



UPPI PAVIA



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

n° 3/4 marzo/aprile 2008



Associazione Sindacale a carattere nazionale

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

E mail: servizi@uppi-pavia.it

Cari Amici,

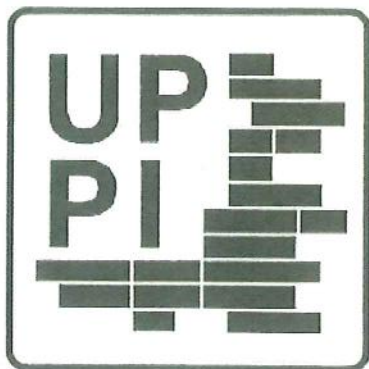
Le elezioni del 13 aprile 2008 si sono concluse ed è uscita nettamente vittoriosa l'alleanza di centro destra che ora dovrà rimboccarsi le maniche e affrontare i guasti e i dissesti lasciati dal precedente governo. Non sarà compito facile, ma le aspettative che questa parte politica ha dato ai cittadini ora non devono andare deluse; per nessuna ragione. Per vero, il Premier ha confermato che per prima cosa abolirà l'ICI. Con le finanze disastrose dello Stato probabilmente sarà inevitabile una abolizione progressiva, iniziando dalla prima casa per i ceti più deboli; per poi gradualmente abolire l'ICI (quanto meno) per le prime case di tutti, indipendentemente dal reddito. L'*optimum* sarebbe l'abolizione di questa tassa su tutti gli immobili, già sufficientemente (tar)tassati. Ma potremmo ritenerci, intanto, soddisfatti se almeno si iniziasse ad attribuire l'obbligo di pagare l'ICI non solo ai proprietari ma anche agli inquilini, considerato che l'introito proveniente dall'ICI viene utilizzato dai Comuni per approntare servizi a tutti i cittadini. I quali, dunque, è ragionevole ritenere che debbano concorrervi in egual modo. Staremo a vedere, e sorveglieremo.

Dal canto suo l'UPPI nella via intrapresa di migliorare e ampliare gli strumenti ei servizi a tutela dei piccoli proprietari immobiliari, ha siglato recentemente un protocollo d'intesa con Mario Alberto Garavaglia, promotore finanziario regolarmente iscritto al relativo Albo Unico Nazionale, il quale presterà consulenza gratuita a tutti coloro che intendano avere informazioni su mutui e finanziamenti o accedere agli stessi. Tenendo presente che le possibilità che offre il nostro esperto non riguardano solo o semplicemente la classica ipotesi di mutuo per l'acquisto di una casa, ma una gamma sorprendente di interventi a sostegno delle varie e diverse esigenze che si possono verificare nella vita di ognuno di noi. Questo ulteriore servizio che l'UPPI offre ai suoi associati è particolarmente importante oggi che il problema dei mutui si fa sentire in modo imponente e che gli istituti bancari e creditizi sempre più frequentemente offrono "prodotti" le cui regole risultano incomprensibili a chi non è addetto ai lavori. Per evitare di incappare in errore e per evitare di cadere in qualche trabocchetto è fondamentale l'assistenza di un esperto al quale affidarsi. E' fondamentale insomma avere una voce veramente e sinceramente amica che ci accompagni nel difficile e complicato mondo dei soldi! E l'UPPI vi propone la persona più adatta.

Da questo numero in poi il nostro notiziario ospiterà un articolo del nostro nuovo consulente.

Arrivederci a presto

Avv. Maria Luigia Aiani
Presidente Uppi



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

PAVIA

L'UPPI promuove nell'ambito dell'informazione rivolta agli associati **e non** una conferenza che avrà come tema:

“ LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ”

L'incontro si terrà presso la nostra sede in via D. Sacchi n. 10

il giorno 9 maggio 2008 alle ore 15.00

Relatori saranno i tecnici della Soc. STC Engineering Group via Fermi n. San Genesio ed Uniti (PV). Interverrà a titolo personale l'Assessore alle attività produttive, lavoro e formazione della Provincia di Pavia Dott. Angelo Ciocca. L'incontro è rivolto a tutti i proprietari associati **e non** che desiderino avere informazioni chiare e puntuali sul tema del risparmio energetico, delle energie alternative rinnovabili, degli incentivi fiscali, sulle modalità pratiche d'intervento. Di fatti attualmente il dibattito su questi temi e su gli obblighi derivanti in tema di vendita e locazione degli immobili è molto diffuso, così tanto da generare spesso più dubbi che certezze. Le domande che più frequentemente vengono poste sono le seguenti:

- **cosa posso fare per risparmiare sulla bolletta ?**
- **converrà installare un pannello fotovoltaico ?**
- **quali richieste posso fare all'amministratore del mio condominio per migliorare la gestione energetica con conseguente risparmio di spese condominiali ?**
- **se sostituisco i vecchi serramenti avrò un beneficio maggiore o conviene sostituire la caldaia?**

Questi ed altri sono i quesiti che i proprietari si pongono ed ai quali spesso non riescono ad avere risposte, con il convegno proposto ci auguriamo di poter essere, almeno in parte, risolutivi.

All'incontro inerente la certificazione energetica degli edifici interverranno:

- | | |
|-----------------------|---|
| ing. Ileano Comizzoli | – settore: impianti termici |
| ing. Laura Gobbi | – settore: certificazione energetica |
| Aldo Gobbi | – settore: sicurezza degli impianti elettrici |
| Moraldo Bosini | – settore: acustica degli edifici |

N.B. i posti disponibili sono pari a 30: è gradita conferma via mail, telefonica o presso i nostri uffici

Impariamo a fare i condomini

A cura del geom. Luigi Quaroni

Il secondo comma dell'art. 1117 C.C. dedicato ai servizi comuni dell'edificio si conclude con i locali destinati alla lavanderia, agli stenditoi (servizi ormai inesistenti negli edifici condominiali) ed ai locali destinati al riscaldamento centrale. Tratteremo quindi solo di questi ultimi congiuntamente all'impianto di riscaldamento previsto fra le installazioni che servono all'uso comune nel terzo comma dello stesso articolo 1117 C.C.

