

Sono stata poi invitata nella veste di Presidente dell'UPPI a tenere una relazione sulla "Cedolare Secca" alla giornata di studio organizzata da FIAIP, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, presso la Camera di Commercio di Pavia lo scorso 09 giugno 2011. La relazione si è articolata sul piano più squisitamente giuridico (quello fiscale va lasciato ai professionisti e gli esperti della materia), esaminando le diverse tipologie dei contratti di locazione ad uso abitativo coinvolte dalla normativa, verificando i limiti e i termini di applicazione della stessa a particolari contratti atipici (foresteria, B&B). Nonché sugli aspetti giuridici (contenuto, tutela, disciplina codicistica ecc.) dei diritti di proprietà e diritti reali di godimento che legittimano il titolare ad esercitare l'opzione del regime della cedolare secca; e soffermandomi sul quadro – molto delicato – del regime sanzionatorio introdotto dal Dlgs citato per i contratti non registrati o parzialmente registrati, affrontando alcuni casi che possono riscontrarsi in concreto, valutando le possibili conseguenze e le ipotizzabili tutele giuridiche/processuali.

L'UPPI di Pavia è stato invitato alla presentazione del progetto comunale sulla raccolta differenziata dei rifiuti quale Associazione rappresentativa di parte importante e consistente della popolazione cittadina. Di tale incontro vi dà conto il geom. Boffelli che con me e il geom. Luigi Quaroni ha partecipato all'incontro.

Il resto, per ragioni di spazio, nel prossimo numero.

Un caro saluto a tutti e l'augurio di una bellissima Estate

Il presidente
Avv. Maria Luigia Aiani



L'opinione

A cura del dott. Alberto Frascini consigliere Giunta Esecutiva Uppi

Sono appena terminate le Elezioni Amministrative e la discussione politica è tutta finalizzata a interpretare il risultato elettorale che tutti conosciamo e che ha certamente motivazioni che variano localmente e altre motivazioni legate alla politica nazionale. In questo tipo di consultazioni dovrebbe prevalere il candidato rispetto agli schieramenti ed in parte è così, ma certamente nelle grandi città l'influenza della politica nazionale ha un ruolo importante nelle decisioni di voto. Nella situazione attuale tutta la discussione è incentrata sui risultati di Milano e di Napoli dove il centro-destra ha perso le elezioni contro un candidato di estrema sinistra nel caso di Milano e sostenuto da forze di estrema sinistra a Napoli dove il candidato De Magistris si è addirittura presentato contro il Pd escluso poi dal ballottaggio. Il contesto è caratterizzato dal segretario del Pd che chiede le dimissioni del Governo dando una valenza nazionale al voto milanese e napoletano; pur essendo a capo di un partito che non è riuscito ad esprimere il Sindaco di queste due città, rivendicando però la paternità di tutti i voti dati a liste non collegate a Pdl-Lega sulla falsariga di Pannella quando invitava i suoi a votare scheda bianca per poi rivendicare come suoi elettori tutte le schede bianche e le nulle. Cercando invece di analizzare il voto nelle diverse realtà italiane, il dato comune che sembra emergere è il fatto che una parte di elettori che precedentemente avevano votato per il centro-destra non sono andati a votare mentre gli elettori del centro-sinistra hanno votato in modo compatto i loro rappresentanti anche quando erano espressione di partiti o movimenti posizionati all'estrema sinistra come nel caso di Milano, o espressione di partiti posizionati alla sinistra del Pd fuori dal centro-sinistra e con programmi in antitesi non solo con il Pdl-Lega ma anche con lo stesso Pd. Per quanto riguarda il cosiddetto Terzo

polo che ha avuto risultati inferiori a molte liste civiche non ha saputo esprimere un carattere e un programma unitario nelle diverse realtà per il motivo ovvio delle differenze sostanziali nei programmi di Fini, Casini e Rutelli, il dato significativo è però il peso della componente di Fini, praticamente inesistente a livello nazionale a conferma della mia analisi pubblicata su queste pagine all'indomani della fuoriuscita dei finiani dal Pdl, contrariamente alle previsioni di molti esperti. Se il centro-destra ha quindi perso le elezioni queste non sono state vinte dal Pd, e appare sbagliato e superato il tentativo dei suoi dirigenti di rivendicare la paternità di tutti i voti estranei alla coalizione Pdl-Lega.

La mancata partecipazione al voto di molti elettori che in precedenza avevano dato la loro fiducia al Pdl-Lega è invece il fenomeno più importante dal punto di vista politico, perché è evidente che questi elettori pur non cambiando idee politiche non hanno ritenuto importante recarsi alle urne pensando che il loro voto fosse influente, inutile per il miglioramento della situazione generale o addirittura in certi casi la mancata partecipazione è indice di protesta di chi pur non condividendo le idee del centro-sinistra non è contento del lavoro svolto dai suoi rappresentanti nelle istituzioni. In questi casi quindi l'elettore pur non condividendo i programmi o il metodo di governo dei partiti di sinistra, ha perso la fiducia nella capacità di Pdl-Lega di realizzare le sue aspettative ed in generale i programmi di partito. Nel nostro sistema sostanzialmente bipolare deludere le aspettative di una parte anche minoritaria dell'elettorato significa certamente perdere le elezioni. Queste considerazioni dovrebbero interessare anche alla parte moderata del Pd che non può certo proporsi come valida alternativa di governo inseguendo gli estremismi senza programmi condivisi e accettati.

