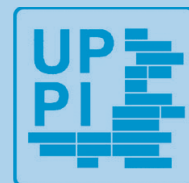




UPPI PAVIA



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

n° 3 maggio/giugno 2010



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 Maggio/Giugno 2010

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) IL RILANCIO DI UNA SERIA POLITICA
DELLA CASA
A cura dell'avv. G. Carini
- 5) L'OPINIONE
A cura dell'avv. Paola Dorigoni
- 6) A.C.E. Attestato di Certificazione Energetica
A cura del geom. Luigi Quaroni
- 8) IMPARIAMO A FARE I CONDOMINI
A cura del geom. Luigi Quaroni
- 11) S.O.S. ASSICURAZIONI
La tutela assicurativa degli immobili
A cura del dott. Luigi Imbres
- 13) VITA ASSOCIATIVA
- 14) INTERSCAMBIO FRA ASSOCIATI
- 16) TABELLA ISTAT

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



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

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

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

SEDE PROVINCIALE DI PAVIA

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382.304593 - Fax 0382.22671

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

SEDE DI VIGEVANO

Via Trivulzio, 142 - Tel. 0381.84033

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

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

Cari amici,

sta riscuotendo fra gli associati grande consenso il servizio delle dichiarazioni dei redditi nella nuova, più competente e approfondita formula che abbiamo predisposto e approntato quest'anno in collaborazione con 50& Più Caaf, il Centro di Assistenza Fiscale ASCOM col quale l'UPPI ha stipulato apposita convenzione.



L'importanza di questa nuova strutturazione del servizio delle dichiarazioni dei redditi è da ravvisare soprattutto nella maggiore competenza fiscale messa a disposizione degli associati e la tranquillità di un CAF alle spalle che solleva gli utenti dai rischi e dalle responsabilità connesse alle dichiarazioni fiscali.

In un settore sempre più complesso, sempre più burocratizzato e formalistico, caratterizzato da interventi legislativi di contenuto specialistico è a mio avviso assolutamente indispensabile avvalersi della competenza specifica di chi professionalmente opera nel sempre più complesso e complicato mondo del Fisco.

Il tutto senza aumentare il costo di questo rinnovato servizio, che si mantiene sul valore degli anni passati.

La massiccia adesione da parte degli associati a questo nuovo servizio è la miglior conferma della bontà della operazione attuata, e di questo sono particolarmente soddisfatta.

Soddisfatta soprattutto perché in un momento, come quello che stiamo attraversando, di contingenza e difficoltà economica l'UPPI di Pavia sta facendo la sua parte, mantenendo fermi i costi dei servizi che offre agli associati, le quote di iscrizione e rinnovo all'Associazione; e ciò senza diminuire, ma anzi ampliando ed incentivando i servizi offerti e accrescendo e sviluppando l'attività associativa.

I nostri sforzi però sono premiati dall'affetto e dall'apprezzamento che sempre più massicciamente state dimostrando all'UPPI e a coloro che all'UPPI dedicano lavoro e impegno.

E questo è il miglior riconoscimento, la più bella soddisfazione: grazie a tutti voi.

A presto

Il presidente
Avv. Maria Luigia Aiani

Il rilancio di una seria politica della casa

A cura dell' Avv. Giacomo Carini Presidente Nazionale UPPI

Cari Amici,

si sperava che l'anno 2010 fosse l'inizio per una nuova "POLITICA DELLA CASA" caratterizzata da decenni di PERENNE EMERGENZA e di provvedimenti destinati a contenerla e mai a SUPERARLA.

La promessa che finalmente si diminuisse la insostenibile pressione fiscale (che avrebbe fatto scomparire la fin troppo pubblicizzata evasione fiscale); la prospettiva di una effettiva ripresa dell'edilizia residenziale pubblica e, soprattutto di riordino dell'enorme patrimonio degli Enti Pubblici, finora caratterizzato da incapacità gestionale, sprechi, mancanza di razionale conservazione, OCCUPAZIONI ABUSIVE (in danno degli effettivi aventi diritto), assegnazioni senza trasparenza; Il PIANO CASA del Governo finalizzato a sburocratizzare l'elefantiaco operato per i permessi a costruire o a ristrutturare; a incentivare la ripresa dell'attività edilizia privata e pubblica, trainante per l'economia del nostro paese; a dare attuazione ad un piano di edilizia sostitutiva di quella fatiscente con l'adozione di materiali ecocompatibili e di fonti di energia alternativa, ci avevano illuso e fatto credere che riprendendo il discorso iniziato nell'ormai famoso tavolo di concertazione che PER LA PRIMA VOLTA, aveva riunito tutte le parti sociali e politiche, SI ATTUASSE FINALMENTE UNA DECISA INVERSIONE DI TENDENZA.

Così invece non è stato.

La tassazione separata delle rendite immobiliari che potrebbe fungere da AMMORTIZZATORE sociale e provocare la riduzione dei canoni locativi, è stata rimandata "sine die"; il piano casa è stato ridotto a "poca cosa" per l'ostracismo di alcune grandi regioni che mirano più a fare il braccio di ferro con il governo che agli interessi dei cittadini; di costruzioni e reperimento di case per le classi meno abbienti se ne parla solamente ed intanto, A SORPRESA, il Governo, a termini già scaduti, ha reintrodotto un nuovo blocco degli sfratti per un periodo di ben 12 mesi, sfidando la Corte Costituzionale e prolungando una VERGOGNA che si

protrae DA OLTRE UN DECENNIO.

In aggiunta è stato poi recentemente emanato il decreto legislativo n. 28 del 4/3/2010 (in Gazzetta Ufficiale del 5/3/2010) che ha introdotto l'obbligatorietà, per numerosissime materie, comprese quelle riguardanti la locazione ed il condominio, di attivare un inutile procedimento di mediazione prima di potere adire l'autorità giudiziaria (con aumento di costi e di durata dei processi).

Anche l'iniziativa dell'Upipi, che, con la proclamazione del 2008 come anno della SICUREZZA E DELLA QUALITÀ DELL'ABITARE intendeva SVEGLIARE LE COSCIENZE sul grave problema del crescente degrado ambientale delle nostre città e del territorio italiano e sul pericolo che il CRESCENTE inquinamento costituisce per la salute nostra e delle generazioni future, NON HA AVUTO L'ATTENZIONE CHE MERITAVA malgrado il continuo succedersi di eventi luttuosi e l'aumento di gravi malattie che non possono non trovare origine nelle fonti inquinanti.