Locali destinati

al riscaldamento centrale: I locali in cui è collocata la centrale termica e ove vi è il serbatoio dei combustibili (nafta o gasolio) si presumono di proprietà. Ciò non è però per l'impianto di riscaldamento in quanto, se in un condominio vi sono locali non serviti dall'impianto di riscaldamento (box, magazzini, locali di deposito), i condomini titolari di tali locali non sono comproprietari dell'impianto ma solo dei locali ove questo è collocato (cassazione 27 gennaio 2004, n. 1420). Quindi l'impianto di riscaldamento condominiale è comune solo fra i condomini che lo usano mentre tutti sono comproprietari dei locali ove vi è la caldaia ed il serbatoio del combustibile.

In caso di attraversamento di tubazioni dell'impianto termico condominiale di vani di proprietà esclusiva, si ravvisa una servitù prediale di condotta di liquidi.

A questo punto mi è doveroso

entrare nel merito di un problema abbastanza diffuso:

Il distacco di un condominio dal riscaldamento centrale:

in proposito vi è una copiosa giurisprudenza. È assodato che se il regolamento contrattuale vieta espressamente la rinuncia al servizio di riscaldamento, il condomino non può rinunciare al servizio in quanto tale clausola contrattuale riguarda l'uso delle cose comuni che dalla loro modifica può derivare un pregiudizio ai diritti, che ciascun condomino ha, sulla cosa comune. (L'argomento verrà approfondito trattando l'art. 1136 C.C. - regolamento di condominio). Si cita: Tribunale di Roma 24.01.2005 n. 1668: "è valida la clausola del regolamento condominiale che proibisce ai condomini di rinunciare al servizio di riscaldamento centralizzato mediante distacco del proprio impianto dalla diramazione dell'impianto comune". Se il regolamento contrattuale non lo vieta, così la giurisprudenza:

• Tribunale di Napoli 24.09.1987: Non è ammissibile il distacco dell'impianto centralizzato di riscaldamento in un edificio condominiale, con la conseguente esclusione delle spese di gestione dei condomini autorizzati, se non con il consenso di tutti gli interessati al servizio comune.

• Tribunale di Padova 4.10.1991: è inammissibile il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento da parte di un singolo condomino quando non provochi una effettiva proporzionale riduzione delle spese

di esercizio e causi altresì, squilibri in pregiudizio del regolare funzionamento dell'impianto.

• Cassazione 23.05.1990 n. 4653: Il distacco delle diramazioni relative ad una o più unità immobiliari dell'edificio condominiale dall'impianto centrale di riscaldamento è consentito quando il condomino interessato al distacco provi che da questo deriverà una effettiva proporzionale riduzione delle spese di esercizio e non si verifichi uno squilibrio in pregiudizio del regolare funzionamento dell'impianto.

• Tribunale di Napoli 29.04.2003: Il distacco dall'impianto centrale di riscaldamento è possibile o quando l'interessato, essendosi distaccato unilateralmente (sempre che ciò non sia vietato dal regolamento di condominio), dimostri che, dal suo operato, non derivano né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievole della regolare erogazione del servizio, ovvero quando tale possibilità è consentita dal regolamento di condominio, ovvero ancora, quando l'assemblea dei condomini autorizzi detto distacco, eventualmente modificando gli obblighi gravanti sui partecipanti in base al regolamento di condominio. In tale caso peraltro è necessaria una delibera adottata alla unanimità del valore millesimale dell'edificio.

• Cass. Civ. Sez. II 24.07.2007 n. 16365: Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare la sua unità immobiliare dall'impianto termico comune senza necessità di autorizzazione ed ap-

provazione degli altri condomini e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto (ne rimane sempre comproprietario) se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini.

Fin qui le sentenze. Riassumendo: il condomino può staccarsi dall'impianto di riscaldamento centrale senza dover chiedere autorizzazioni, qualora dimostri con una dettagliata perizia redatta da tecnico specializzato, che dal suo distacco non deriveranno scompensi all'impianto centralizzato, salvo avvisare l'amministratore per svuotare l'impianto stesso, operazione necessaria per poter far effettuare il distacco. Attenzione però: il condomino che si stacca rimane comproprietario dell'impianto e quindi dovrà sempre pagare tutte le spese per la conservazione dello stesso (sostituzione della caldaia usurata, riparazione delle tubazioni, ecc.); ma non basta, deve continuare a pagare le spese di gestione qualora non dimostri, sempre con una dettagliata perizia redatta da un tecnico specializzato, che dal suo distacco si concretizzerà una economia d'esercizio. Se tale economia sarà pari o superiore alla quota di sua competenza sarà esonerato dalle spese di esercizio; se sarà inferiore dovrà corrispondere la differenza. La misura dell'esonero, totale o parziale delle spese di esercizio dovrà essere deliberata dall'assemblea a maggioranza qualificata (maggioranza degli interventi che rappresentino almeno 500 mm) se il regolamento, non contrattuale, prevede una

tabella per il riparto delle spese di riscaldamento. Se la tabella è invece parte di un regolamento contrattuale la variazione deve essere approvata dalla totalità del valore millesimale dell'edificio.