Andando alla motivazioni del mancato voto sembra evidente per questi cittadini che la situazione economica, la riforma del sistema burocratico, fiscale e istituzionale non procede secondo le aspettative e questo viene addossato alle forze politiche al governo. Se andiamo nel particolare ad esempio nelle questioni legali lunghe e costose legate alla casa è evidente che non essere ancora riusciti a velocizzare le cause legali e non riuscire a far rispettare i giusti diritti di onesti cittadini è motivo di forte scontento, e questo è particolarmente evidente nelle piccole cose, nei particolari della burocrazia che poi però determinano lungaggini costose e sono spesso premianti verso truffatori e “accattoni” che vivono alle spalle del sistema e dei privati. Sostanzialmente il mancato voto viene da un bacino elettorale che non si è costituito come “anti” qualcosa o qualcuno ma su programmi e aspettative che se non vengono realizzate producono ovviamente disgregazione di una parte dell'elettorato che si allontana dalle scelte politiche non vedendosi correttamente rappresentato. E' diffusa l'opinione che il sistema politico bipolare e quello bipartitico siano incapaci produrre grandi riforme e grandi cambiamenti per la necessità di ottenere il voto della metà più uno degli elettori, ci sarebbe quindi la necessità di evitare in qualsiasi campo cambiamenti radicali che scontentando una piccola parte dell'elettorato portino voti allo schieramento opposto facendolo divenire maggioranza. Nel caso italiano evitare le riforme per ottenere il voto di una parte di elettori che hanno interesse al mantenimento della situazione attuale, evidentemente produce la disaffezione di una parte più consistente di elettori. Questo dovrebbe far riflettere la politica nel suo stesso interesse.

Andando a problemi della nostra Provincia la nuova amministrazione dovrà occuparsi velocemente di strade e territorio, lo scorso anno segnalavo le pessime condizioni del ponte della Becca ormai incapace di far fronte al traffico veicolare, purtroppo nei mesi successivi la situazione è peggiorata, ormai mi pare inevitabile la costruzione di un nuovo ponte sul PO che preveda anche una strada a più corsie per senso di marcia che colleghi Broni e Stradella alla parte sud di Milano, in

un ottica di possibile sviluppo del territorio. Anche il territorio dell' Oltrepo' ha bisogno di interventi per strade, torrenti e fossati, sembra incomprensibile che ogni pioggia di forte intensità provochi in pochi minuti disastri incalcolabili, forse bisognerebbe rendersi conto che la pulizia di torrenti e fossi unita a politiche che tendano a evitare l'abbandono del territorio per mancato reddito è un fattore determinante per la salvaguardia del territorio e delle persone. Vedere decine di uomini della protezione civile impegnati ogni volta che piove a guardare scorrere l'acqua o deviare il traffico, fa pensare che qualcosa non funziona nella programmazione pubblica. E' evidente che alcuni eventi sono rari e imprevedibili, ma appunto per questo la calamità non può divenire cosa normale ogni volta che piove. Sarebbe interessante vedere nelle prossime settimane un progetto concreto per la viabilità e per il territorio della provincia su cui chiamare a raccolta tutte le forze politiche che debbono assumersi le proprie responsabilità. Spesso si dice che mancano le risorse economiche ma è evidente che compito delle forze politiche lavorare e esercitare pressioni politiche per ottenere quanto necessario al miglioramento del proprio territorio nel giusto rispetto di tutte le realtà della nazione.



Inasprimento sanzioni fiscali e nuove sanzioni civilistiche

A cura dell'avv. Paola Dorigoni

Come il minor gettito fiscale previsto per l'applicazione della "cedolare secca" viene compensato dall'introduzione di nuove sanzioni

Nell'articolo "La cedolare secca è legge" del geom. Luigi Quaroni pubblicato nel notiziario di aprile/giugno 2011 sono stati illustrati gli aspetti di operatività della legge che ha introdotto questo nuovo regime fiscale.

Il discorso prosegue con la disciplina "a latere", e cioè con gli interventi sanzionatori che il legislatore ha introdotto motivandone la disciplina con la previsione di un minor gettito fiscale conseguente alla scelta della "cedolare secca".

