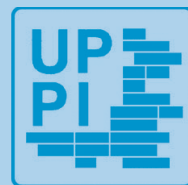




UPPI PAVIA



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

n° 2 marzo/aprile 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 2 Marzo/Aprile 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) L'OPINIONE
- 6) IMPARIAMO A FARE I CONDOMINI
A cura del geom. Luigi Quaroni
- 8) LE TABELLE MILLESIMALI
A cura dell'avv. Paola Dorigoni
- 10) IL TECNICO INFORMA
Attestato di certificazione energetica
negli edifici
A cura degli ingg. Leonardo Castagnola
e Maria Baccalini
- 11) S.O.S. ASSICURAZIONI
La gestione assicurativa del risparmio
A cura del dott. Luigi Imbres
- 12) LA PRIVACY IN CONDOMINIO
A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani
- 13) VITA ASSOCIATIVA
- 14) TABELLA ISTAT
- 15) INTERSCAMBIO FRA ASSOCIATI

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



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

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

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

SEDE PROVINCIALE DI PAVIA

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382.304593 - Fax 0382.22671

**Orario dal lunedì al 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,

Come vi avevo preannunciato dalle pagine del numero scorso del Notiziario l'UPPI ha in cantiere per quest'anno numerose iniziative, tutte volte a tutelare e sostenere la proprietà immobiliare nonchè i diritti e la figura, importantissima, dei proprietari di casa.



Troppo spesso leggiamo sui giornali, vediamo alla televisione e ascoltiamo alla radio reportages nei quali i proprietari di immobili sono fatti oggetto di addebiti ingiusti e a volte anche infamanti, accusati ora di essere evasori fiscali pretendendo canoni in nero, ora di sfruttare gli stranieri e gli extracomunitari concedendo loro abitazioni più simili ai tuguri e per giunta a canoni stellari e in nero.

Ogni volta mi indigno, ogni volta contesto questa ingiustizia, preciso sempre che lo scoop giornalistico che rileva situazioni extralegali – che certamente ci sono, ma sono l'eccezione – non deve portare ad una inaccettabile generalizzazione; ma è ancora difficile smantellare questo luogo comune.

Per questo dalle pagine dei quotidiani locali ho preso posizione a difesa e sostegno degli associati dell'UPPI i quali sempre e senza alcun cedimento osservano le leggi e le disposizioni normative, perché sono – come ho detto ancora recentemente – una categoria sana.

Di questo sono profondamente convinta e ho dalla mia i dati oggettivi che rilevo quotidianamente dall'attività della nostra associazione.

Come dice il proverbio: “Chi la dura la vince” e quindi continueremo nella nostra battaglia.