Trasformazione dell'impianto centralizzato

L'assemblea di condominio, con la maggioranza atipica prevista dall'art. 26 della Legge 10 del 1991 - la sola maggioranza del valore delle quote millesimali - può deliberare la trasformazione dell'impianto centrale in impianti autonomi. Deliberazione che deve essere accompagnata dalla relazione tecnica prevista dall'art. 28 della citata legge 10/1991. Si discute se la relazione tecnica, agli effetti della validità della deliberazione dell'assemblea, debba essere necessariamente redatta prima della deliberazione o lo può essere anche in un momento successivo. La Suprema Corte ha precisato che gli adempimenti tecnici si riferiscono ad un momento successivo che coincide con l'inizio dei lavori relativi alle opere di trasformazione e quindi la trasformazione può essere validamente deliberata con la maggioranza speciale di cui alla legge 10/1991 ma deve comunque essere finalizzata al contenimento del consumo energetico. Vedasi:

• Corte di Cassazione sez. II 11.05.2006 n. 10871. In tema di condominio è legittima la soppressione dell'impianto di riscaldamento deliberato con la maggioranza prevista dall'art. 26 della legge n. 10 del 1991, qualora l'assemblea dopo aver espresso la volontà di modificare il relativo impianto

senza approvare il progetto accompagnato dalla relazione tecnica prevista dall'art. 28 della citata legge, abbia successivamente proceduto alla relativa fase esecutiva, deliberando la trasformazione del bene comune in impianti autonomi unifamiliari secondo un progetto tecnico che aveva previsto l'installazione di canne fumarie singole e collettive con un risparmio energetico rispetto al consumo necessario per il funzionamento dell'impianto centralizzato. È comunque opportuno, ad evitare contenzioso, che con la deliberazione di trasformare l'impianto centralizzato in impianti autonomi, venga approvato anche il progetto tecnico e relativa relazione.

Trattiamo ora il terzo punto dell'art. 1117 C.C. - (parti comuni dell'edificio)

Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune.

Ascensore: L'art. 1117 C.C. prevede l'ascensore fra le parti comuni dell'edificio. Deve però essere osservato che l'ascensore, quando non sia installato originariamente nell'edificio al momento della costruzione di quest'ultimo e che venga installato successivamente da parte di alcuni condomini, costituisce una parte comune non a favore di tutti i condomini, ma solo per quei condomini che hanno deciso di installarlo e ne hanno sostenuto le spese, salvo il diritto degli altri condomini di partecipare successivamente all'innovazione.

(Cass. Civ. 18.11.1971 n. 34). Attenzione però a non dimenticare mai il primo comma del-

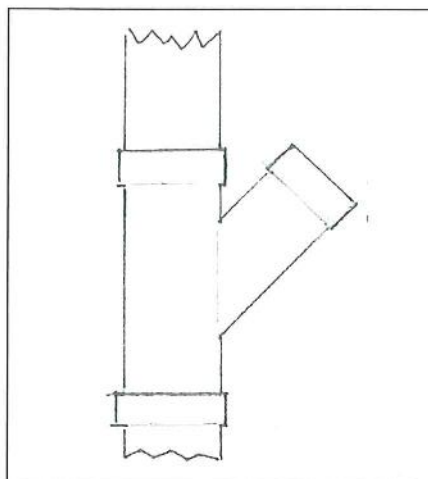
l'art. 1117 C.C. **"Sono oggetto di proprietà comune... se il contrario non risulta dal titolo"**. Infatti molti regolamenti contrattuali che fanno parte del "TITOLO" escludono dalla proprietà dell'ascensore i negozi, i magazzini ed anche gli appartamenti posti al piano terra se l'ascensore non scende al piano cantina.

Le fognature e i canali

di scarico: Le fognature sono l'insieme delle canalizzazioni e delle opere varie che servono ad allontanare da una data area le acque di scarico sia meteoriche, sia di rifiuto. Sono considerate comuni fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Uno dei casi più frequenti di contestazione è la macchia di bagnato che compare nel soffitto del bagno del condomino sottostante. Se la macchia è in corrispondenza del cassonetto in muratura che copre la colonna di scarico dei bagni si chiama l'amministratore perché la causa è dello scarico condominiale ed è il condomino che deve effettuare i ripristini. La più parte delle volte non è così.

È quindi opportuno soffermarci sulla composizione della colonna di scarico e sulla definizione di "braga" che viene regolarmente indicata come la causa della infiltrazione d'acqua che produce la macchia. "Braga": dallo Zingarelli - vocabolario della lingua italiana - "pezzo da interporre fra gli elementi di una tubazione verticale di scarico per immettervi uno o più tubi di scarico orizzontale".

Schematicamente la braga può quindi essere rappresentata come nella figura che segue.



Questa fa parte della tubazione comune. Tutte le tubazioni di piombo, se in vecchi edifici o di materiali plastici, in quelli più recenti, che vi si immettono sono di proprietà e quindi di competenza dei proprietari delle singole unità immobiliari. Anche quindi la impropriamente definita braga orizzontale raccoglie gli scarichi dei vari apparecchi sanitari del bagno (tazza, bidet, lavabo, doccia, vasca) per immettersi nella braga comune, è di proprietà esclusiva ed è quella che molte volte provoca il danno, magari perché intasata da oggetti che non dovrebbero trovarsi nelle tubazioni.

Quindi competenza del condominio è esclusivamente la infiltrazione d'acqua dovuta a rottura o lesione dalla braga facente parte dello scarico comune o dallo scarico stesso. In taluni casi la braga comune potrebbe avere due diramazioni per raccogliere gli scarichi provenienti da due appartamenti confinanti.