La relazione allegata al decreto Dlgs 14.3.2011 n. 23 afferma infatti che la previsione di un minor gettito derivante "dall'applicazione della cedolare secca sui proventi immobiliari sarà compensata grazie alla fisiologica emersione dei contratti di locazione totalmente o parzialmente "a nero" e dalle maggiori entrate che scaturiranno dai controlli effettuati sul campo" (così Gian Paolo Ranocchi e Sandro Celato in "Inasprito il sistema sanzionatorio fiscale e introdotte penalizzazioni civilistiche" in o Ranocchi e Sandro Cerato, Guida al Diritto 23.4.2011).

Vediamo ora nel dettaglio in cosa consiste detto inasprimento:

Sanzioni amministrative:

art. 3 c. 5° Dlgs introduce una sanzione, che va dal minimo del 240% al un massimo del 480% dell'ammontare delle imposte dovute con un minimo di € 516,00 in caso di "omissione" totale della dichiarazione. Il riferimento è al proprietario che non dichiara completamente l'immobile dal quale percepisce il reddito che deriva dai canoni di locazione;

La sanzione viene ridotta dal 200% ad un massimo

di 400% della maggiore imposta dovuta, in caso di "infedele dichiarazione", intesa come dichiarazione di un canone inferiore a quello effettivamente percepito.

Sanzioni civilistiche

Ai contratti non registrati si applica poi la seguente disciplina:

- La durata di quattro anni rinnovabili per altri quattro (ai sensi dell'art. 2 L 1998 n. 431);
- Il canone di locazione verrà quantificato in misura non inferiore al triplo della rendita catastale oltre, dal secondo anno, l'aumento pari al 75% degli indici ISTAT. Se il canone stabilito dalle parti è superiore si applica quello concordato;
- La medesima disciplina si applica al contratto di comodato fittizio.

Al fine di evitare dette sanzioni poi il legislatore avvisa che la registrazione entro 60 giorni dall'entrata in vigore di detta disciplina esonera dall'applicazione delle sanzioni sopra descritte.

La normativa qui esposta evidenzia la politiche del legislatore di creare una contrapposizione tra conduttore e proprietario, che avrà in questo modo la possibilità di denunciare la situazione irregolare ed ottenere così la disponibilità dell'immobile per quattro anni a decorrere dalla data della registrazione e ad un canone annuo molto conveniente (il triplo della rendita catastale).

Vogliamo però anche precisare che la situazione qui introdotta non è poi così diversa da quanto è accaduto sino ad oggi, quando il proprietario indicava nel contratto di locazione un canone più basso di quello effettivamente richiesto e concordato e/o una durata inferiore: anche in detta circostanza il conduttore ha sempre potuto chiedere l'applicazione e quindi pagare quanto risultava nel contratto e pretendere di rimanere nell'immobile il tempo previsto dalla legge 1998 n. 392 (quattro anni + quattro).

Impariamo a fare i condomini

A cura del geom. Luigi Quaroni

Siamo giunti quasi alla fine dei nostri incontri con le norme sul condominio esaminando gli articoli 1135 e 1136.

Riguardano le attribuzioni dell'assemblea e le maggioranze necessarie per le deliberazioni. Verranno esaminati congiuntamente, integrandoli, per una più facile comprensione

Art. 1135

(Attribuzioni dell'assemblea dei condomini)

Oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e alla eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Art. 1136

(Costituzione dell'assemblea

e validità delle deliberazioni)
L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni

previste dal primo comma dell'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.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

L'assemblea dei condomini è il potere deliberativo del condominio, l'amministratore il potere esecutivo. Qualsiasi decisione che riguarda il condominio deve essere presa sempre e soltanto in assemblea.

Chi la convoca: di norma la convocazione dell'assemblea spetta all'amministratore ma può essere richiesta, in via straordinaria, anche da due condomini che rappresentino almeno un sesto dell'edificio (166,67 millesimi) i quali, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, possono provvedere direttamente alla convocazione (art. 66 R.D. 30 marzo 1942 n. 318).

Come si convoca: non vi sono particolari modalità o prescrizioni per la convocazione dell'assemblea, lettera, lettera raccomandata, raccomandata a mano, e-mail, fax,

ecc., importante è che il condomino sia avvisato con almeno cinque giorni liberi di anticipo; ossia devono trascorrere integralmente cinque giorni dal giorno di ricevimento dell'avviso a quello in cui si terrà l'assemblea. La data di spedizione dell'avviso non ha alcuna importanza, che conta è la data di ricevimento.

Importante per l'amministratore è quindi avere la prova del ricevimento dell'avviso da parte dei condomini in quanto, la mancanza del giusto preavviso, è motivo di annullabilità dell'assemblea con relativa responsabilità dell'amministratore.

Quando si convoca: almeno una volta all'anno (assemblea ordinaria) per la approvazione del rendiconto, del bilancio preventivo e per la nomina o rinnovo dell'amministratore il cui mandato ha durata annuale. L'avviso di convocazione è indispensabile contenga l'ordine del giorno con un dettagliato elenco di tutti i punti da discutere e deliberare.

L'assemblea non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno.