Recentemente sull'argomento si è tenuto, su iniziativa dell'Upipi International e dell'associazione Giuristi Italia – Usa, un importantissimo convegno che ha confermato il grado di allarme evidenziato dall'Upipi.

In questa situazione di totale stasi con disinteresse per i reali problemi del paese è doveroso che la nostra associazione studi ed attui opportune iniziative a tutela degli interessi e diritti dei nostri assistiti che rappresentano la stragrande maggioranza del Paese.

Va indetto anzitutto un grosso convegno che affronti le problematiche più urgenti ma che faccia capire soprattutto a chi ci governa in sede nazionale e locale che **i piccoli proprietari non sono solo vacche da mungere (anche perché non v'è più latte) ma una categoria che merita il massimo rispetto.**

(omissis)

L'opinione

A cura del Dott. Alberto Fraschini Consigliere Giunta Esecutiva Uppi

Il problema principale che interessa la categoria dei piccoli proprietari immobiliari è, a mio giudizio, la garanzia di avere un inquilino che paga regolarmente l'affitto e le spese di sua competenza e nel contempo un'amministrazione condominiale onesta precisa e attenta ad evitare spese inutili per limitare le uscite di proprietario e inquilino. Tutti sappiamo che lo Stato da molti anni non trova la soluzione per garantire a cittadini, secondo me eccessivamente tassati, quali sono i proprietari di immobili, di poter far valere rapidamente i loro diritti nei confronti di inquilini, amministratori ecc. Il problema persiste perché evidentemente fin'ora a livello politico è mancato il coraggio, la volontà o una maggioranza concorde sulla necessità di un corretto e logico funzionamento del settore.

In questa situazione spiacevole che dura da tanto tempo si inserisce l'attuale crisi economica che accentua i rischi di mancati pagamenti, per reali problemi finanziari delle famiglie, con conseguente aumento percentuale di insoluti. Il problema è serio e credo non debba essere sottovalutato in quanto nel settore degli affitti l'eventuale crisi di liquidità può essere sentita più che in altri settori sia per la mancanza di adeguate tutele del proprietario come già detto, sia per la difficoltà di abbassare i costi di mantenimento degli immobili, e per questo ultimo punto dalla mia esperienza e spero proprio di sbagliare, non mi pare che amministratori di condominio e singoli condomini capiscano l'importanza di una attenta e parsimoniosa amministrazione senza sprechi e o spese evitabili. Occorre tener presente che per la casa la famiglia spende una parte delle proprie disponibilità finanziarie, ma oggi più che in passato le spese sono molteplici e diversificate anche per un generale aumento dei beni di consumo considerati indispensabili o comunque irrinunciabili, in pratica lo stipendio dell'inquilino deve oggi soddisfare anche l'acquisto di una serie di beni e servizi di diffusione comune che fino a pochi anni or sono erano inesistenti o poco diffusi, contemporaneamente il peso delle utenze primarie legate alla casa e delle

spese generali è in continuo aumento. La situazione è particolarmente seria anche per la diffusione enorme dell'acquisto a rate, a credito e con innumerevoli strumenti finanziari che producono vantaggi solo per chi li vende ma che sono a mio parere socialmente diseducativi, e portano col tempo ad un cambiamento dei comportamenti, del pensiero e del comune sentire, ipotecando il futuro delle famiglie, perché le spese future dipendono anche dal livello di indebitamento. Io penso che la libertà sia cosa importante e che uno stato democratico e liberale debba intromettersi il meno possibile nelle libere determinazioni dei cittadini, ma la funzione dello stato è anche quella di indirizzare i comportamenti sociali, ed infatti in molti casi ciò avviene, in questo senso si dovrebbero scoraggiare tutti quei comportamenti che favoriscono l'indebitamento per beni non primari, ad esempio non si dovrebbe permettere l'acquisto a rate di telefoni costosi quando ad esempio solo l'apertura della pratica di finanziamento costa di più di un apparecchio di basso costo. E sarebbe molto semplice, basterebbe fare una legge che non garantisce l'obbligatorietà di rimborsare le rate considerando l'obbligazione assunta dal compratore come una semplice obbligazione naturale. Se tutti i beni futuri e non primari non potessero essere venduti a rate ovvero nel caso il compratore fosse esentato dall'obbligo di pagamento delle rate, è evidente che si libererebbe una enorme quantità di risorse finanziarie da dedicare ai settori realmente importanti come la casa. In sostanza si ha oggi la sensazione che i diritti del proprietario non vengano garantiti per una serie di motivi principalmente legati alla incapacità di far rispettare velocemente e leggi e che necessitano di una serie di riforme che per motivi incomprensibili non vengono attuate, mentre si assiste ad un progressivo indirizzarsi delle risorse delle famiglie a favore di beni e servizi non primari ma che vengono venduti con strumenti anche finanziari che tolgono risorse importanti che andrebbero principalmente utilizzate per spese veramente utili e produttive.

fraschini@interfree.it

A.C.E.

Attestato di Certificazione Energetica

A cura del Geom. Luigi Quaroni



1° luglio 2010 – Data dalla quale per ogni nuovo contratto di locazione e per ogni rinnovazione, anche tacita, di quelli in corso, deve essere consegnato al conduttore l'attestato di certificazione energetica.

Diversi proprietari si sono attivati ed hanno chiesto informazioni. Di seguito riporto le domande che più frequentemente ci sono state poste e le relative risposte:

D. Io ho tutto in regola, l'impianto elettrico ha la messa a terra ed è stato certificato così come l'impianto del gas, perché devo fare questa ulteriore certificazione?

R. Perché la certificazione degli impianti riguarda la sicurezza e non ha nulla a vedere con l'ACE che invece stabilisce la classe energetica dell'appartamento o dello stabile condominiale. In pratica, fotografa il fabbisogno annuo di energia dell'immobile

D. È vero che per i negozi non serve l'ACE?

R. No. L'ACE deve essere redatto anche per i negozi se sono dotati di impianto di riscaldamento e/o condizionamento autonomo o centralizzato.

D. Ho un piccolo appartamento riscaldato con stufa a gas, devo fare l'ACE?

R. No, l'ACE deve essere redatto in tutte le unità immobiliari dotate di riscaldamento o condizionamento con impianto fisso e generatore di calore. Le eccezioni sono rarissime e, di massima, non riguardano gli usi abitativi.