Gli impianti per l'acqua, gas e per l'energia elettrica:

L'impianto idrico svolge una funzione comune anche se è realizzato con un fascio di tubi distinti invece che con una con-

dotta collettiva unica; fino al punto di ingresso nei singoli appartamenti l'impianto è di proprietà del condominio, che quindi può modificarne il percorso, la consistenza e il servizio nell'interesse comune, purché naturalmente ne sia assicurata la funzione a tutti i condomini. (Tribunale di Roma 17.03.1988)

Per quanto riguarda l'impianto del gas può farsi riferimento a quanto detto sopra per l'impianto idrico. È da precisare che, come statuito dalla sentenza della Cassazione n. 2967 del 29.04.1982 è consentito al singolo condomino la più ampia utilizzazione dei muri perimetrali e di ogni altro bene comune, qualora debba collocare tale impianto in modo da soddisfare le esigenze di un servizio indispensabile per il godimento di un proprio appartamento, col solo limite del rispetto della proprietà esclusiva degli altri condomini.

L'impianto elettrico comune è quello che riguarda tutti i servizi comuni dell'edificio (scale, ascensore, centrale termica, ecc.). Trova però applicazione l'art. 1123 C.C. (ripartizione delle spese) con riferimento alle spese attinenti a quelle parti o a quei servizi che per loro natura sono destinati a fornire utilità diverse. Nel merito verrà meglio analizzato il problema nell'analisi di detto articolo.

Con ciò si completa l'analisi dell'articolo 1117 (Parti comuni dell'edificio) il primo che riguarda il condominio.

MUTUI E FINANZIAMENTI

A cura di Mario A. Garavaglia

QUANTO POSSO RISPARMIARE SUL MIO MUTUO ?

I vantaggi di CAMBIARE (conoscendo le regole)

Lo scorso anno, mentre i tassi d'interesse erano già evidentemente in crescita, in Italia è nata la famosa legge "Bersani" che ha reso più facile e vantaggioso cambiare un mutuo.

Come spesso accade, le novità di questa legge a favore dei Cittadini si sono scontrate con le ragioni della altre parti coinvolte; per questo, ci è voluto un anno intero per garantire concretamente ai mutuatari tutti i diritti introdotti dalla nuova normativa. Ora però, possiamo finalmente dire che cambiare mutuo è davvero più facile e vantaggioso di una volta.

Ma quali sono i vantaggi concreti garantiti ai Cittadini Mutuatari con la legge n. 40 del 2 aprile 2007?

In generale si può dire che sono stati ridotti i costi vivi dell'operazione: è stato messo un tetto massimo alle penali di estinzione anticipata dei mutui già in corso e la cancellazione dell'ipoteca è diventata un compito della "vecchia" banca che deve provvedere gratis. Inoltre, rispettando alcune condizioni, è possibile sostituire il mutuo offrendo in garanzia alla "nuova" banca l'ipoteca originaria, quindi senza iscrivere una nuova ipoteca (cosiddetta Portabilità o Surroga).

Con il meccanismo della Portabilità si hanno degli altri vantaggi economici; infatti, non si paga più né la penale di estinzione del vecchio mutuo, né l'imposta sostitutiva del nuovo mutuo. Ma... ebbene sì, c'è qualche "ma"! La sostituzione con Portabilità ha diversi limiti: alcuni dovuti alla normativa, altri agli indirizzi commerciali delle Banche. Per facilitare il confronto tra ciò che accadeva prima della legge "Bersani" e le due modalità con cui si può sostituire un mutuo oggi, propongo qui di seguito uno schema riassuntivo (in verde gli aspetti più vantaggiosi di ciascuna formula):

	Ieri	OGGI	
	Vecchio sistema	con Nuova Ipoteca	con Portabilità/Surroga
Penale di estinzione	Quella del contratto	Quella del contratto ma: max 0,50% per variabili e 1,90% per fissi	NO
Cancellazione ipoteca	A carico del Cliente	A carico della vecchia banca	NO
Mutui sostituibili	Acquisto e/o ristrutturazione	Acquisto e/o ristrutturazione (talvolta anche quelli di liquidità e consolidamento)	Solo quelli per acquisto e/o ristrutturazione
Banche concretamente operanti	Molte	Tutte	Per ora, solo alcune
Studi Notarili concretamente operanti	Tutti	Tutti	Per ora, solo alcuni
Gamma prodotti	Limitata	Completa: variabile, fisso, misto, libero, a rata costante, ecc.	Limitata; con orientamento a privilegiare il tasso variabile
Massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile	Normalmente, 80% del valore attuale dell'immobile	Normalmente, 80% del valore attuale dell'immobile
Importi finanziabili	Debito residuo + spese	Debito residuo + spese + liquidità aggiuntiva + unificazione altri finanziamenti	Solo il debito residuo (non si possono finanziare nemmeno le spese vive)
Partecipanti al mutuo	Possibilità di "liberare" garanti non più necessari	Possibilità di "liberare" garanti non più necessari	Obbligatoria la partecipazione di tutti i soggetti originari
Spese bancarie	Istruttoria/Perizia/Assicurazione a costo pieno	Istruttoria/Perizia/Assicurazione ma solitamente ridotte e comunque finanziabili	Istruttoria/Perizia/Assicurazione, solitamente ridotte ma non finanziabili
Spese Notarili	Cancellazione + iscrizione di ipoteca (3/4.000 euro)	Iscrizione di ipoteca (2/3.000 euro) - finanziabile	Atto trilaterale (800/1.500 euro) - non finanziabile
Imposta sostitutiva	SI	0,25% per prima casa; 2,00% altri casi Finanziabili	NO

Questa tabella può certamente aiutare ciascun interessato a farsi un'idea sul modo migliore per lui di sostituire il proprio mutuo. Ma data

la complessità finanziaria, giuridica e fiscale dell'argomento, siamo a disposizione degli Associati presso gli Uffici UPPI per rispondere alla

domanda più semplice e concreta:
quanto posso risparmiare sul mio mutuo?