Un cordiale arrivederci

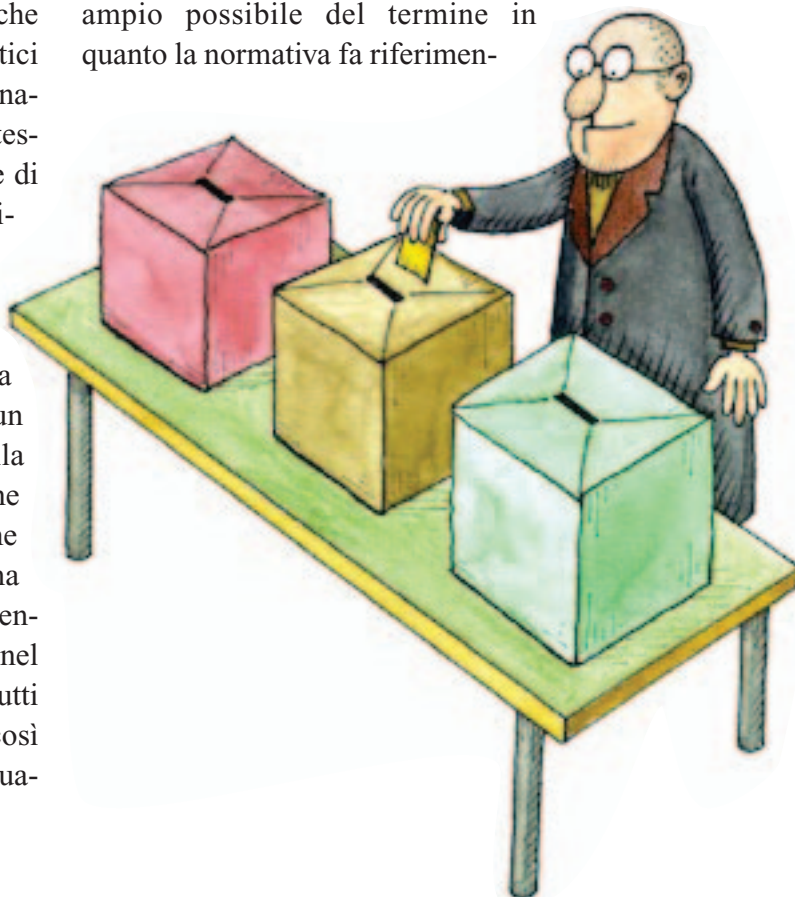
Il presidente
Avv. Maria Luigia Aiani

L'opinione

A cura del dott. Alberto Frascini consigliere direttivo e giunta esecutiva Uppi

Nelle prime settimane dell'anno il tema dominante della discussione politica era la riforma delle Istituzioni in generale, senza precisi progetti di riorganizzazione dello Stato, mi pare che dopo due mesi il tema sia ormai dimenticato, mentre la situazione economica generale mi pare influisca sempre più negativamente sulle condizioni di vita degli italiani e di chi vive e lavora in Italia. In questa situazione che mi sembra molto seria da due settimane il problema centrale dell'Italia pare essere quello delle liste dei candidati alle elezioni regionali un giorno esclusi dalla competizione, poi riammessi e poi ancora esclusi in un clima di incertezza che certamente non è da nazione evoluta e modernizzata. Personalmente non conosco perfettamente le regole ma penso che il fatto stesso che si debba discutere dell'argomento è il segno del degrado a cui siamo giunti, perché è evidente che in uno stato democratico non si può escludere dalla competizione elettorale partiti politici o gruppi di partiti già rappresentati e comunque possibile forza di maggioranza o principale forza di opposizione dell'Istituzione che si va ad eleggere, ovvero tutti i movimenti politici debbono avere la possibilità di candidarsi a governare nel rispetto di regole prestabilite, ma queste stesse regole non possono essere causa di esclusione di forze politiche già radicate e molto rappresentative, perché in questo caso il voto non sarebbe rappresentativo della volontà popolare e quindi falso. Di questo sono assolutamente convinto perché è la base della democrazia. In questa situazione è spiacevole vedere che non vi è un generale accordo di tutte le forze politiche sulla necessità di sanare immediatamente la situazione venutasi a creare perché allora si può pensare che alcuni leader politici siano tentati di accettare una competizione senza avversari reali che ha certamente molti esempi nel passato di molti stati e anche nel presente ma che nelle democrazie occidentali tutti ormai consideriamo esempi antidemocratici. Se così fosse spiace anche perché la voglia di arrivare a qua-

lunque costo di questo eventuale personale politico, non rappresenta certamente la volontà della grande maggioranza degli elettori che certamente non vogliono la vittoria delle proprie idee per l'assenza di candidature avversarie. Io che seguo poco il calcio, vedo però come tutti che quando l'arbitro non si accorge di un giocatore infortunato è regola non scritta mettere il pallone in fallo laterale per fermare il gioco, ottenendo poi la rimessa dall'avversario che per regolamento non sarebbe dovuta, se pensiamo alla politica, il fatto stesso che in queste settimane si discuta anche animatamente deve far trarre a tutti noi le conclusioni sulla situazione a cui siamo arrivati. Certamente la materia non richiede grandi ragionamenti o menti illuminate per arrivare alle conclusioni che ho sopra descritto perché la normativa in materia elettorale relativamente all'espressione del voto in Italia è molto dettagliata ma va tutta nella medesima direzione, quella cioè di **salvaguardare al massimo l'espressione della volontà dell'elettore**. Questo principio è inteso nel senso più ampio possibile del termine in quanto la normativa fa riferimen-





to al potere dei Presidenti di seggio di far controllare il libero e regolare accesso alle strade adiacenti ai luoghi di voto per permettere il libero accesso al seggio per poter esercitare il diritto di voto; si accetta l'identificazione a mezzo di documenti scaduti o per dichiarazione di terzi precedentemente identificati; e infine durante le operazioni di scrutinio, in tutti i casi di espressioni di voto difformi dalle regole prestabilite, per vari motivi, vale la regola che è valido sempre il voto dal quale si possa interpretare la volontà dell'elettore salvo pochissimi casi previsti dalle norme per garantire il voto libero da condizionamenti come nel caso del voto di scambio. Valutando tutte queste regole è quindi già chiara l'intenzione del legislatore nei decenni passati relativamente alla libera e democratica espressione del voto, per me è quindi evidente che per garantire questa libertà occorre partire dalla possibilità di scelta,

senza la quale tutto questo risulterebbe ridicolo e quindi negare questa possibilità significa non condividere gli ideali che sono alla base non dico di una democrazia consolidata ma in ogni caso del nostro sistema repubblicano. In definitiva la situazione venutasi a creare già di per se diminuisce notevolmente la credibilità delle parti in causa creando un'immagine della classe politica e delle Istituzioni preposte, di livello inferiore a quanto meritano i cittadini e la storia d'Italia. Non voglio in questa sede indagare sulle precise responsabilità, a mio parere è però evidente che una generale maggior attenzione avrebbe evitato il problema alla fonte. Sulla base di queste considerazioni, penso sia sempre più importante riformare lo Stato per adeguarne il funzionamento alle esigenze del nostro tempo, nel rispetto vero dei principi e degli ideali cardine dell'identità nazionale.