Come si costituisce: con la presenza di due terzi dei condomini che rappresentino almeno i due terzi del valore del fabbricato (667 millesimi).

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi).

Se non si costituisce l'assemblea in difetto della maggioranza richiesta, questa deve essere chiamata in seconda convocazione entro 10 giorni dalla prima ma con almeno un giorno di intervallo; l'assemblea in

questo caso è comunque validamente costituita qualunque sia la maggioranza presente che non potrà però decidere nulla se non vi è una maggioranza che, per poter deliberare, rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio (non dei presenti) che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio (334 millesimi)

Chi può partecipare:

- a) i proprietari delle unità immobiliari di persona o a mezzo delegato (i regolamenti di condominio possono limitare il numero di deleganti che ciascun condomino può rappresentare). Le deleghe rilasciate all'amministratore non possono essere utilizzate per votare in merito al proprio operato o alla propria responsabilità. Si configurerebbe un conflitto di interessi.
- b) gli usufruttuari, che possono però votare solo le delibere attinenti l'ordinaria amministrazione e il godimento delle cose e servizi comuni, mentre le delibere riguardanti le innovazioni, le ricostruzioni, le manutenzioni straordinarie, devono essere votate dai nudi proprietari
- c) il conduttore (che deve essere invitato dal locatore) che delibera in luogo del condomino locatore in ordine alle spese e modalità del servizio di riscaldamento e di condizionamento comune. Può inoltre partecipare alla discussione riguardante la gestione e le modifiche di tutti gli altri servizi comuni senza però diritto al voto.
- d) Un caso particolare è rappresentato da una unità immobiliare in comproprietà fra diversi soggetti. In que-

sto caso tutti i comproprietari possono partecipare alla assemblea ma, avendo diritto ad un solo partecipante, devono indicare la persona delegata al voto. In caso di mancato accordo dovrà essere il presidente dell'assemblea a designarlo mediante sorteggio (art.67 2° comma R.D.30 marzo 1942 n. 318)

Svolgimento dell'assemblea:

insediata l'assemblea deve essere nominato un presidente con il compito di verificare la regolare costituzione dell'assemblea, dirigere la seduta regolando i vari interventi ed accertare che le delibere siano assunte con le maggioranze richieste ed un segretario che rediga il verbale. Esso deve contenere una breve relazione della discussione svolta, la dichiarazione che ciascun condomino richieda sia messa a verbale, l'indicazione delle maggioranze con le quali sono state adottate le relative deliberazioni. Il verbale deve essere redatto in forma completa e definitiva sul registro dei verbali secondo le indicazioni del presidente, letto alla fine della seduta e sottoscritto dal presidente, dal segretario e, non sarebbe male, anche da qualche condomino. È riprovevole che durante l'assemblea vengano presi appunti per redigere il verbale successivamente da parte dell'amministratore, travisando, magari gli intenti dell'assemblea.

Visto come si convoca e costituisce l'assemblea esamineremo, nel prossimo numero del notiziario, quali ne sono le attribuzioni.



LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. Paola Dorigoni

NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI

(ovvero ciò che i tribunali dicono e ci può riguardare)

Leggere le sentenze non è facile: è un linguaggio tecnico sia nei termini che nell'esposizione. Eppure i principi espressi nei Tribunali e nelle Corti regolano molti aspetti della nostra vita direttamente e indirettamente: nel primo caso quando l'interessato si è rivolto al Giudice che con la sentenza fornisce la regola applicabile al suo caso; nel secondo, quando andiamo dall'avvocato o anche da altri tecnici, perché la loro consulenza e le loro valutazioni dipendono spesso dall'interpretazione delle leggi ad opera dei giudici.

Esaminiamo ora alcune situazioni concrete analizzate giurisprudenza più recente.

Compravendita di parcheggi separatamente dalle unità immobiliari

(di cui costituiscono pertinenza).

Il regime in vigore dal 1989 (cd L. Tognoli del 1989/122) ha disciplinato il divieto di alienare gli spazi destinati al parcheggio separatamente dalle unità immobiliari alle quali erano legati da rapporto di pertinenzialità. (Letteralmente: art. 9: "i parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale"). Ha inoltre previsto, ai fini della decisione di destinare l'area condominiale a parcheggio, la sufficienza del quorum deliberativo pari alla maggioranza del valore

degli appartamenti espresso in millesimi (invece dei due terzi previsti normalmente per le opere di innovazione).

La disciplina sopra descritta è stata modificata dalla legge 28.11.2005 n. 246, che all'art. 12 ha stabilito: "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".

La Cassazione è intervenuta a precisare la portata della modifica affermando che tali nuovi criteri si applicheranno soltanto per l'avvenire, vale a dire per le nuove costruzioni che si realizzeranno ovvero per quelle costruzioni per le quali non siano state ancora iniziate le vendite delle singole unità che le compongono (Cass. Civ. Sez. II 4264/06).

Ciò significa che i parcheggi ora sono alienabili indipendentemente dagli appartamenti.

AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA

Nella decisione sotto riportata la Cassazione ha tenuto conto delle ragioni del privato, che aveva chiesto il trasferimento della residenza entro i termini di legge, ma non l'aveva ottenuto a causa del ritardo nell'attuazione della procedura (di trasferimento) da parte del Comune.

Cass. Civ. 11.2.011 m. 3507

"Ha diritto alle agevolazioni fiscali per la prima casa anche il contribuente che non ha

ottenuto entro i termini di legge (18 mesi) il trasferimento della residenza, pur avendone già, fatta istanza. L'impossibilità di realizzare il proposito abitativo entro i termini stabiliti (deve essere) valutata secondo il riferimento a parametri di ragionevolezza e buona fede. Infatti in tema di agevolazioni tributarie i benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa", previsti dall'art. 1 6° c. L. 22.4.1982 n. 168 e dall'art. 2, 1° c. D.Lgs. 7.2.1985 n. 12 (convertito con modificazioni, nella legge 5.4.1985, 118) spettano e possono essere conservati soltanto se l'acquisto sia seguito dall'effettiva realizzazione della destinazione dell'immobile acquistato ad abitazione propria, quanto meno entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'ufficio in ordine alla sussistenza dei requisiti per fruire di detti benefici".

PROPRIETÀ DEL SOTTOTETTO

Un tempo, quando i sottotetti non erano adibiti ad abitazione con la frequenza attuale, accadeva di sovente che non venissero menzionati né dagli atti di proprietà, né dal regolamento condominiale. Con l'inizio della politica del recupero dei sottotetti da parte dei proprietari del piano inferiore sono sorte delicate questioni, che qui di seguito sintetizziamo con l'aiuto dell'interpretazione giurisprudenziale.

Il punto di partenza è, come sempre, il codice civile, che all'art. 1117, elenca tutti i beni comuni (suolo, fondazioni, muri maestri etc) concludendo "e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune".

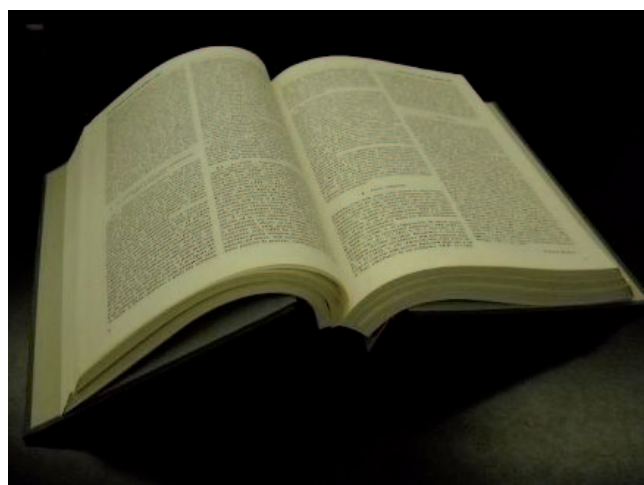
Il sottotetto non è espressamente ricompreso, e quindi (*quid iuris*)? Interviene la giurisprudenza precisando che l'elenco di cui al citato articolo "non è tassativo, ma meramente esemplificativo dei beni condominiali.

Il problema si sposta pertanto sul concetto

di "uso comune", poiché solo ricorrendo a questo requisito il sottotetto può essere considerato condominiale.

Ancora dobbiamo ricorrere all'interpretazione giurisprudenziale che chiarisce che per "uso" si intende anche un'utilizzazione non di fatto, e quindi concretamente attuata, ma semplicemente potenziale.

Precisando meglio il concetto giurisprudenziale ha chiarito che "il sottotetto può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolve alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo: in tale ultima ipotesi l'appartenenza del bene va determinata in base al titolo" e cioè si verifica cosa risulta nel rogito di acquisto. Se nulla è precisato, premesso che il sottotetto non è "compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio" (...) la presunzione di comunione è applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune, oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale" (Cons. di Stato Sez. IV, 14.9.2005 n. 4744).



Delibere condominiali: nullità e annullabilità

A cura dell'avv. Vincenzo Amica

Le delibere dell'assemblea condominiale, per essere valide, devono avere determinati requisiti. Ad esempio: ogni deliberazione deve essere approvata con le maggioranze richieste dalla legge; la convocazione dell'assemblea deve essere comunicata almeno 5 giorni prima della data di svolgimento e deve indicare chiaramente l'ordine del giorno; il verbale deve essere compilato in modo che sia possibile verificare la correttezza dei quorum deliberativi ecc.

Tutti questi aspetti concorrono a formare una delibera assembleare valida.

L'art. 1137, comma 1, c.c. dispone che "le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini" (inclusi gli assenti e i dissenzienti, c.d. principio maggioritario).

Occorre chiedersi a questo punto che cosa accade se nell'adozione di una delibera non vengano rispettate le regole dettate dalla legge o dal regolamento condominiale e come si possano contestare le irregolarità di una delibera.