Cari Associati,

siamo lieti di informarvi che da oggi è disponibile presso la nostra sede il nuovo servizio di assistenza sui vostri mutui e finanziamenti. Il servizio è offerto gratuitamente dal Sig. Garavaglia che, grazie alla sua esperienza ventennale nei settori dell'Assicurazione, del Risparmio, della Previdenza e del Credito potrà guidarvi nella ricerca delle soluzioni per voi più adatte e vantaggiose. Il Sig. Garavaglia riceve lunedì pomeriggio su appuntamento presso i nuovi uffici UPPI di Pavia - Via Defendente Sacchi, 10. Per appuntamento, potete chiamare la nostra sede oppure il 335.66 19 195, al quale risponde direttamente.

PARLIAMONE FRA DI NOI

Rispondono i consulenti dell'UPPI

* Un associato ci chiede se è possibile stipulare un contratto di locazione abitativa anche in forma verbale (lettera firmata)

La risposta è negativa. Per espressa disposizione dell'art. 1 co.4 L. 431/98 la forma scritta è prevista obbligatoriamente per la stipula di validi contratti di locazione. E' invece ancora possibile stipulare contratti in forma verbale per le locazioni diverse dall'abitativo (ad esempio ad uso commerciale, artigianale, ristoranti e locande, professionale) negativa.

* Se il locatore ha necessità di alienare l'appartamento concesso in locazione ad uso abitativo con contratto stipulato a sensi dell'art. 2 co. 1 L. n. 431/98 (c.d. "4+4") può intimare disdetta al conduttore? in caso affermativo, con quale termine?

L'art. 3 lett. g) L. 431/98 individua l'ipotesi di vendita dell'immobile locato come motivo di diniego rinnovazione alla prima scadenza. La norma peraltro indica i limiti applicativi di tale motivazione, stabilendo espressamente che questa può essere adottata dal locatore come motivazione di disdetta solo se non abbia altri immobili di proprietà oltre a quello locato e a quello nel quale eventualmente abita. Al di fuori di questi limiti l'intendimento di vendere l'apparta-

mento non costituisce valido ed efficace motivo per disdettare il contratto, il quale proseguirà per l'ulteriore quadriennio.

* nel condominio di un nostro associato è stata creata una commissione col compito specifico di verificare i vari preventivi di spesa acquisiti per lavori straordinari da eseguire nell'edificio condominiale. Può questa commissione decidere in luogo dell'assemblea condominiale quale preventivo adottare ?

La Corte di Cassazione con una sentenza del marzo 2007 (la n. 5130) ha affrontato un problema analogo, stabilendo che se è legittima la costituzione di una commissione di condomini alla quale sia delegato il compito di esaminare i preventivi delle spese da affrontare per la manutenzione dell'edificio, è tuttavia ineliminabile la necessità che sulle decisioni da adottare debba intervenire l'assemblea del condominio, unico organo legittimato ad esprimere la volontà condominiale. Recita la corte che "...ben può essere deliberata la nomina di una commissione di condomini con l'incarico di esaminare i preventivi spesa per l'esecuzione di lavori, le cui decisioni sono tuttavia vincolanti per tutti i condòmini solo in quanto rimesse alla approvazione della stessa assemblea..."

LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

**Corte di Cassazione, Sez. III - sentenza
20 dicembre 2007 n. 26981**

**Diritto di prelazione e diritto di riscatto
– Esclusione in caso di vendita in blocco
– Sussistenza in caso di vendita cumu-
lativa di più immobili – Distinzione tra
vendita in blocco e vendita cumulativa.**

In tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione, nel caso di vendita in blocco dell'intero edificio nel quale si trova l'immobile locato, il conduttore di questo non ha diritto alla prelazione e al riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, mentre tale diritto sussiste i casi di vendita cumulativa. Poiché la vendita in blocco e la vendita cumulativa si differenziano sotto il profilo oggettivo, riguardando la prima l'intero stabile in cui si trovi, come porzione distinta dalle altre, l'immobile locato ovvero una parte dello stabile medesimo costituente un complesso unitario, con individualità propria diversa da quella della singola unità locata e riguardando, invece, la seconda più immobili non strutturalmente omogenei né funzionalmente coordinati, è palese che per la verifica in concreto della ricorrenza dell'uno piuttosto che dell'altro "tipo" di vendita non sono necessari particolari cognizioni tecniche, tali da richiedere l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio.

Con questa sentenza la Corte di Cassazione ribadisce l'orientamento già in precedenza espresso (Cassaz. 29 settembre 2005 n. 19152) in ordine alla differente disciplina, per quanto attiene alla prelazione da riconoscere al conduttore ad uso non

abitativo, nel caso di vendita c.d. "in blocco" e nel caso di vendita "cumulativa". Il presupposto perché la vendita si possa definire "in blocco" – e non cumulativa – è la sussistenza di un collegamento funzionale fra le varie e diverse unità immobiliari che fanno parte dell'edificio venduto così da considerarsi un unico complesso unitario.

**Corte di Cassazione - Sez. III sentenza
08 febbraio 2008 n. 3127**

**Mediazione – provvigione - iscrizione
all'albo del mediatore - Necessità – Di-
fetto di iscrizione – Verifica – Rilevabilità
ex officio.**

Ai fini del riconoscimento del diritto del mediatore alla provvigione la sua iscrizione nel relativo ruolo quale condizione dell'azione deve essere provata da chi agisce in giudizio per il pagamento della provvigione laddove l'eccezione di nullità del contratto a causa del difetto di detta iscrizione costituisce un'eccezione in senso lato rilevabile d'ufficio dal giudice.