Impariamo a fare i condomini

A cura del geom. Luigi Quaroni

Siamo giunti quasi a metà del nostro percorso fra gli articoli del Codice Civile che riguardano il condominio degli edifici. Proseguiamo quindi con la sopraelevazione dell'ultimo piano.

Art. 1127

(costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio)

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria e la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini una indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini aveva il diritto di usare.

In sintesi quindi:

- a) il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare può alzare il fabbricato costruendovi uno o più piani
- b) il diritto di sopraelevazione è impedito: da un titolo contrario, dalla non idoneità statica dell'edificio a sopportare l'opera, dal pregiudizio estetico dell'edificio che la sopraelevazione comporti.
- c) Chi effettua la sopraelevazione deve pagare agli altri condomini una indennità.

Esaminiamo allora nel dettaglio le varie ipotesi, anche alla luce della giurisprudenza in materia. È però opportuno evidenziare che il diritto di sopraelevazione previsto dall'articolo in esame riguarda non una modifica che contempli un'altezza maggiore rispetto alla precedente (es. alzare il tetto per rendere abitabile il sottotetto) ma la costruzione di uno o più piani sopra l'ultimo piano dell'edificio.

Il proprietario dell'ultimo piano può costruire altri piani sopra il suo appartamento. È una ipotesi difficilmente realizzabile perché preliminarmente bisogna verificare:

- Se la facoltà di sopraelevazione non è esclusa per effetto di un titolo contrario, ossia da una espressa pattuizione contenuta in una convenzione preesistente o coeva al sorgere

del condominio, dell'esistenza di una servitù "altius non tollendi", dal divieto a sopraelevare previsto dal regolamento condominiale contrattuale o dal titolo di acquisto, ecc.

- Se il regolamento edilizio lo permette e se il sopralzo sia compatibile con le volumetrie, gli indici di edificabilità, le normative edilizie, ecc. previste dalle leggi Nazionali, Regionali e dal Piano Regolatore Generale

- Se il sottotetto non sia di altra proprietà o comune a tutti i condomini, e al proposito vedasi quanto precisato esaminando l'art. 1117 C.C. (Notiziario UPPI gennaio/febbraio 2008).

Il diritto a sopraelevare è ancora subordinato:

- Alla idoneità statica dell'edificio. Quindi chi intende costruire nuovi piani deve far effettuare, da un tecnico abilitato, una perizia che dimostri essere il carico della nuova edificazione compatibile con la struttura del fabbricato esistente. Ciò comporta la effettuazione di saggi, anche invasivi, sulla struttura (es. accertare tipo e dimensioni delle fondazioni) qualora non esistano progetti particolareggiati

- Al non pregiudizio dell'effetto estetico del fabbricato. Al proposito, ad evitare ripetizioni inutili non posso che far riferimento a quanto già detto esa-

minando l'Art. 1119 C.C. al capitolo "il decoro architettonico" nel n. 6 (settembre/ottobre) del notiziario UPPI.

Superati tutti gli ostacoli ed effettuata la sopraelevazione, al completamento della costruzione, e non all'inizio della stessa, sorge l'obbligazione al pagamento della indennità che si giustifica con la maggior utilizzazione che chi sopraeleva fa delle parti comuni (il suolo, le fondazioni, i muri maestri, le scale, ecc.) e che deve essere pari alla frazione di valore perduta, per effetto della sopraelevazione, da ogni singola quota di piano. (Cass. n. 1697/1982). Elemento base per il calcolo dell'indennità è il valore dell'area su cui insiste l'edificio o la parte di esso che viene sopraelevata e si determina, come precisato dalla Cassazione con sentenza n.12292/2003, dividendo il relativo importo per il numero dei piani - compreso quello o quelli di nuova costruzione - poi diminuendo il quoziente così ottenuto della quota spettante al condomino che ha eseguito la sopraelevazione (quota da calcolarsi in relazione al piano o parte di piano o più piani di proprietà di detto condomino prima della sopraelevazione) e infine ripartendo il risultato residuo tra i proprietari degli altri piani preesistenti, mentre è errato dividere quest'ultima somma tra tutti i condomini. Il valore dell'area dovrà essere calcolato, evidentemente da un perito.

Ultima considerazione in ordine al sopralzo è che l'art. 1127 Cod. Civ. ha delineato un diritto esercitabile senza sia richie-

sta alcuna forma di riconoscimento o consenso preventivo da parte degli altri condomini e persino contro la loro volontà; al tempo stesso la sua attuazione non è prevista come lecita e consentita in ogni caso, ma soltanto nel rispetto di limiti dalla norma specificati, limiti che, se violati, escludono l'esistenza stessa del diritto, (vedasi cass. 27 marzo 1996 n. 2708)

Passiamo ora ad esaminare un articolo della legge sul condominio che non vorremmo mai vedere applicato e che comunque non ha bisogno di essere dettagliatamente esaminato perché di per se già chiaro: il crollo dell'edificio.