L'art. 1137, comma 2 e 3, c.c. dispone: "*Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa. Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti*".

Il problema principale riguarda quali vizi della delibera sono rilevanti, e, in particolare, quali determinano la nullità e quali l'annullabilità.

Il codice civile parla semplicemente di delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio e ne richiede l'impugnazione entro 30 giorni.

Il silenzio della legge al riguardo certamente non aiuta.

La questione è stata risolta dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 4806 del 2005. Secondo la Cassazione sono da "*qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto*". Di contro, sono da "*qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto*".

Il problema assume una notevole rilevanza pratica perché l'impugnazione delle delibere "annullabili" deve essere proposta necessariamente ed a pena di decadenza entro 30 giorni dalla data della deliberazione (per i condomini presenti all'assemblea), o dalla data di

comunicazione della delibera per gli assenti. Naturalmente non possono impugnare la delibera i condomini che hanno espresso voto favorevole ad essa.

Le delibere "nulle" possono invece essere impugnate in ogni tempo, anche dai condomini presenti alla votazione ed addirittura se essi avevano espresso voto favorevole, poiché queste sono radicalmente contrarie alla legge ed il trascorrere del tempo non basta a sanare il vizio.

Tutte le delibere impugnabili possono comunque essere sostituite da una successiva delibera conforme alla legge ed al regolamento: in tal caso la delibera viziata perde efficacia e non avrebbe più alcun senso proporre impugnazione contro di essa: la sostituzione deve comunque essere esplicita ed integrale.

In ogni caso la sostituzione però dovrebbe essere deliberata dall'assemblea prima della proposizione di un'impugnazione, perché se successiva potrebbe comportare una responsabilità del condominio convenuto in ordine al pagamento delle spese legali relative al giudizio.

Ovviamente non può essere sostituita una delibera che sia stata già dichiarata invalida dall'Autorità Giudiziaria.

Vediamo ora come si contesta l'irregolarità di una delibera.

Per prima cosa chi decide di impugnare una deliberazione condominiale deve rivolgersi ad un avvocato. Gli interessati infatti non possono difendersi personalmente.

L'impugnazione si propone innanzi al Tribunale territorialmente competente.

Il regolamento condominiale può anche prevedere una clausola compromissoria che attribuisca ad un arbitro (anziché al Tribunale) la competenza a giudicare dell'impugnazione.

Anche il conduttore può impugnare le delibere, ma solo quelle riguardanti le materie su cui la legge gli riconosce diritto di voto (quali ad esempio quelle riguardanti il servizio di riscaldamento, non invece le deliberazioni di nomina dell'amministratore, di approvazione del

regolamento di condominio e del bilancio preventivo).

L'onere di provare il vizio che affligge la deliberazione impugnata è a carico del condomino impugnante.

Le delibere assembleari, anche se impugnate, sono immediatamente esecutive e l'esecutività non è sospesa dalla proposizione dell'impugnazione. Il giudice, su espressa domanda del condomino che ha impugnato, può disporre la sospensione qualora ritenga che la durata del giudizio possa comportare un danno per il condomino impugnante, nel senso che il suo diritto possa essere leso o pregiudicato dall'esecuzione della delibera impugnata. La sospensione è diretta a impedire che l'esecuzione della delibera che si asserisce essere invalida possa vanificare il giudizio diretto ad accertare l'illegittimità. Nel caso in cui l'assemblea decida di cancellare o modificare la delibera contestata, il giudice dichiara cessata la materia del contendere e si limita a decidere sulle spese della causa.

Occorre sottolineare che l'annullamento della delibera assembleare impugnata non pregiudica assolutamente i diritti che in base ad essa sono stati acquistati in buona fede dai terzi quali ad es. i fornitori o gli appaltatori.

Riepilogando: una delibera condominiale può essere nulla o annullabile. Nel primo caso l'impugnazione può essere fatta in ogni tempo, nel secondo bisogna rispettare i termini previsti dal terzo comma dell'art. 1137 c.c., ossia entro 30 giorni, che per i dissenzienti decorrono dallo svolgimento dell'assemblea e per gli assenti dalla comunicazione dello svolgimento della stessa. In ogni caso è utile impugnare nei termini sopra indicati. Come abbiamo visto, infatti, nullità e annullabilità sono concetti che la giurisprudenza di legittimità ha creato e applicato all'invalidità delle delibere condominiali. Così, per non incappare in decadenze dovute a mutamenti d'indirizzo giurisprudenziale, è consigliabile impugnare qualsiasi deliberazione entro i 30 giorni di cui al terzo comma dell'art. 1137 c.c.

PROGETTO DI RACCOLTA DIFFERENZIATA NEL CENTRO STORICO**A cura del geom. Alessandro Boffelli**

In questi giorni ASM Pavia sta avviando una campagna informativa sul progetto di raccolta differenziata dei rifiuti, attraverso una serie di incontri con i cittadini, le associazioni di categoria, gli amministratori condominiali e, in generale, con tutti gli interessati.