D. Ma è proprio necessario fare l'ACE? Se l'inquilino non me lo chiede perché devo spendere dei soldi?

R. A suo rischio può anche non farlo. Sappia però che può incorrere in una sanzione (comma 17

Specifiche dell'immobile		Dati generali	
Comune:		Zona climatica:	
Indirizzo:		Gradi Giorno:	
Foglio - particella - sub.:			
Nome intestatario:		Volume lordo riscaldato:	m ³
Oggetto dell'intervento:		Superficie utile riscaldata:	m ²
Destinazione d'uso:		Trasmittanza media involucro:	W/m ² K
Anno di costruzione:		Trasmittanza media copertura:	W/m ² K
Progettista:		Trasmittanza media basamento:	W/m ² K
Direttore Lavori:		Trasmittanza media serramenti:	W/m ² K
Costruttore:		Tipologia impianto riscaldamento:	
Soggetto certificatore (n.):		Vettore energetico:	

Principali indicatori di prestazione energetica		Classe energetica		zona climatica	
Fabbisogno specifico di energia primaria (climatizzazione invernale) - EP _h	kWh/m ² a	A+			
Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione invernale) - E _h	kWh/m ² a	A			
Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione estiva) - E _c	kWh/m ² a	B			
Fabbisogno specifico di energia primaria (acqua calda sanitaria) - EP _s	kWh/m ² a	C			
Fabbisogno energetico specifico totale per usi termici (riscaldamento e acqua calda) - EP _t	kWh/m ² a	D			
Contributo energetico specifico da fonti rinnovabili - E _{re}	kWh/m ² a	E			
		F			
		G			

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,eq}

kg/m²a

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto				
Sistema	Intervento	Priorità dell'intervento		
		bassa	media	alta
Edificio	Coibentazione delle strutture opache verticali			
	Coibentazione delle strutture piane o inclinate di copertura			
	Coibentazione delle strutture orizzontali di interpiano			
	Miglioramento delle prestazioni dei componenti trasparenti			
Impianto	Sostituzione del generatore di calore			
	Adeguamento del sistema di distribuzione			
	Adeguamento del sistema di regolazione			
	Installazione impianto solare termico			

Note

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ: Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale, n. VIII/5018 del 26 giugno 2007 e s.m.i.

sexies dell'art. 25 della Legge Regionale 24/2006) da € **2.500,00** a € **10.000,00**, ed un controllo incrociato fra la Regione tramite Cestec S.p.A. e Ufficio del Registro non è difficile.

D. Ho quattro appartamentoini tutti perfettamente uguali, con quattro caldaie tutte uguali non posso fare la certificazione di uno ed usarla anche per gli altri?

R. No, perché anche se apparentemente appaiono uguali, non lo sono, quanto meno nel rapporto dell'involucro con l'ambiente circostante ma, indipendentemente da ciò, per ogni unità immobiliare dotata di generatore autonomo è richiesta una autonoma certificazione con l'indicazione dei relativi dati catastali.

A questo punto vorrei però fare un appello a tutti gli amministratori di fabbricati condominiali.

La certificazione energetica prende in considerazione, fra l'altro, una serie di elementi propri della centrale termica. Il certificatore deve quindi effettuare un sopralluogo al locale caldaia condominiale per rilevare tutti i dati necessari, concordandone l'accesso con il manutentore. La Confartigianato, con circolare del 29 marzo scorso, ha comunicato che per l'assistenza fornita ai certificatori energetici dovrà essere riconosciuta una tariffa a forfait di € 50,00 per ogni uscita.

Non sarebbe quindi opportuno che, nell'interesse dei condomini, ove non venga certificato l'intero stabile condominiale (cosa che sarebbe opportuno venisse effettuata), gli amministratori acquisissero tutti i dati necessari per la certificazione, compreso la fotocopia del libretto di impianto, di quello di uso e manutenzione del generatore e della prova di combustione e li mettessero a disposizione dei condomini interessati alla certificazione? Ma perché l'amministratore dovrebbe accollarsi questo piccolo onere? Lo farebbe una volta e potrebbe servire a diversi condomini che hanno appartamenti in locazione o che intendono venderlo. Ma a lui che importa? Fare il minimo indispensabile, e qualche volta anche meno, e non avere fastidi; questa è purtroppo l'ottica della maggioranza degli amministratori che, di massima, non mi vogliono molto bene. Ed allora un appello ai condomini: "imparate a fare i condomini" pretendendo che venga inserito all'ordine del giorno delle assemblee e regolarmente deliberata, la certificazione energetica del condominio con apposizione della relativa targa e, in difetto di approvazione, che venga deliberato il mandato all'amministratore di provvedere agli incombeni sopra indicati. E così l'amministratore sarà obbligato a farlo.

Sarebbe un vantaggio economico per tutti coloro che necessitano dell'A.C.E.



Impariamo a fare i condomini

A cura del geom. Luigi Quaroni

Stiamo ora addentrandoci nelle norme del condominio che maggiormente interessano i condomini e che dovrebbero ben ricordare quando partecipano alle assemblee, perché scopo principale di questi articoli è "imparare a fare i condomini" e quindi ad essere preparati ad affrontare, soprattutto in assemblea condominiale, le varie situazioni.

Esaminiamo quindi gli articoli 1129 (Nomina e revoca dell'amministratore) e 1130 (attribuzioni dell'amministratore). Permettetemi però una breve (cattiva) premessa: cosa pensano i condomini dell'amministratore, figura molto discussa e controversa? L'amministratore è *"quello che non si fa mai vedere nel condominio"* che *"non fa nulla e pretende un sacco di soldi"* che *"non risolve i problemi del condominio"* e, qualche volta che *"è un ladro"* e, *"bisogna cambiarlo"* ma poi in assemblea nessuno ha il coraggio di esprimere voto contrario alla sua riconferma, e così via. Questo è ciò che spesso i condomini pensano dell'amministratore. Ma esaminiamo ora cosa dice la legge.