Art. 1128

(perimento totale o parziale dell'edificio)

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può chiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i

suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini

La Cassazione ha più volte precisato che la disciplina dell'art. 1128 Cod. Civ. si applica quando l'edificio sia perito per un caso fortuito, quale un terremoto, un evento pubblico, un incendio, per vetustà, ecc.

Nella ipotesi di perimento totale dell'edificio condominiale, viene a determinarsi l'estinzione del condominio, così come i diritti reali esclusivi sulle singole porzioni immobiliari, residuando un regime di comunione pro indiviso tra gli ex condomini sull'area di risulta in ragione della quota millesimale di ciascuno sull'edificio distrutto. Ove il fabbricato venga ricostruito in maniera conforme a quello preesistente, il condominio stesso si ripristina, mentre qualora venga ricostruito in maniera difforme il condominio non rinasce.

La Cassazione ha più volte precisato che la disciplina dell'art. 1128 Cod. Civ. si applica quando l'edificio sia perito per un caso fortuito, quale un terremoto, un evento pubblico, un incendio, per vetustà, ecc.

Con il prossimo incontro inizieremo ad esaminare gli articoli che trattano gli argomenti più scottanti nel condominio, fonti di discussione e di incomprensioni, iniziando dalla nomina dell'amministratore (art. 1129) e delle sue attribuzioni (art. 1130).

Le tabelle millesimali

a cura dell'avv. Paola Dorigoni

Le tabelle millesimali sono lo strumento attraverso il quale si stabiliscono le quote di partecipazione alle spese e i diritti di ogni condomino sulle parti comuni.

Sulla base della partecipazione millesimale, inoltre, si calcola la maggioranza necessaria alla valida costituzione dell'assemblea e delle relative delibere.

La quantificazione dei millesimi è un'operazione tecnica, che deve essere compiuta misurando la superficie reale di ogni unità immobiliare e rapportandola al volume totale dell'edificio.

Nell'attribuzione dei millesimi si tiene conto dell'estensione delle unità immobiliari, della loro altezza, della loro ubicazione ed esposizione e della destinazione d'uso. Per questo motivo il codice civile non parla di quantità di millesimi ma di valore della porzione immobiliare.

Restano però escluse dal calcolo le parti esterne al fabbricato e non edificate (ad es. i giardini), né viene considerato lo stato di manutenzione di ciascun piano o porzione di piano.

L'argomento è regolato dagli artt. 1118 e 1123 del codice civile e dagli artt. 68 e 69 delle disposizioni di attuazione del cod. civ.

L'art. 68 att. c.c. dispone che *"per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.*

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



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

Occupiamoci ora della modifica delle tabelle millesimali.

L'affermazione più comune, a proposito delle tabelle millesimali, è: "Sono sbagliate!".

La Cassazione ha ricordato che le tabelle allegate al regolamento condominiale possono essere di natura convenzionale, quando sono state predisposte dal costruttore o dall'unico proprietario iniziale dell'edificio e recepite nel contratto di acquisto dell'immobile dagli iniziali acquirenti di ciascuna singola porzione (ed è per tale motivo che vengono dette appunto contrattuali), ovvero – ipotesi abbastanza rara – quando sono il frutto di specifico accordo fra tutti i condomini.

In questi casi le modifiche sono valide solo se approvate all'unanimità, ovvero con un provvedimento dell'autorità giudiziaria, ma solo nei casi di seguito spiegati.

La delibera che modifichi le tabelle o i criteri di ripartizione delle spese comuni è nulla se assunta dall'assemblea senza che siano stati convocati tutti i condomini o senza il loro consenso unanime.

Quando le millesimali sono approvate da una normale assemblea condominiale, la modifica è possibile a maggioranza, con nuova delibera assembleare.

In tal caso infatti vale il principio di maggioranza che vincola anche gli eventuali dissenzienti e, quindi, non è necessaria la delibera all'unanimità come per le tabelle di origine contrattuale.

(Cass. Civ., sent. n. 11960 del 28.6.2004 e n. 4219 del 23.2.2007).

Nel caso in cui soltanto alcuni condomini dell'edificio ritengono sbagliata la tabella, mentre altri non ne vogliono sapere, i primi possono ricorrere