Viene ribadito il principio secondo il quale il mediatore può pretendere il compenso provvisorio pattuito solo se regolarmente iscritto all'albo dei mediatori, iscrizione che costituisce la condizione per ottenere il pagamento. Nel caso di giudizio avente ad oggetto tale pagamento la mancata iscrizione, che costituisce condizione per l'azione, è rilevabile dal giudice sulla base dei suoi poteri d'ufficio.

- L'UPPI di Pavia, accreditato dall'Ordine degli Avvocati di Pavia per la formazione degli avvocati, ha organizzato un primo evento sul tema della validità del contratto di locazione. Relatori l'avv. Giacomo Carini, Presidente Nazionale dell'U.P.P.I. e l'avv. Ladislao Kowalski, coordinatore del Centro studi Giuridici dell' U.P.P.I., entrambi avvocati di grande esperienza e capacità nello specifico settore delle locazioni e del diritto immobiliare; e il Prof. Ambrogio Robecchi Majnardi, docente di diritto urbanistico presso l'Ateneo della nostra città. Al presidente dell'UPPI di Pavia, avv. Maria Luigia Aiani, il compito di fare gli onori di casa e dare inizio ai lavori con la prima relazione del programma..Nelle pagine seguenti pubblichiamo il programma dell'evento.

- L'UPPI da aprile 08 offre agli associati un nuovo settore di consulenza, quello finanziario. Consulente è Mario Alberto Garavaglia, promotore finanziario iscritto all'Albo Nazionale di Promotori, il quale fornirà la consulenza gratuitamente. Il dott Garavaglia inoltre collaborerà da questo numero in poi anche al Notiziario, pubblicando articoli relativi alla materia

- L'UPPI è stata invitata dal Comune di Pavia alla presentazione del bilancio di previsione 2008. La notizia positiva riguarda l'immodificabilità dell'ICI, che l'Amministrazione mantiene ferma nelle aliquote già in corso; quella negativa è l'aumento della TARSU (tassa smaltimento rifiuti solidi urbani). L'assessore al bilancio ha giustificato questo aumento – criticato dall'UPPI – con l'aumento dei costi che gravano sull'amministrazione comunale per l'assolvimento di questo servizio.

- Il 27 marzo 08 si è svolta presso i locali dell'UPPI l'assemblea degli associati, chiamati – fra l'altro – ad esprimersi sul rendiconto economico e sullo stato patrimoniale dell'associazione. Entrambi i conti sono ampiamente in attivo, il numero degli associati nuovi è cresciuto e questo è motivo di soddisfazione per tutti noi che nei diversi ruoli e con le specifiche competenze lavoriamo per far crescere e migliorare la nostra associazione.

- per il giorno 08 maggio è in programma un incontro sul tema della certificazione energetica, "croce e delizia" dei contratti di locazione e vendita di immobili. L'incontro è stato organizzato con la fattiva collaborazione dell'arch. Luisa Marabelli al fine di chiarire e precisare contenuti, operatività e finalità della certificazione.

- Vi ricordiamo sempre che sono operativi il sito internet (www.servizi-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.



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

www.uppi-pavia.it

**EVENTO PER LA FORMAZIONE CONTINUA DEGLI AVVOCATI
ORGANIZZATO DA U.P.P.I – UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI DI PAVIA**

11 APRILE 2008 - UNIVERSITÀ DI PAVIA - AULA FOSCOLO - Strada Nuova , 65

I CONTRATTI DI LOCAZIONE E LA LORO VALIDA FORMAZIONE: UNA DISCIPLINA IN DIVENIRE

Ore 15,00 – registrazione dei partecipanti

Ore 15,15 - apertura dei lavori e introduzione ai temi del convegno

Ore 15,30 – **Avv. Maria Luigia AIANI** del Foro di Pavia – Presidente UPPI di Pavia – componente Centro Studi Giuridici UPPI

La forma del contratto – il contratto di fatto.

Ore 16,00 – **Avv Giacomo CARINI** del Foro di Napoli .- Presidente Nazionale U.P.P.I. – Presidente U.P.P.I di Napoli

La registrazione dei contratti di locazione – elementi di validità

Ore 16,45 – **Avv Ladislao KOWALSKI** del Foro di Pordenone – Coordinatore Centro Studi Giuridici UPPI – Presidente UPPI di Pordenone

La certificazione energetica e la certificazione impiantistica: riflessi su trasferimento, circolazione e utilizzo dell'immobile.

Ore 17,15 – **Avv. Prof. Ambrogio ROBECCHI MAJNARDI** – Professore di Diritto Urbanistico Università di Pavia

La certificazione energetica nel procedimento amministrativo

Ore 17,30 - Dibattito e confronti

Il convegno, del quale è sopra riportato il programma, ha riscosso molto successo e ne sono particolarmente lieta. Intendo ringraziare dalle pagine di questo notiziario tutti coloro che con me hanno fattivamente collaborato e concorso alla riuscita dell'evento. Innanzitutto i relatori, avv. Giacomo Carini, Presidente Nazionale U.P.P.I.; l'avv Ladislao Kowalski, Presidente del Centro Studi Giuridici dell'U.P.P.I. il Prof. Avv. Ambrogio Robecchi Majnardi, docente di Diritto Urbanistico preso il locale Ateneo, tutti molto apprezzati dai partecipanti.

Ringrazio Bruna, Enza e Federico, validi collaboratori dell'UPPI di Pavia che hanno condotto con la consueta efficienza e capacità tutte le operazioni di segreteria del convegno.