Art. 1129

(Nomina e revoca dell'amministratore)

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su richiesta di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

Quindi, quando il condominio è costituito da cinque (più di quattro) o più condomini, (e mi ripeto: per condòmino si intende la ditta proprietaria dell'unità immobiliare - appartamento, negozio, magazzino, box, ecc. - ad esempio: se un appartamento è intestato al marito, uno alla moglie ed uno contestato fra marito e moglie costituiscono tre condomini perché

gli appartamenti hanno tre diversi proprietari, se un box fosse intestato oltre ai genitori anche ad un figlio si costituirebbe un altro condomino) vi è l'obbligo di nominare un amministratore. La nomina deve essere fatta con una delibera adottata dalla assemblea regolarmente costituita con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei condomini intervenuti alla assemblea, anche a mezzo delega, e almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi) come previsto dal 2° comma dell'art. 1136 C.C. La durata del mandato è annuale. È nulla ogni delibera che stabilisca una diversa durata.

Se l'assemblea non vi provvede, anche un solo condomino può presentare ricorso al presidente del Tribunale per la nomina di un amministratore che, normalmente, verrà scelto fra i consulenti del Giudice dello stesso tribunale.

L'amministratore durante il suo mandato annuale può essere revocato:

- Dall'assemblea, anche senza giustificare il motivo, con regolare delibera che raggiunga la maggioranza prevista per la nomina (maggioranza dei partecipanti all'as-

sembra che rappresentino almeno 500 mm

- Dalla autorità giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino

a) Quando convocato in giudizio per azioni concernenti le parti comuni condominiali che abbiano contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore non ne abbia dato tempestiva notizia ai condomini. In questo caso oltre alla revoca dall'incarico è tenuto al risarcimento del danno

b) Se per due anni non ha reso il conto della sua gestione; quindi non ha convocato l'assemblea per la approvazione dei bilanci

c) Se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità

Un problema, per la nomina o conferma dell'amministratore, si pone alla assemblea annuale convocata per la approvazione dei bilanci e per la nomina dell'amministratore. Sino a poco tempo fa anche la conferma dell'amministratore in carica era ritenuta una nuova nomina in quanto, scaduto l'anno del mandato, l'amministratore era automaticamente decaduto dall'incarico e doveva essere rinominao con la maggioranza di cui sopra. In tal senso la Cassazione con sentenze del 4 maggio 1994 n° 4260 e 4269 ha precisato che "l'art. 1136, che stabilisce i quorum assembleari necessari alla suddetta nomina, trova applicazione tanto nel caso di nomina ex novo

dell'amministratore, quanto nel caso di conferma dello stesso, dopo la scadenza del mandato" *Maggioranza che molte volte non viene raggiunta (la metà del valore dell'edificio). Si provvede egualmente alla nomina con una delibera impugnabile; nessuno protesta e si va avanti sino a che un condomino non solleva la questione o, in forma più regolare, si prende atto a verbale che non si è potuto nominare l'amministratore in difetto del "quorum" e lo si invita a proseguire in regime di "prorogatio".*

Recentemente la magistratura ha cercato di sanare, con alcune sentenze (che, attenzione, come le rondini non fanno primavera, anche le sentenze non fanno legge), il problema, precisando, "Tribunale di Roma 15 maggio 2009 n. 10701" che "per la conferma dell'amministratore in carica è sufficiente la maggioranza ordinaria prevista dall'art. 1136, comma 3 cod.civ., in quanto la conferma dell'amministratore in carica è fattispecie diversa da quella della nomina o della revoca, per le quali, invece, è richiesta la maggioranza qualificata del comma 4 della stessa norma. Pertanto, la rielezione dell'amministratore nella carica precedentemente ricoperta può essere deliberata con voti favorevoli che rappresentino almeno un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio" (334 millesimi).

Chiunque può essere nominato amministratore del condomini-

o, non necessariamente un professionista; la Cassazione con sentenza n. 22840 del 24 ottobre 2006 ha stabilito che anche una persona giuridica, e quindi una società, può essere nominata amministratore.

Con la nomina dell'amministratore deve anche esserne stabilito il compenso, perché non è valido il riferimento ad eventuali tariffe professionali.

Unitamente al compenso sarebbe però opportuno venissero fissate tutte le incombenze (magari con un disciplinare a parte) comprese in esso e gli oneri per ciò che eventualmente fosse escluso. Un esempio potrebbe essere: "Il compenso annuo è stabilito in €..... per la gestione ordinaria del condominio con tenuta del conto corrente condominiale, stesura di bilancio e rendiconto annuale con relativo riparto, predisposizione di bilancio preventivo con riparto, visite periodiche allo stabile condominiale, colloqui, incontri e sessioni con condomini, svolgimento di tutti gli incombeni necessari e prescritti per la gestione dell'ascensore e dell'impianto di riscaldamento centralizzato, convocazione di una assemblea ordinaria ed eventuale straordinaria se ritenuta necessaria, convocazione dei consiglieri per l'esame preliminare del rendiconto e dei bilanci ed eventuali riunioni. Sono escluse dal compenso: le assemblee straordinarie convocate su richiesta dei condomini che ver-

ranno fatturate a € ciascuna, la gestione delle spese straordinarie per lavori di notevole entità che viene pattuita nel 2% dell'ammontare dei lavori; le incombenze fiscali con redazione di modello UNICO, eventuali incombenze non compresi nelle voci precedenti. I condomini, prima della nomina dell'amministratore è opportuno che esprimano tutte le lamentele repressi durante l'anno, evidenzino ciò che per loro non viene fatto dall'amministratore, le loro esigenze in ordine alla amministrazione, ecc. perché è questa la sede opportuna, non i mugugni fra condomini in privato che non servono a nulla; pretendere che tutto risulti a verbale ed eventualmente esprimere chiaramente il loro dissenso alla riconferma dell'amministratore. (esamineremo nel dettaglio, trattando delle attribuzioni dell'assemblea, l'argomento)