Condominio										
Tabelle A1 - A2 - A3 - A4 - A5										
Immobile	Proprietà	Tabella A	Tabella A1	Tabella A2	Tabella A3	Tabella A4	Tabella A5	Tabella A6		
		Proprietà generale	Millesimi appartamenti	Millesimi locali interrati	Millesimi terrazza condominiale	Millesimi falda tetto piano secondo	Millesimi falda tetto piano terzo	Millesimi terrazza esclusiva int.7		
								1/3	2/3	Totale
Appartamento int.1 (Piano terra)	Bianchi	131,45	136,78	-	133,42	480,14	330,81	-	209,61	209,61
Appartamento int.2 (Piano terra)	Rossi	125,14	130,22	-	127,01	-	-	-	-	-
Appartamento int.3 (Piano primo)	Esposito	142,32	148,10	-	144,45	519,86	358,17	-	226,95	226,95
Appartamento int.4 (piano primo)	Di Giovanni	138,10	143,70	-	140,16	-	-	-	-	-
Appartamento int.5 (Piano secondo)	Bruni	123,59	128,60	-	125,44	-	311,02	-	197,08	197,08
Appartamento int.6 (Piano secondo)	Stoppa	133,38	138,79	-	135,37	-	-	-	-	-
Appartamento int.7 (Piano terzo)	Tiberi	167,02	173,80	-	169,52	-	-	333,00	-	333,00
Cantina n.1		1,23	-	50,85	1,25	-	-	-	-	-
Cantina n.2		2,11	-	87,02	2,14	-	-	-	-	-
Box auto interrato		20,92	-	862,13	21,24	-	-	-	33,36	33,36
Box auto esterno		14,73	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale		1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	333,00	667,00	1000,00

all'Autorità Giudiziaria per chiedere la modifica della tabella millesimale. Tale azione non è soggetta a termini di decadenza.

L'art. 69 disp. att. c.c. prevede appunto che anche il singolo condomino possa chiedere la revisione o la modifica dei valori risultanti dalle tabelle, ricorrendo al Tribunale, ma solo nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; Deve trattarsi di errori essenziali ed accertabili nella determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore dei singoli appartamenti. Ad esempio errato calcolo della superficie, del piano, della ubicazione o della esposizione.
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Si pensi ad esempio a sopraelevazioni di nuovi piani, ristrutturazioni di vasta portata o innovazioni. In questi casi non può essere convocato in giudizio il solo amministratore del Condominio, pur essendo questi il legale rappresentante, ma è necessario convocare in giudizio tutti i condomini.

La sentenza che modifica le tabelle ha natura costitutiva, per cui le somme pagate in base alla precedente tabella sono irripetibili. Le spese, invece, inerenti alla formazione delle nuove tabelle sono da porsi a carico del condomino che con la sua attività (per es. sopraelevazione) le ha determinate.

Attestato di certificazione energetica negli edifici

A cura degli ingg. Leonardo Castagnola e Mario Baccalini

Cogliamo l'occasione per sottolineare che Regione Lombardia, come a voi sicuramente già noto, facendo seguito alla Direttiva Europea 2002/91, ha definito le regole per attuare il risparmio energetico e per l'uso razionale dell'energia (L.R. 2006/24; DGR 5773/07, DGR 8745 del 22/12/08 e Decreto 5796 del 11/6/09 con la nuova procedura di calcolo).

Queste regole prevedono, oltre alla determinazione dei limiti di riferimento dei parametri termici progettuali degli edifici, anche la dotazione di un Certificato Energetico per tutti gli edifici del parco edilizio regionale, pubblico e privato, nuovo ed esistente in modo da creare così, con un preciso scadenziario, un "catasto energetico regionale".

Crediamo utile riportare qui di seguito una **tabella sintetica ma completa dei termini temporali fissati** così come dall'ultimo **DGR VIII/8745**, che ha introdotto alcune novità rispetto al precedente DGR 5773/07, per esempio:

- viene richiesto ACE non solo per il trasferimento a titolo oneroso di singole unità abitative ma anche in sede di nuovo contratto di locazione o di rinnovo dello stesso.
- viene richiesto ACE anche nel caso di contratti nuovi o rinnovati per la gestione degli impianti termici e di climatizzazione (solo per gli edifici pubblici) e per i contratti nuovi o rinnovati di "Servizio Energia" e "Servizio Energia Plus" (sia per gli edifici pubblici che privati);
- viene richiesto ACE anche per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti.

La **Legge Regionale 29 giugno 2009 n. 10** "Disposizioni in materia di ambiente e servizi di interesse economico generale – Collegato ordinamentale" introduce ulteriori novità:

- **l'Art. 1** (modifiche alla Legge Regionale 11 dicembre 2006 n. 24) **comma c _ 4-ter** cita: " nel caso di locazione di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica e, in ogni caso a decorrere dall'1 luglio 2010, l'Attestato di Certificazione Energetica (di cui al comma 4-bis) è consegnato dal proprietario al conduttore all'atto della stipulazione del contratto, in copia dichiarata conforme all'originale";
- **l'Art. 1** (modifiche alla Legge Regionale 11 dicembre 2006 n. 24) **comma f _ 17-sexies** cita: "il locatore che, a decorrere dall'1 luglio 2010, non ottempera all'obbligo (di cui all'articolo 25 comma 4 ter) incorre nella sanzione amministrativa da Euro 2.500 (duemilacinquecento/00 Euro) ad Euro 10.000 (diecimila/00 Euro)";
- **l'Art. 1** (modifiche alla Legge Regionale 11 dicembre 2006 n. 24) **comma f _ 17-nonies** cita: "..... l'accertamento delle infrazioni e l'irrogazione delle sanzioni (di cui ai commi.....17-sexies.....) competono alla Regione, che esercita tale funzione tramite Cestec S.p.a.....".