L'UPPI, in quanto associazione di categoria e in rappresentanza dei proprietari immobiliari, è stata convocata all'incontro tenutosi presso la sede ASM di Pavia il 25 maggio scorso.

In seguito agli obiettivi fissati dalla normativa in materia di gestione dei rifiuti ASM, durante l'incontro ha illustrato le linee guida che si intendono adottare a partire dal 4 Luglio prossimo per il potenziamento dello smaltimento differenziato dei rifiuti solidi urbani.

Il progetto prevede come zona pilota il centro storico inteso come area inclusa nella circonvallazione interna/Mura Spagnole.

Nei prossimi giorni ASM contatterà tutti i commercianti, i gestori di attività ed i residenti di tale zona per valutare le eventuali criticità di attuazione delle modalità di raccolta.

ASM metterà a disposizione della cittadinanza gli appositi contenitori da collocare in strada nei giorni e negli orari prefissati per la raccolta e inoltre fornirà ai cittadini i sacchetti per organizzare la raccolta in appartamento e da riporre all'interno dei suddetti contenitori.

In particolare, la differenziazione dei rifiuti prevede sei categorie:

frazione umida, indifferenziato secco, carta e cartone, contenitori in plastica e vetro. Detti rifiuti verranno specificati in un apposito catalogo redatto da ASM che guiderà il cittadino nelle corrette modalità di raccolta.

ASM oltre alle assemblee continuerà la campagna d'informazione in maniera capillare attraverso molteplici forme di pubblicizzazione fra cui gazebo, pieghevoli illustrativi, opuscoli, locandine ecc.

Per un maggior approfondimento si consiglia di visitare il sito web della Soc. ASM www.asm.pv.it che contiene già un'area apposita sull'argomento.

Il comune nei prossimi giorni attiverà anche un numero verde da contattare in caso di dubbi e richieste d'informazioni.

Il Direttivo UPPI, con l'intento di promuovere questa importante iniziativa, confida nella partecipazione dei suoi associati che si sono rivelati sempre attenti alle problematiche ambientali e consiglia loro di accogliere con entusiasmo un progetto ambizioso ma necessario per salvaguardare un bene di tutti.

STATI GENERALI DELL'ECONOMIA E LAVORO

L'Uppi sta partecipando alle riunioni indette dall'Assessore al Commercio di Pavia, dal titolo "Stati generali dell'Economia e del Lavoro".

Agli incontri sono chiamati a partecipare tutti i rappresentanti delle realtà economiche locali – comprese le banche, le associazioni, collegi e consigli degli Ordini delle varie professioni – per confrontarsi e far emergere, oltre alle esigenze proprie di ognuno, anche possibili iniziative, proposte, interventi che abbiano l'effetto di rafforzare la rete tra i diversi soggetti economici.

COMMISSARIO AD ACTA

L'Arch. Luisa Marabelli – Vice presidente dell'Uppi – con delibera della giunta della Regione Lombardia è stata nominata "Commissario ad acta" ed inserita nelle tre sezioni, rispettivamente Edilizia, Urbanistica e Paesaggio.

IL Commissario ad acta viene nominato in caso di inerzia della Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle pratiche nel campo dell'edilizia, urbanistica e paesaggio, e si sostituisce all'ente territoriale ai fini del compimento delle attività dovute.

SI RICORDA CHE SOLO CHI È IN REGOLA CON I VERSAMENTI DELLA QUOTA ASSOCIATIVA PUÒ USUFRUIRE DEI SERVIZI OFFERTI DALL'UPPI. ABBIAMO ALLEGATO IL BOLLETTINO POSTALE PER CHI NON NE AVESSE ANCORA PROVVEDUTO. CHI È IN REGOLA CON IL PAGAMENTO NON NE DEVE TENERE CONTO.

Vi ricordiamo sempre che sono operativi il sito internet (www.uppi-pavia.it) nel quale potrete trovare informazioni utili e sempre aggiornate e la casella di posta elettronica (servizi@uppi-pavia.it). Potete scrivere all'indirizzo e – mail per sottoporci i vostri quesiti, ai quali risponderà il settore consulenze dell'associazione, per segnalarci le vostre osservazioni, idee, suggerimenti, critiche ecc. Insomma, vogliamo interagire e colloquiare con tutti voi per poter essere maggiormente presenti, efficaci, utili e pronti a intervenire a risolvere i vostri problemi e far fronte alle vostre richieste e necessità di proprietari immobiliari.

SCADENZE

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

CODICI TRIBUTO

PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO F23

107T – Locazione fabbricati intero periodo
 109T – Comodati beni immobili
 110T – Cessione locazione fabbricati
 112T – Locazione fabbricati anni successivi
 113T – Risoluzione locazione fabbricati
 114T – Proroga locazione fabbricati
 115T – Locazione fabbricati 1° anno
 671T – Sanzioni imposta di registro
 731T – Interessi
 964T – Diritti copie rilasciate dall' ufficio

Questa rubrica è esclusivamente riservata agli Associati all'UPPI.