A questo punto necessita aprire una parentesi. In tutte le convocazioni di assemblea annuale, all'Ordine del Giorno la

voce successiva a quella della nomina dell'amministratore è la "nomina dei consiglieri". I consiglieri non sono previsti da alcuna disposizione codicistica in materia e non sono necessari per la gestione condominiale. Consuetudinariamente sono nominati alcuni condomini con delle funzioni non precise né regolamentate, che vengono inventate secondo necessità. Cercando di individuare una sensata definizione dei consiglieri li definirei così: l'occhio dell'amministratore nel condominio con la funzione di sopprimere alla impossibile sua costante presenza. Vedono quindi le immediate necessità (la rottura del chiudiporta del cancello di ingresso, la lampadina che non si accende, le pulizie delle parti comuni mal eseguite, ecc) e le segnalano all'amministratore. Non è assolutamente possibile che l'assemblea demandi ai consiglieri decisioni che spettano esclusivamente alla assemblea stessa. In caso di lavori straordinari allo stabile condominiale quali, ad esem-

pio, il rifacimento del manto di copertura del tetto o l'intonaco delle facciate, ecc. ai consiglieri può essere demandato l'incarico di vagliare, insieme all'amministratore, le varie proposte ed i preventivi di ditte interpellate per poi relazionare dettagliatamente l'assemblea che dovrà deliberare. Ed infine, e mi scuso della malignità, frutto di una lunga esperienza in materia, i consiglieri non dovrebbero approfittare dell'incarico comportandosi da "padroni" o di risolvere i loro casi personali, come alcune volte capita, ma devono essere esclusivamente un supporto all'amministratore e non essi stessi fonte di problemi; basti ricordare che dei consiglieri si può benissimo farne a meno.

Volta nominato l'amministratore, che compiti istituzionalmente deve assolvere? Quali responsabilità ha nei confronti dei singoli condomini e del condominio? Le risposte al prossimo numero del notiziario.

(14 continua)



La tutela assicurativa degli immobili

A cura del dott. Luigi Imbres

Il mattone è da sempre l'investimento preferito dalle famiglie italiane. La spiccata propensione a questo tipo di investimento ha profonde radici culturali nella storica instabilità della nostra moneta e del mercato mobiliare ("la borsa titoli"). Di pari passo alla proprietà immobiliare privata si è diffusa anche la propensione alla sua tutela assicurativa. Ormai quasi la totalità dei proprietari ha stipulato una polizza a copertura del proprio investimento ma purtroppo noto quotidianamente una larga disinformazione riguardo a tutte le garanzie prestate dalle polizze incendi. La cosa non fa meraviglia: al primo impatto troviamo le condizioni contrattuali assicurative complesse e di difficile comprensione. Inoltre le Compagnie - sempre pronte ad aggiungere nuove garanzie a tutela delle nuove esigenze che la vita moderna impone a tutti noi - aggiornano continuamente i contratti che ora sono diventati veri e propri piani assicurativi "multi - rischio". L'esempio più recente sono i pannelli solari. Per questi sono state introdotte garanzie dedicate prima ancora che iniziasse la loro diffusione capillare.

Fatte queste debite premesse mi sembra il momento di illustrare, spero con la massima semplicità e chiarezza il contenuto delle polizze incendio.

Innanzitutto sono solitamente divise in sezioni, ognuna delle quali può essere attivata autonomamente. All'interno di ogni sezione vi sono una serie di garanzie base, cioè sempre attive, e altre garanzie che possono essere inserite discrezionalmente a completamento del contratto in modo da offrire un prodotto finale personalizzato, in gergo si dice "tagliato su misura".

Vediamo ora in sintesi uno schema che illustra le singole sezioni e il loro contenuto.

La polizza assicurativa stabilisce i valori assicura-

ti per il fabbricato e il suo contenuto nelle sezioni incendio e furto e i massimali di indennizzo per le restanti sezioni. I valori assicurati possono essere a primo rischio assoluto oppure a primo rischio relativo. L'assicurazione a primo rischio assoluto indennizza il danno subito fino al valore assicurato indipendentemente dal valore complessivo del bene coperto da garanzia mentre con la formula di rischio relativo l'indennizzo è proporzionale al valore assicurato. Di norma la sezione incendio prevede copertura a primo rischio relativo e quindi occorre valorizzare l'intero costo di ricostruzione del fabbricato e sostituzione del contenuto per evitare che l'indennizzo calcolato proporzionalmente al danno sia insufficiente a coprire la spesa effettivamente sostenuta. Un banale esempio può certamente chiarire meglio il concetto: se ho assicurato un fabbricato per 80.000 € mentre il suo



SEZIONE	GARANZIE BASE	ESTENSIONI	
INCENDIO	Incendio	Eventi speciali	Eventi atmosferici: vento grandine neve
	Fulmine (escluso danni elettrici)		Fenomeni elettrici
	Esplosione (escluso ordigni esplosivi)		Eventi sociopolitici e atti vandalici
	Caduta di aeromobili		Fumo gas e vapori
	Onda sonora		Lastre di vetro cristallo e specchi
	Urto di veicoli stradali o natanti		Guasti da scasso
	Caduta di ascensori e montacarichi	Danni da acqua	Bagnamento per rottura impianti idraulici
	Demolizione e sgombero macerie		Bagnamento da occlusione e rigurgito scarichi
			Ricerca e riparazione rotture/ occlusioni impianti idraulici e gas
RESPONSABILITÀ	Ricorso terzi (danni da incendio a cose dei vicini)	Responsabilità civile famiglia	Danni a terzi conduzione abitazione
CIVILE	Responsabilità civile fabbricato		Danni accidentali
			Danni di cui si deve rispondere per legge
			Possesso di animali
			Possesso cani e animali pericolosi
FURTO	Furto con scasso o introduzione a locali aperti e scasso per la fuga	Rapina e scippo fuori dell'abitazione	Truffa tra le mura domestiche
	Rapina (minaccia armata)		Bancomat e carte di credito
	Introduzione con chiavi false/perse	Chiusure blindate	
	Atti vandalici in occasione di furto	Impianti d'allarme	
INFORTUNI	morte		
	Invalità permanente	Rendita vitalizia per invalidità gravi	
	Spese sanitarie e riabilitative	Indennità di ricovero	
TUTELA LEGALE	Tutela legale extra-contrattuale civile	Proprietà di immobili	
	Onorari di legali e periti		
	Spese procedurali		
	Spese di legali, periti e procedurali di controparte	Diritto tributario	
	Spese di arbitrato	Diritto di famiglia	
	Tutela legale penale		

valore di ricostruzione a nuovo è 100.000 €, in caso di un sinistro che provoca un danno di 1.000 € riceverò un indennizzo di soli 800 €.

La garanzia furto invece è più frequentemente a primo rischio assoluto e di conseguenza il valore assicurato rappresenta il massimo indennizzo indipendentemente dal valore complessivo dei beni.