Rimaniamo naturalmente a disposizione dell'UPPI per qualunque ulteriore informazione in merito alle attività specificate e relative alla redazione degli Attestati di Certificazione Energetica degli Edifici (ACE), che il nostro Studio, avvalendosi di un gruppo di ingegneri appositamente qualificati, è in grado di fornire.

La gestione assicurativa del risparmio

A cura del dott. Luigi Imbres

Le assicurazioni hanno sempre affiancato alla tipica attività di copertura rischi l'attività di gestione del risparmio previdenziale. La parola previdenziale sottintende investimenti a lungo termine e con basso rischio in quanto lo scopo di questo risparmio è preservare il capitale per garantirci una vita futura più serena. Negli ultimi tempi i piccoli risparmiatori hanno riscoperto l'investimento in assicurazione spinti alla ricerca di prodotti più "sicuri" dalla crisi finanziaria corrente (vedi i crac finanziari di Argentina, Cirio, Parmalat, Lehman Brothers ecc. e le più recenti stime sul debito pubblico di Grecia, Portogallo e Spagna) e dalla crescente incertezza dei mercati globali.

Visto l'interesse crescente mi è sembrato opportuno segnalare in questo spazio vizi e virtù delle gestioni separate assicurative. La gestione separata è un fondo regolato da norme ISVAP (istituto per la vigilanza sulle assicurazioni) e come dice la parola stessa è separato dalla gestione tipica assicurativa per evitare che avverse vicende del comparto assicurativo danneggino i risparmiatori. Di norma offrono un rendimento garantito (fissato ogni anno dall' ISVAP nella misura minima e massima: 1,5% - 2,5%) e la garanzia sul capitale.

Obiettivo della gestione è massimizzare il rendimento nel medio/lungo termine preservando consistenza e integrità del capitale. Ogni mese viene certificata la consistenza della riserva investita a garanzia dei risparmiatori (riserva matematica) e il rendimento effettuato dalla gestione. In caso di decremento ovvero di rendimento inferiore alla rivalutazione minima garantita agli assicurati la Compagnia di assicurazione è tenuta a integrare l'ammanco. Di conseguenza il portafoglio è altamente diversificato e orientato su titoli preferibilmente obbligazionari di rating elevato (indice della solvibilità) di durata medio/lunga.

Il risultato che si ottiene in parole semplici è una gestione affidabile, non rischiosa e con un rendimento più rigido alle oscillazioni contingenti dei tassi di interesse a breve, perché fa riferimento a

investimenti di medio/lungo termine. Per fare un banale esempio i bot (titoli di stato a breve) ultimamente hanno rendimenti annui lordi inferiori a 1% mentre le gestioni separate assicurative si sono mantenute abbondantemente sopra il 4% nell'ultimo anno.

I vantaggi non sono finiti. La gestione separata assicurativa si assume per nostro conto oltre al rischio di insolvenza dell'emittente dei titoli obbligazionari anche il rischio dell'oscillazione del valore di realizzo anticipato del titolo. Questo valore è soggetto alle fluttuazioni di borsa e varia nel tempo in relazione a due principali fattori: tasso di interesse corrente per titoli di pari durata e grado di solvibilità dell'emittente. In ultimo non dimentichiamo che le liquidazioni delle assicurazioni ai beneficiari in caso di morte sono esentasse (non scontano neppure il così detto capital gain del 12,50 %), non rientrano nell'asse ereditario e quindi non concorrono alla formazione delle quote legittime (quote spettanti di diritto agli eredi privilegiati quali figli, coniuge etc.).

Assicurare i propri risparmi è certamente vantaggioso rispetto al fai da te ma sconta costi di gestione mediamente più elevati rispetto ai costi di trading e deposito titoli offerti dalle banche.

In aggiunta le assicurazioni a volte prevedono costi di svincolo per il riscatto anticipato dei capitali per far fronte alla incertezza della quotazione dei titoli in portafoglio. Per ovviare a ciò è opportuno frazionare l'investimento in più contratti con diverso orizzonte temporale (vincolo) in modo da disporre sempre di liquidità a breve per fare fronte agli imprevisti. Le Compagnie offrono un ampio ventaglio di contratti con differenti caratteristiche e garanzie accessorie (es. un capitale aggiuntivo in caso di morte, infortuni...) che generalmente prevedono costi aggiuntivi. L'aiuto di un consulente è indispensabile per selezionare i prodotti giusti per il nostro profilo ma prima della sottoscrizione raccomando di leggere sempre attentamente le informazioni contrattuali che ci devono preventivamente essere consegnate.

La privacy in condominio

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

A seguito della nota sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (la sentenza n. 08 aprile 2008 n. 9148, cui è seguita la sentenza della Cassazione n. 16920/09) che ha sancito il principio della parziarietà delle obbligazioni del Condominio, l'Autorità Garante per la protezione dei dati personali è intervenuta sull'argomento, stabilendo che non sono ravvisabili ostacoli alla comunicazione a fornitori di beni o servizi condominiali dei dati personali dei singoli condomini.