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

L'UPPI non svolge attività di intermediazione.

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

FALLIMENTO HOTEL CAVALIERE

LOTTO UNICO:

Complesso Immobiliare :

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

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

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

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

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

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

Complesso aziendale:

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

Per la vendita le seguenti modalità e condizioni:

1. la vendita avrà luogo mediante asta pubblica da tenersi il giorno

18.02.2011 alle ore **12,00.**

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

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

IN LOCAZIONE A PAVIA

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

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

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

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

- Via Capsoni 27, zona San Michele,

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

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

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

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

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

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

- 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. Termoa autonomi ingressi indipendenti. No spese condominiali. (607).

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

- Via Tasso, bilocale di 70mq. Arredato, risc. autonomo, aria condiz., balcone, no box e no cantina. P. 1. (612).

- Via De Pretis, 4,tTrilocale parzialmente arredato (disponibile anche arredo completo), 5p. con ascensore, sì cantina, no box, con balcone e terrazzo. Risc. centralizzato. (618).

- Via Tasso, 96, bilocale non arredato di mq 60, cucina con balcone, risc. centralizzato, piano 2 no ascensore, con soffitta. No cantina e no box. (621).

- Via S.Maria alle Pertiche, bilocale arredato, 1° piano, risc. centralizzato, balcone, cantina, affacciato al castello, preferibilmente studenti. (622).

- Corso Garibaldi, bilocale di mq 70ca, 2° piano. Risc. autonomo, senza balcone e senza cantina. No box. (623).

- Via Folla di Sotto, 7, bilocale arredato a nuovo mq. 55, P.R., risc. Centrale con cantina e posto bici privato. Libero dal 15/06/2011. (624).

IN VENDITA A PAVIA

- Centro storico, monolocale con cucina

na abitabile piano terra risc. centralizzato, posto auto in cortile centro storico. Libero dal 1 marzo 2011. (590).

- Via Cossa 9, bilocale con servizi mq40 ca., arredato, risc. autonomo, zona tranquilla, 1 piano. (603).

- Pavia-Fossarmato, appartamento 160mq 1° e unico piano composto da 4 camere, soggiorno, vasta cucina abitabile doppi servizi, ampio terrazzo. Se interessati monolocale 40 mq con angolo cottura piano terra. Termoa autonomi 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 AFFITTO/VENDITA A BELGIOIOSO

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

VENDITA A BELGIOIOSO

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

- Via Trabucchi n. 9°, due camere da letto, una sala con angolo cottura, due bagni, ca80mq, p. 3 con ascensore, termoa., aria condiz., box di ca. 17mq. (619).

IN AFFITTO A BORGARELLO

- Magazzino seminterrato 110mq ca. (592).

IN VENDITA A S.MARTINO SICCOMARIO

- Capannone mq 650 ca uso commerciale (eventuale cessione attività) in San Martino Siccomario. (620).

IN AFFITTO A LACCHIARELLA (MI)

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

- Via Larmora 5, monolocale arredato con taverna, risc. Autonomo, 2 balconi con giardino. Posto auto privato, no box no cantina. (626).

IN AFFITTO/VENDITA

A LACCHIARELLA (MI)

- Via Cairoli 8, bilocale di circa 100mq in edificio bifamigliare (eventualmente arredato), ingresso, 1 camera da letto, cucina, sala, bagno, lavanderia. Con cantina e box e giardino comune. (625).

IN AFFITTO A MARCIGNAGO

- Via borgo 92, Box singolo. (627).

IN AFFITTO A GAMBOLO

- Via Vignate 18, appartamento piano terra di mq 100,n.2 camere da letto, angolo cottura con soggiorno e bagno. Portico per ripostiglio. Posto auto. Riscaldamento autonomo. Spese condominiali no. 628).

IN AFFITTO A TRIVOLZIO

- Via Pampuri 51, app.to di due locali + servizi piano rialz. Dotato di condizionatori e box semind. No arredo. (629)

IN VENDITA A S. MARIA DELLA VERSA

- Loc. Casa Persoli (fr.ne Volpara), immobile indipendente su due piani più sottotetto e garage con uso taverna e giardino sul retro così composto: seminterrato di 140 mq pianoterra 155 mq, primo piano 109 mq da ristrutturare ma in buone condizioni strutturali. (630).

IN VENDITA A BRONI

- Via Roma 24, villa composta da n.2 appartamenti di ca.100mq cad., cantina 3 box giardino comune, attualmente occupato. (631).

IN AFFITTO A BINASCO

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

IN VENDITA A SASSARI

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

IN VENDITA A SAVONA

- Villanova d'Albenga - Fraz. Ligo, casa in pietra in borgo ligure di 500 mq. Con giardino + posti auto. Vista mare. 7km dal mare. (616).