Come ho già detto le polizze assicurative si assomigliano tutte tra loro e allora qual è il criterio di scelta che ci deve far preferire l'una all'altra? La questione si complica un poco perché il prezzo non è affatto il migliore criterio. Infatti analizzando in dettaglio i contratti troviamo estensioni o esclusioni di garanzia, limiti massimi di indennizzo, franchigie e scoperti differenziati per tipo di sinistro. Anche in questo caso ricorriamo ad un esempio. La garanzia eventi atmosferici solitamente esclude le verande e le tettoie aperte su uno o più lati ma alcune assicurazioni offrono una

estensione a copertura anche di questi rischi. Spesso le garanzie accessorie hanno un limite massimo di indennizzo, cioè la cifra massima che la Compagnia paga per quel dato tipo di evento, che può essere in termini assoluti (es. 5.000 €) oppure relativi (es. il 50% del valore assicurato per la partita coinvolta nell'evento). Scoperti e franchigie indicano infine l'ammontare del danno che rimane a carico dell'assicurato. Ovviamente questi limiti hanno una influenza diretta sul premio (= quanto paghiamo all'assicurazione): più elevati sono i limiti tanto più economica sarà la polizza! ma attenzione, in caso di sinistro dovrete mettere anche voi mano al portafogli.

Nei prossimi articoli approfondiremo gli aspetti più rilevanti delle singole sezioni, per ora rinnovo l'invito a contattarmi per quesiti e consulenze presso la sede dell'UPPI dove mi troverete ogni mercoledì dopo le ore 10.

Con soddisfazione comunico che l'UPPI è entrata a far parte del Consiglio della Categoria Gruppo Misto della Struttura Territoriale dell'ASCOM; a rappresentare in Consiglio la nostra Associazione è stato eletto il **dr. Alberto Frascini, Consigliere del Direttivo e della Giunta Esecutiva dell'UPPI** di Pavia. Il dr Frascini collabora attivamente alla stesura del nostro Notiziario; suoi gli articoli che pubblichiamo nella rubrica "L'OPINIONE".

Al dr. Alberto Frascini le congratulazioni mie personali e di tutta l'UPPI Pavese e l'augurio di un proficuo lavoro.

L'UPPI di Pavia ha ulteriormente incentivato i servizi che offre agli associati istituendo, oltre alle già attuate consulenze in materia giuridica, fiscale, tecnica, di amministrazione e gestione contrattuale, assicurativa, impiantistica, certificazione energetica e questioni attinenti al Piano Casa, anche il servizio di dichiarazione dei redditi effettuato dal CAF Ascom col quale l'UPPI ha stipulato apposita convenzione; in tal modo, l'UPPI offre ai suoi associati un servizio di ancor più elevata professionalità e competenza in un ambito – quello fiscale – sempre più complesso e macchinoso, mantenendo nel contempo inalterato il costo del servizio.

Prendete appuntamento telefonando in sede, dove troverete tutte le informazioni e indicazioni del caso.

Rammentiamo che il regime di particolare vantaggio (in termini di tempo e costi) nell'attuazione dei detti servizi è riservata esclusivamente agli associati in regola con la quota e i rinnovi.

Se la vostra polizza assicurativa della vettura o della moto sta scadendo, ricordate che per gli associati dell'UPPI e i loro familiari è in essere una **vantaggiosissima** convenzione siglata con Aurora Assicurazioni – agenzia Giglio Assicurazioni con uffici in Pavia Strada Nuova n. 86 – tel. 0382.33726-mail: 32271@age.auroraassicurazioni.it. La convenzione garantisce agli associati UPPI che stipulano polizze assicurative con l'agenzia Giglio Assicurazioni premi molto più bassi rispetto a quelli di mercato, con un considerevole risparmio economico.

La convenzione riguarda anche polizze assicurative per viaggi e vacanze. La **convenzione è riservata esclusivamente agli associati UPPI e loro familiari**.

In sede potrete avere tutte le informazioni del caso.

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

Sede : Pavia Corso Cavour 20 – tel. /fax 0382.24415

Sito internet: www.aeponlus.it

PRESSO GLI UFFICI DI PAVIA VIA DEFENDENTE SACCHI 10 E DI VIGEVANO VIA TRIVULZIO 144 È POSSIBILE RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA PER L'ANNO 2010 - RICORDATE CHE SOLO CHE E' IN REGOLA COL VERSAMENTO DELLE QUOTE Può BENEFICIARE EED USU-FRUIRE DEI SERVIZI CHE L'UPPI OFFRE.

Ricordate di ritirare sempre la fattura che l'UPPI rilascia a fronte di ogni pagamento per le prestazioni e i servizi prestati.

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.

Questa rubrica è esclusivamente riservata agli Associati all'UPPI.

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

L'UPPI non svolge attività di intermediazione.

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

IN LOCAZIONE A PAVIA

- Viale Partigiani, trilocale arredato, p. T. con giardino privato, posto auto scoperto assegnato. Risc. centrale. (400).
- Via Acerbi, box singolo x 1 utilitaria. (401).
- Via Ponte Vecchio, 14, bilocale non arredato, risc. Autonomo. 2° p. No box, no cantina. (408).
- Via S. Giovanni in Borgo, trilocale ampio + serv., termoaut. non arredato in palazzo storico. (409).
- Via Molino 3 Mole 5, appartamento con 4 vani 1° piano, con cantina, riscaldamento autonomo. (410).
- Via della Rocchetta, 25, appartamento arredato a nuovo con 2 camere da letto, soggiorno, cucina e bagno. Riscaldamento autonomo. No spese condominiali. (411).
- Via Lunigiana 4, box singolo piano terra. (414).
- Via Ticinello, due locali con servizi arredato 1p, cantina, risc. centralizzato, con ascensore. (415).
- Via Eredi Farina, 14, bilocale arredato a nuovo, risc. centralizzato, P.4 con ascensore, porta blindata e cantina. No box. (416).
- Via Lucania, 26, bilocale non arredato, risc. autonomo, P.1, no box no cantina. (418).
- Via Indipendenza 64, 2 bilocali ristrutturati arredati, risc. centralizzato, p. 1, aria condiz. Cantina sì, no box. (419).
- Via S.da Persa, 7, bilocale arredato 2 e ultimo piano no ascensore riscald. centr. cantina balcone e possibile posto auto in cortile. (420).
- Viale Libertà 61, trilocale con ampio soggiorno, non arredato, dotato di 3 armadi a muro e libreria, risc. centralizzato, no box sì cantina. P.6 con ascensore e portineria. Manutenzione recente. (421).
- Via Gorini, 14, bilocale arredato, P.1, risc. centralizzato, sì cantina, no box. (426).