Testualmente nella sua Nota 26 settembre 2008 il Garante precisa che tale comunicazione "...può essere effettuata in assenza del consenso degli interessati per dare esecuzione agli obblighi derivanti da un contratto stipulato dai partecipanti alla compagine condominiale, ancorché di regola per il tramite dell'amministratore... ed eventualmente per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria."

L'autorità garante fa al riguardo espresso riferimento Decreto Legislativo n. 196/2003 denominato "Codice in materia di protezione dei dati personali" il quale all'art. 24 nel disciplinare i casi nei quali può essere effettuato il trattamento senza il consenso, precisa che il consenso non è richiesto quando il trattamento è necessario per adempiere ad obbligazioni derivanti da un contratto del quale è parte l'interessato.

La sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione 08 aprile 2008 n. 9148 sopra citata ha affermato che le obbligazioni condominiali (quelle cioè assunte nell'interesse del Condominio, come ad esempio, nel caso del contratto di appalto stipulato per l'esecuzione di lavori di manutenzione o conservazione dell'edificio) in quanto aventi ad oggetto una somma di danaro devono qualificarsi come "parziarie" con la conseguenza che le stesse si devono attribuire ai singoli condomini soltanto in proporzione della rispettiva quota millesimale. Ciò in quanto il contratto stipulato dall'amministratore, rappresentante del condominio, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati produce effetti nei confronti di questi ultimi.

La conseguenza della precisata parziarietà delle obbligazioni del condominio è che nel caso di inadempimento alle obbligazioni contrattuali il creditore (l'appaltatore, nell'esempio fatto) ottenuta sentenza di condanna dell'amministratore rappresentante dei condomini può procedere alla esecuzione individualmente nei confronti dei singoli secondo la quota millesimale di ognuno. È evidente dunque che il creditore, per agire nei confronti di quel o quei condomini che si siano resi morosi, ha necessità di conoscerne i nominativi e la relativa quota millesimale.

Ecco allora che il Garante della privacy, in coerenza col principio elaborato dalla Suprema Corte ha emesso il provvedimento sopra riportato.



In questo numero troverete il bollettino per il rinnovo della quota associativa 2010. La quota è rimasta invariata.

Ricordo che solo chi è in regola con il pagamento della quota può usufruire dei servizi e dei benefici offerti dall'UPPI.

Chi avesse nel frattempo già provveduto al rinnovo non tenga conto di questo avviso.



Il dr. Mauro Ravazzani, Revisore dei Conti dell'Upipi di Pavia ha ricevuto il prestigioso premio Lombardia per il Lavoro per l'anno 2009.

Il riconoscimento è stato consegnato al dr. Ravazzani dal Presidente della Regione Lombardia, On. Roberto Formigoni, nel corso di una suggestiva ed emozionante cerimonia svoltasi lo scorso 09 febbraio 2010 nell'auditorium G.Gaber del Palazzo della Regione a Milano.

L'UPPI di Pavia si avvale dell'opera di professionisti di prestigio che mettono a disposizione degli associati la loro professionalità e competenza per fornire un servizio sempre più qualificato e competente. Il dr. Ravazzani, collabora anche alla redazione di questo Notiziario, fornendo le informazioni di carattere fiscale che riguardano da vicino la proprietà immobiliare.

Al dr. Ravazzani oltre al ringraziamento per la sua preziosa collaborazione con la nostra associazione, vanno la stima e l'apprezzamento miei personali e dell'UPPI pavese.

L'UPPI pavese ha definito con ASCOM di Pavia una convenzione in forza della quale viene attribuita agli associati UPPI di Pavia la possibilità di beneficiare delle condizioni di particolare vantaggio previste dal "Piano Sanitario" che ASCOM riserva ai suoi iscritti.

Il piano Sanitario è veramente vantaggioso non solo in termini economici ma anche per la efficienza e rapidità che garantisce per la diagnostica.

Nell'arco di pochi giorni è possibile prenotare e, soprattutto, effettuare esami clinici, senza dover attendere i tempi elefantiaci della Sanità Pubblica. È noto a tutti che la tempestività degli esami clinici e della diagnosi è fondamentale per la efficacia della cura e delle terapie delle malattie anche più gravi. Mi permetto di dire che la tempestività in questo senso è un vero e proprio salvavita, un beneficio che non ha prezzo.

Per questo l'accordo UPPI-ASCOM relativo al Piano Sanitario assume grande valore ed è una manifestazione concreta dell'interesse che l'UPPI di Pavia ha per tutti voi come persone.

Presso i nostri uffici di Pavia Via Defendente Sacchi n. 10 e Vigevano, Via Trivulzio 142 troverete depliant esplicativi di questa importante iniziativa e tutte le informazioni necessarie al riguardo.