Un ringraziamento all'Università di Pavia che ci ha permesso di svolgere il convegno nella prestigiosa e splendida Aula Foscolo che ci ha messo gratuitamente a disposizione.

Avv. Maria Luigia Aiani

CERTIFICAZIONE ENERGETICA. COSA FARE?

A cura di Luigi Quaroni

Le preoccupazioni, le perplessità, i dubbi dei nostri associati dopo l'entrata in vigore, lo scorso 27 marzo, del Decreto Ministeriale 37/2008 sull'obbligo della certificazione degli impianti, hanno fatto sì che il centralino telefonico della nostra sede fosse, nonostante le due linee attualmente attivate, costantemente occupato.

Cosa dobbiamo fare? è la domanda d'obbligo.

Fra tutte le notizie, le precisazioni del Ministero dello Sviluppo Economico, il contrastante parere dei tecnici, le risposte del Consiglio Nazionale del Notariato, ecc che giornalmente i quotidiani pubblicano cerchiamo di capire cosa, il proprietario di un alloggio, deve fare stipulando un nuovo contratto di locazione, e cosa per quelli in corso

Intanto cominciamo ad effettuare alcune precisazioni. Quali proprietari siamo interessati da due provvedimenti:

- Il Decreto Ministeriale n.37 del 22 gennaio 2008 entrato in vigore il 27 marzo scorso che riguarda la sicurezza degli impianti
- Il decreto Legislativo del 29 dicembre 2006 di attuazione della Direttiva 2002/91 CE che, per quanto normalmente riguarda i piccoli proprietari, sarà applicabile con il 1 luglio 2009 inerente la qualificazione/certificazione energetica nella quale verrà, fra l'altro, indicato il consumo necessario per il riscaldamento di un appartamento.

Il D.M. 37/08 all'art. 13 impone la consegna all'utilizzatore (cioè chi abita o usa l'immobile) di una documentazione simile a quella prevista per la compravendita, qualificando come **"necessari all'uso"** i documenti amministrativi, tecnici e i libretti d'uso e di manutenzione. Chi non vi adempie è soggetto a una sanzione da €. 1.000,00 a €. 10.000,00 (art. 15 del D.M.) Con questa disposizione si intende tutelare l'incolumità di coloro che utilizzano il bene immobile.

Le precisazioni dell'Ufficio Legislativo del Ministero dello Sviluppo Economico non sembrano fornire indicazioni univoche sugli obblighi dei proprietari. I chiarimenti del 26 marzo scorso affermano che tra proprietario ed inquilino opera la possibilità di deroga alla allegazione dei documenti.

Guglielmo Saporito, in un articolo del Sole 24 Ore del 27 marzo scorso, a commento di detta dichiarazione, afferma: *"I contratti di locazione (comodato, abitazione, ecc.) potranno dunque elencare la documentazione senza allegarla, ma non potranno contenere rinuncia o differimenti. L'unico caso in cui è possibile non allegare la documentazione è quello in cui la documentazione non esiste, ma il conduttore si accolla sia il costo della documentazione di conformità o rispondenza, sia il costo dell'esecuzione dei relativi lavori"*

Il videoforum sulla "Sicurezza impianti" organizzato da "il Sole 24 Ore" in collaborazione con il Consiglio Nazionale del Notariato ha dato delle risposte ai vari quesiti posti. Alla domanda *"Per gli affitti come ci si deve comportare?"* La risposta è stata: *"Il Ministero ha chiarito che il locatore deve garantire la conformità degli impianti e consegnare la certificazione; però è anche possibile che locatore e conduttore si accordino nel senso di stabilire che la locazione abbia a oggetto un fabbricato non a norma e che il locatore non consegni all'inquilino alcuna certificazione."*

Prendiamo allora in considerazione, sulla scorta di quanto sopra, due casi pratici.

1. STIPULAZIONE DI UN NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il proprietario potrebbe avere due possibilità:

- a) Consegnare l'immobile con tutti gli impianti a norma e certificati. La certificazione deve riguardare: l'impianto elettrico, di riscaldamento (se l'impianto è autonomo), delle tubature dell'acqua, delle condutture del gas, dell'antenna televisiva, della

canna fumaria, dell'impianto citofonico, e, se presenti, dell'impianto di antifurto e condizionamento (art. 1 del D.M. 37/2008)

In presenza di vecchi impianti la certificazione viene sostituita da un "certificato di rispondenza" che attesti la conformità di essi alle norme in vigore quando furono realizzati. La certificazione o la rispondenza devono essere redatte da tecnici abilitati e su apposita modulistica.

In possesso di tutta la documentazione il proprietario può decidere di consegnarne copia al conduttore o semplicemente dichiarare, nel contratto di locazione, di esserne in possesso.

Ma tutto ciò, al proprietario, quanto costa?