- Via Buzio, 7, trilocale arredato, P. 2 senza ascensore, risc. autonomo. Cantina. (427).
- Via Frank, 15, magazzino con box. (429).
- Via Frank, 15, monolocale arredato, risc. autonomo, con condizionatore. P. t. (430).
- Via Frank, 15, monolocale con cucina abit. e bagno, risc. autonomo con caldaia. P.T. (431).
- Via Folla di sotto, 10/A, bilocale ristrutturato e arredato a nuovo, P.1, risc. centralizzato, no box, sì cantina. (436).
- Viale Golgi, bilocale arredato, risc. centralizzato, con cantina no box. P.3 con ascensore. (437).
- Viale Cremona, 124, quadrilocale arredato, 3 camere da letto con soggiorno, doppi servizi e cucina. risc. autonomo. P.1. (438).
- Via Cignoli, trilocale con servizi, cucina completamente arredata. Riscaldamento autonomo. Impianto di climatizzazione. (439).
- Via Riviera, affitasi stanza singola da condividere in un appartamento di 80 metri quadri composta da 3 stanze singole, bagno e cucina. (440).
- Via Folperti, 5, monolocale arredato, p.3 con ascensore, risc. centralizzato. Cantina sì, box no. (443).
- Via Pastrengo, 37, ampio bilocale arredato o non, p.2, risc. centralizzato, 2 balconi, cantina e box. (445).
- Via Franchi, 3, trilocale arredato, risc. centralizzato, P.1, con cantina. (446).
- Via Piemonte, 19 (Zona CONI), trilocale di nuova costruzione con servizi, 2 balconi, cantina e posto auto. Riscaldamento centralizzato. Terzo piano senza ascensore. Possibilità arredamento. Solo referenziati. (447).
- Via Folperti, 65, bilocale arredato o non, P.4 con ascensore, cantina, risc. centralizzato. (448).
- Via Porta Pertusi 20, bilocale ter-



moautom, 1p, arredato, poss. posto auto, ripostiglio. (449).

- Via S. Giovanni Bosco, 17, bilocale arredato, P. T, risc. centralizzato, box e cantina. (450).

IN VENDITA A PAVIA

- Vicinanze p.zza Dante, app.to 1p, 150mq ca, 5 vani finiture di pregio, doppi serv., box, cantina, mansarda, impianti certificati. (402).

- Via Cividale, 15, trilocale + servizi, 2p no ascensore, risc. central. ripostiglio, cucina arredata su misura, camino, doppi balconi possibilità ampio box. (413).

- Via Fossarmato, appartamento 160 mq 1° piano ingresso indipendente, composto da 5 camere, soggiorno, cucina e doppi servizi. Termo autonomi. No spese condominiali. Se interessati al piano terra monolocale da 40 mq con disimpegno. (441).

IN AFFITTO/VENDITA A PAVIA

- Via Breventano, trilocale di 80mq. arredato, no box, risc. Autonomo. No cantina, videocitofono, porta blindata, doppi vetri. P.1. (425).

CERCO IN AFFITTO A PAVIA

- Bilocale arredato, con box o posto auto. (406).

IN AFFITTO A S. MARTINO SICCOMARIO

- Zona Borgo, bilocale arredato. Possibilmente 1p. (407).

- Via Roma, bilocale con serv. Termo aut. 1p, posto auto in cortile no arredo, vicino fermata autobus 1. (435).

IN AFFITTO A BELGIOIOSO

- Via Colombarone, 50, bilocale non arredato con servizi e cucina. Risc. autonomo. Con cantina. P.R. (403).

- Via Colombarone, 50, trilocale non arredato, possibilità box. P. 2. (404).

IN AFFITTO A S. TRAVACÒ SICCOMARIO

- Via del Tovo, 12, quadrilocale non arredato, p.1°, risc. autonomo, giardino privato + posto auto scoperto + piccolo orto. No cantina no box. (423).

IN AFFITTO A VIGEVANO

- Via Davalos, 20, trilocale + servizi con cantina e box. (433).

- Via della Costa, 2, negozio/ufficio con servizi e cantina. (434).

- Via Mazzini, 36, trilocale con servizi, cantina e 2 balconi. Riscaldamento centralizzato. Posizione centrale (vicino stazione). (444).

IN VENDITA A SANNAZZARO DE' BURGONDI

- Via Pastorini, trilocale con cucina abitabile, bagno, lavanderia box, cantina e giardino. Piano terra. Riscaldamento autonomo dal 01/06/2010. (405).

IN AFFITTO A ZECCONE

- Via Europa, 18, trilocale con serv. 2p, termo aut. No arredo, doppio box e cantina. (442).

IN AFFITTO A TROVO

- Via Campo Fontana, 1, appartamento in villa arredato, 2 camere

da letto con soggiorno e cucina abitabile, doppi servizi, box. Risc. autonomo. (428).

IN AFFITTO A VILLANTERIO

- Via Santa Maria, 114, casa semindipendente non arredato di 4 locali, risc. autonomo, box. (422).

IN AFFITTO A S. GENESIO ED UNITI

- Via Verdi, 2, bilocale semindipendente arredato su 2 piani, risc. autonomo, con eventuale cantina e box. (451).

IN VENDITA AD ABBIATEGRASSO (MI)

- Via Perosi, 6, bilocale non arredato, p.1 con ascensore. Risc. autonomo, ripostiglio, 2 balconi, cantina e posto auto scoperto. (424).

IN AFFITTO A MILANO

- Via Barce, 8, quattro locali + servizi cantina, box. Riscaldamento autonomo. (432).

IN AFFITTO AD ANDORA

- Fronte mare, trilocale + serv 2 p con ascensore posto auto arredato. (412).

IN AFFITTO A INDUNO OLONA (VA)

- Via Misurina, 10, bilocale non arredato, P.R. risc. centralizzato, con box, cantina e giardino. (417).