Il 21 maggio 2010 si svolgerà anche quest'anno un convegno sulle più spinose ed attuali tematiche locative e condominiali organizzato dall'UPPI di Pavia quale Ente accreditato dall'Ordine degli Avvocati di Pavia per la formazione continua degli avvocati. Anche quest'anno avremo relatori di altissimo livello; l'avv. Nunzio Izzo, uno dei massimi studiosi ed esperti del settore, ha già confermato la sua partecipazione. Vi terremo al corrente con ulteriori informazioni dalle pagine del prossimo numero del Notiziario.

ANNO

ANNO

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 Cremona, 2, bilocale arredato, ristrutturato mq. 70circa, doppi vetri, porta blindata. P. 2 con ascensore, risc. centralizzato, cantina e terrazzino. (371).
- Via Aselli (zona Policlinico), box doppio, mq. 25 circa. (372).
- C.so Cavour, negozio/ufficio centro comm. Poli. (373).
- Via Ferrini, 35, camera arredata, p. 1, risc. Autonomo. (375).
- Via Mascherpa (zona casa sul fiume), bilocale arredato, p.1, risc. centralizzato. (376).
- Via Mincio (zona S. Lanfranco), ampio monolocale, P.T., risc. centralizzato. (377).
- Zona Chiozzo, 5 locali, con cucina abitabile, doppio bagno, box doppio, giardino in condominio in soli 2 appartamenti. Risc. autonomo. (378).
- Via Pettenghi 8, trilocale circa 80mq, 3p con ascensore, risc.

centraliz., cantina, no arredo. (382).

- Via Dossi, 6, loft mansardato di circa 70mq. arredato, risc. autonomo, piano 4 e ultimo con ascensore. (383).

- Via Maffei, 24, bilocale con servizi, arredato, in condominio al 2° piano. (385).

- Via Vittadini, 4, bilocale arredato, risc. centralizzato, no cantina, box. P.T. (386).

- Via Mascherpa, 2, trilocale + doppi servizi con box e ripostiglio, arredato in condominio al 2° piano di 4 piani risc. centralizzato. (387).

- Via Lardirago, 3, trilocale semi-arredato, risc. centralizzato, P.R, con cantina e box. (388).

- Via Volta 25, bilocale semiarredato risc. centralizzato, P.1°, no box no cantina. (392).

- Via Marconi, 2/A, trilocale arredato ristrutturato con risc. centralizzato e cantina. (393).

- Via Mascherpa, 2 (zona S. Lanfranco), trilocale arredato, P.2°, risc. centralizzato, doppi servizi, 2 balconi. Box e ripostiglio. (397).

- Vicolo Stilicone, 6, bilocale arredato, no box no cantina. P. 2°, risc. centralizzato. (399).

- Viale Partigiani, trilocale arredato, p. T. con giardino privato, posto auto scoperto assegnato. Risc. centrale. (400).

- Via Acerbi, box singolo x 1 utilitaria. (401).

IN VENDITA A PAVIA

- Via Breventano, trilocale +servizi 80mq arredato, risc. autonomo 1° piano di una palazzina di 2 con ascensore. Tapparelle elettriche, zanzariere videocitofono. Anno di costruzione 2007. (384).

- Zona centrale, monolocale e bilocale arredati, risc. autonomo. (395).

IN AFFITTO A VIGEVANO

- Via Gorizia 36, trilocale con servizi in villa, arredato con box e giardino no cantina. (370).

- Zona centrale, via Mazzini, 12, ufficio mq 90 1° piano, 2 locali cucina, bagno, ripostiglio e balcone. (390).

IN AFFITTO A LANDRIANO

- Via Grandi, 2, trilocale non arredato, P. 3 senza ascensore, risc. autonomo, con cantina, no box. (379).

IN AFFITTO A TRAVACÒ SICCOMARIO

- Via della Chiavica, trilocale in villetta non arredato, risc. autonomo, possibilità box. (394).

IN AFFITTO A S. MARTINO SICCOMARIO

- Via 8 Marzo (dietro Full Moda), bilocale non arredato, P. 1 con ascensore, risc. autonomo con cantina, no box. (396)

IN VENDITA A MENTONE (FRANCIA)

- Centro storico, vendesi n. 2 app.ti confinanti della sup. di mq 70 tot, arredati (374).

IN VENDITA A CERGNAGO

- Via Roma 13/A, casa semindipendente, bilocale con servizi-riscaldamento autonomo, posto auto scoperto. (398).

IN VENDITA A MONTALTO PAVESE

- Fraz. Campo lungo, casa indipendente (anni 70) su 2 piani, mq. 100 per piano con annesso capannone, terrazzo e pertica di terreno. (381).

CERCO IN AFFITTO A PAVIA

- Zona centrale, negozio circa 80mq/100mq. (389).

CERCO IN ACQUISTO A PAVIA/VIGEVANO

- Trilocale/quadrilocale ampio con box e cantina. Piano alto. (391).