- b) Consegnare l'immobile con gli impianti non certificati dichiarandolo nel contratto di locazione. Dichiarazione che potrebbe essere così formulata: **"Il locatore dichiara di non essere in possesso della certificazione/rispondenza degli impianti alle norme di legge e il conduttore ne prende atto accettando l'immobile nello stato di fatto in cui si trova"** Con molti dubbi sulla sua validità potrebbe essere aggiunto "manlevando il locatore da ogni responsabilità al riguardo"
- Il locatore ha però pur sempre delle responsabilità come meglio specificate nella successiva ipotesi

2. CONTRATTO DI LOCAZIONE IN CORSO

Per i contratti di locazione in corso il decreto 22 gennaio 2008 nulla precisa. L'articolo 1 – Ambito di applicazione – recita: *"Il presente decreto si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi e delle relative pertinenze."* All'articolo 13 – Documentazione – recita: *"I soggetti destinatari delle prescrizioni previste dal presente decreto conservano la documentazione amministrativa e tecnica nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo, la consegna all'avente causa.....Copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile."*

Secondo il Codice Civile (Art. 1575 – obbligazioni principali del locatore -)

"Il locatore deve:

- 1) *consegnare al conduttore la cosa locata in buon stato di manutenzione*
- 2) *mantenerla in stato da servire all'uso convenuto* (il D.M. 37/2008 precisa che i documenti che certificano la rispondenza degli impianti sono **necessari all'uso**)
- 3) *garantire il pacifico godimento durante la locazione"*

Il locatore risponde altresì per i vizi che espongano a serio pericolo la salute del conduttore e dei suoi familiari (art. 1580 C.C.)

A fronte della richiesta di un conduttore della rispondenza dell'impianto a gas o della canna fumaria dell'impianto di riscaldamento può il locatore affermare di non essere in grado di fornirle perché l'impianto non è a norma? In caso di malore del conduttore, per non pensare a qualcosa di più grave, a seguito di una fuga di gas o di presenza di ossido di carbonio per il mancato funzionamento della canna fumaria la responsabilità del locatore sarebbe chiara con l'aggravante di essere a conoscenza della non conformità dell'impianto.

Riteniamo che la normativa sulla sicurezza impianti abbia messo seriamente i proprietari di fronte alle loro responsabilità di locatori. Responsabilità che hanno sempre avuta ma anche sempre sottovalutata. Ora, di fronte ad una precisa normativa, è necessaria una seria riflessione.

Presto torneremo sull'argomento per aggiornamenti ed approfondimenti.

Questa rubrica è riservata agli Associati all'UPPI.

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

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

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

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

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

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

IN LOCAZIONE A PAVIA

- P.zza Dante, bilocale + servizi risc. centr. (44).
- Centro, bilocale 75mq, term. aut. (48).
- Via Belli 6, bilocale, doppi servizi, cucina abitabile (54).
- V.le Cremona 149, trilocale, cucina ab. term. aut. cantina, box, cortile comune, 1° p. di villetta con sottostante bar (56).
- Via Genova, trilocale, risc. centr. + box + cantina, p.r. (58).
- Via Folla di sopra 7, ufficio mq 75, p.t. (59).
- Via Lombroso 17, bilocale + serv. 2 p. risc. centr., ascensore + cantina (64).
- V.le Cremona, bilocale 3 p. + serv. risc. centr. no ascensore + cantina + box (65).
- Via Boccaccio, trilocale con cucina ab. rip. 2 balconi di ca 100 mq 3° p. con ascensore risc. centr. + box e cantina (66).
- Via Foscolo, bilocale arredato, term. aut. + cantina (67).
- Via Porro, quadrilocale con cucina e cantina in villetta bifam. (71).
- Via Parodi, negozio /ufficio (72).
- Via S.Giovanni in Borgo, trilocale ampio + serv., term. aut., non arredato in palazzo storico (73).
- V.le Cremona, 149, bilocale con serv., cantina, posto auto, 1° p. (74).
- Via Assi San Paolo 5, trilocale + serv. cantina + box risc. centr. 1° p. (75).
- Strada Leona, box (83).
- Via D. da Catalogna, ufficio centralissimo mq 130 (84).
- C.so Strada Nuova 82, monolocale + servizi, arredato, term. aut. (85).
- Via Robolini, bilocale+servizi (86).
- P.zza Dante, bilocale + servizi risc. centr. (87).
- S.da Leona 33, trilocale 85 mq + 2 serv. + ampio giardino, term. aut., climatizzato, p.t., parz. arredato (90).
- Via Tasso 34, ampio bilocale ca 80 mq 1p con balcone, term. au-

to con cucina arredata+clima, poss. uso ufficio + box (93).

- V.lo Novaria, monolocale sop-palcato arredato (95).
- V.le Oberdan 23, quadrilocale + servizi + cantina, risc. centr. (97).
- Via Mirabello 150, due ampie camere letto, tinello con cucinotto, bagno e rip. term. aut., no spese (98).
- Zona Istituti, trilocale + serv., arredato, risc. centr. (102).
- V.le Sicilia 47, bilocale+serv. + cantina term. aut. 1° p arredato (103).
- Via Mirabello 1/b, attico di ca 90 mq con cucina parz. arredata e pred. a/c con ampi terrazzi + posto auto (104).
- V.le Libertà 17, ampio trilocale con cucina ab. 2 servizi, doppio box, cantina, ristrutturato, risc. centr., 4°p Resid. Giardino (105).
- Via Buzio 7, trilocale con servizi, term. aut., arredato 2° p, no ascens. (106).
- Via Bixio, trilocale con serv., balcone, cantina 1° p arredato, risc. centr. a studentesse (107).
- Via Cardano, bilocale mq 62 ristrutturato, 2p arredato, term. aut. (108).
- Via Mortara, trilocale + serv. risc. centrale, arredato + eventuale box (109).
- Via Mortara, bilocale + serv. pt risc. centr. arredato box e cantina (110).

IN LOCAZIONE A S. MARTINO SICCOMARIO

- Via Roma, negozio/ufficio, mq 150/300 2 vetrine con parcheggio (76).
- Zona centrale, trilocale + serv. + box term. aut. (100).

IN LOCAZIONE A CARBONARA AL TICINO

- Bilocale arredato+serv., box, cantina, risc. centr. (47).

IN LOCAZIONE A VILLANTERIO

- Villanterio-Pavia, app.to in villa di 3 locali, posto auto, solo referenziati (51).