ANNO

VARIAZIONI PERCENTUALI / DEL MESE INDICATO RISPETTO ALLO STESSO MESE DELL' ANNO PRECEDENTE																				
	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%
1978	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1979	12.9	9.675	13.4	10.05	13.7	10.275	14.3	10.725	14.5	10.875	14.7	11.025	14.9	11.175	15.5	11.625	16.8	12.6	18.2	13.65
1980	21.4	16.05	21.7	16.275	21.3	15.975	21.2	15.9	20.7	15.525	20.7	15.525	21.6	16.2	21.6	16.2	21.2	15.9	20.5	15.375
1981	19.4	14.55	19.5	14.625	20.1	15.075	19.9	14.925	20.5	15.375	20.6	15.45	19.6	14.7	19.2	14.4	18.3	13.725	18.6	13.95
1982	17.3	12.975	16.7	12.525	16.1	12.075	15.5	11.625	15.2	11.4	15.2	11.4	15.9	11.925	17.2	12.9	17.2	12.9	17.2	12.9
1983	16.4	12.3	16.4	12.3	16.4	12.3	16.6	12.45	16.4	12.3	16	12	15.4	11.55	13.7	10.275	13.6	10.2	13.3	9.975
1984	12.5	9.375	12.2	9.15	12	9	11.6	8.7	11.2	8.4	11.2	8.4	10.5	7.875	10.4	7.8	9.8	7.35	9.1	6.825
1985	8.6	6.45	8.6	6.45	8.6	6.45	8.8	6.6	8.8	6.6	8.7	6.525	8.7	6.525	8.6	6.45	8.3	6.225	8.5	6.375
1986	8	6	7.6	5.7	7.2	5.4	6.6	4.95	6.4	4.8	6.3	4.725	5.9	4.425	5.9	4.425	5.8	4.35	5.1	3.825
1987	4.5	3.375	4.2	3.15	4.2	3.15	4.2	3.15	4.2	3.15	4.1	3.075	4.4	3.3	4.5	3.375	5	3.75	5.3	3.975
1988	5	3.75	4.9	3.675	4.9	3.675	5	3.75	4.9	3.675	4.9	3.675	4.9	3.675	5	3.75	4.8	3.6	4.7	3.525
1989	5.7	4.275	6.3	4.725	6.4	4.8	6.7	5.025	6.8	5.1	7	5.25	7	5.25	6.7	5.025	6.6	4.95	6.8	5.1
1990	6.4	4.8	6.2	4.65	6.1	4.575	5.8	4.35	5.7	4.275	5.6	4.2	5.7	4.275	6.3	4.725	6.3	4.725	6.2	4.65
1991	6.5	4.875	6.7	5.025	6.6	4.95	6.7	5.025	6.8	5.1	6.9	5.175	6.7	5.025	6.3	4.725	6.2	4.85	6.1	4.575
1992	6.1	4.575	5.4	4.05	5.6	4.2	5.6	4.2	5.7	4.275	5.5	4.125	5.5	4.125	5.3	3.975	5.2	3.9	5	3.75
1993	4.3	3.225	4.5	3.375	4.2	3.15	4.2	3.15	4	3	4.2	3.15	4.4	3.3	4.4	3.3	4.2	3.15	4.3	3.225
1994	4.2	3.15	4.2	3.15	4.2	3.15	4.1	3.075	4.1	3.075	3.7	2.775	3.6	2.7	3.7	2.775	3.9	2.925	3.8	2.85
1995	3.8	2.85	4.3	3.225	4.9	3.675	5.2	3.9	5.5	4.125	5.8	4.35	5.6	4.2	5.8	4.35	5.8	4.35	5.8	4.35
1996	5.5	4.125	5	3.75	4.5	3.375	4.5	3.375	4.3	3.225	3.9	2.825	3.6	2.7	3.4	2.55	3.4	2.55	3	2.25
1997	2.6	1.95	2.4	1.8	2.2	1.65	1.7	1.275	1.6	1.2	1.4	1.05	1.6	1.2	1.5	1.125	1.4	1.05	1.6	1.2
1998	1.6	1.2	1.8	1.35	1.7	1.275	1.8	1.35	1.7	1.275	1.8	1.35	1.8	1.35	1.9	1.425	1.8	1.35	1.7	1.275
1999	1.3	0.975	1.2	0.9	1.4	1.05	1.6	1.2	1.6	1.2	1.5	1.125	1.7	1.275	1.6	1.2	1.8	1.35	1.8	1.35
2000	2.1	1.575	2.4	1.8	2.5	1.875	2.2	1.65	2.3	1.725	2.7	2.025	2.7	2.025	2.7	2.025	2.6	1.95	2.6	1.95
2001	3.1	2.325	3	2.25	2.8	2.1	3.1	2.325	3	2.25	2.9	2.175	2.7	2.025	2.7	2.025	2.6	1.95	2.6	1.95
2002	2.3	1.725	2.3	1.725	2.4	1.8	2.4	1.8	2.3	1.725	2.3	1.725	2.3	1.725	2.5	1.875	2.6	1.95	2.6	1.95
2003	2.7	2.025	2.5	1.875	2.6	1.95	2.5	1.875	2.4	1.8	2.3	1.725	2.5	1.875	2.5	1.875	2.5	1.875	2.4	1.8
2004	2	1.5	2.2	1.65	1.9	1.425	2	1.5	2.1	1.575	2.2	1.65	2.1	1.575	2.1	1.575	1.8	1.35	1.7	1.275
2005	1.6	1.2	1.6	1.2	1.6	1.2	1.7	1.275	1.7	1.275	1.6	1.2	1.8	1.35	1.8	1.35	1.9	1.425	2	1.5
2006	2.2	1.65	2.1	1.575	2.1	1.575	2	1.5	2.2	1.65	2.1	1.575	2.1	1.575	2.1	1.575	2	1.5	1.7	1.275
2007	1.5	1.125	1.5	1.125	1.5	1.125	1.4	1.05	1.4	1.05	1.6	1.2	1.6	1.2	1.6	1.2	1.6	1.2	2	1.5
2008	2.9	2.175	2.9	2.175	3.3	2.475	3.3	2.475	3.5	2.625	3.8	2.85	4	3	3.9	2.925	3.7	2.775	3.4	2.55
2009	1.5	1.125	1.5	1.125	1	0.75	1	0.75	0.7	0.525	0.4	0.3	-0.1	-0.075	0.2	0.15	0.1	0.075	0.2	0.15
2010	1.3	0.975	1.3	0.975	1.5	1.125	1.6	1.2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0