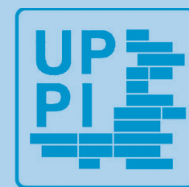




UPPI PAVIA



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

n° 6 novembre/dicembre 2010



Buone Feste

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 6 Novembre/Dicembre 2009

Direttore:**STEFANO ZANETTE**

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

Spedizione in abbonamento postale.

Impaginazione e stampa:

LITOLINE ARTI GRAFICHE (PV)

Pubblicazione fuori commercio

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

(Art. 42 della Costituzione della
Repubblica italiana)

L'ASSOCIAZIONE**È APARTITICA**

UPPI: Sede Provinciale Pavia:

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382/304593

Fax 0382/22671

Ufficio di Vigevano:

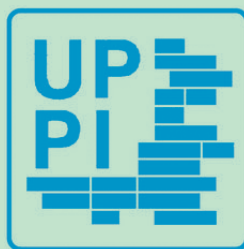
Via Trivulzio, 144

Tel. 0381/84033

SOMMARIO

- 3) LETTERA
- 4) L'OPINIONE
A cura del dott. Alberto Fraschini
- 5) IMPARIAMO A FARE I CONDOMINI
A cura del geom. Luigi Quaroni
- 9) IL LEGALE INFORMA
Contratto di locazione abitativa: disdetta
e prelazione
A cura dell'avv. Vincenzo Amica
Attestato di certificazione energetica:
obblighi e sanzioni
A cura dell'avv. Filippo Stroppi
- 13) IL FISCALISTA INFORMA
Ancora pochi giorni per regolarizzare
gli immobili "fantasma": entro il 31/12/2010
A cura del dott. Giuseppe Consoli
- 14) VITA ASSOCIATIVA
- 15) TABELLA ISTAT
- 16) INTERSCAMBIO FRA ASSOCIATI
Bando di vendita dell'Hotel Cavaliere
a Belgioioso

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



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

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

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

SEDE PROVINCIALE DI PAVIA

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382.304593 - Fax 0382.22671

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

SEDE DI VIGEVANO

Via Trivulzio, 144 - Tel. 0381.84033

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

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

Cari Amici,

ci stiamo avviando alla conclusione anche di questo anno 2010 e come di consueto tracciamo un bilancio dell'attività svolta dall'UPPI di Pavia

Diciamo subito che il 2010 è stato un anno positivo durante il quale il numero degli associati è aumentato considerevolmente, a dimostrazione della bontà delle scelte attuate dall'associazione e dell'operato di tutti coloro Dirigenti, Impiegati, Consulenti, Collaboratori che con passione, professionalità e abnegazione si dedicano all'UPPI.



Nel corso di questo anno l'UPPI ha organizzato importanti convegni su tematiche di grande attualità e interesse dalle problematiche condominiali alla certificazione Energetica degli edifici; ha partecipato – su specifico invito degli organizzatori - a convegni presso la Camera di Commercio di Pavia sui temi della locazione e della vendita di immobili; ancora una volta l'UPPI - con la sottoscritta in qualità di docente - ha partecipato ai corsi organizzati dall'ANACI (Associazione Nazionale Amministratori di Condominio e Immobili) per la preparazione degli amministratori di condominio.

Sul piano dei servizi offerti agli associati, l'UPPI ha predisposto con primaria compagnia di assicurazioni (GENERALI ASS.) la polizza "spese legali", grazie alla quale in caso di controversia giudiziale relativa a locazioni, condominio, vendita mediazione, e in generale per controversie relative agli immobili la Compagnia rifonde le spese legali necessarie sino ad € 10.00,00; ed è questa una bella tranquillità, considerato fra l'altro che le spese per l'avvio del contenzioso giudiziario nel corso di questo anno sono state aumentate per due volte.

Abbiamo poi incentivato le consulenze gratuite aggiungendo a quelle già in essere, anche consulenze fiscali, assicurative, impiantistiche, nonché consulenze dedicate alle problematiche energetiche.

Le difficoltà che l'UPPI sta affrontando per mantenere questo livello di qualità della sua attività sono molteplici e sono soprattutto determinate dai costi di gestione (utenze, abbonamenti ai servizi telematici, spese di cancelleria, spese postali per la spedizione del notiziario, spese relative alla informatizzazione degli uffici e della struttura) che sono più che raddoppiati nel corso dell'anno. Per lasciare invariato il costo dei servizi offerti agli associati conservando nel contempo la qualità degli stessi si rende inevitabile il contenimento di alcune spese. In quest'ottica si è deciso di ridurre il numero delle uscite del notiziario che con decorrenza 01 gennaio 2011 passerà dalle attuali sei a quattro all'anno, con cadenza trimestrale anziché bimestrale.

Stante la situazione, abbiamo dovuto intervenire sulle quote associative per il rinnovo, ferme da diversi anni, limitandone il più possibile l'incremento (da € 40,00 a € 50,00 l'anno). Un piccolo sacrificio per avere una ancora maggiore assistenza, professionalità e competenza per la tutela delle vostre case, un bene prezioso che va custodito e difeso al meglio.

A tutti Voi e alle Vostre Famiglie gli Auguri più sinceri di un Sereno e Felice Natale e un Fantastico 2011!

Il presidente
Avv. Maria Luigia Aiani

L'opinione

A cura del dott. Alberto Frascini consigliere direttivo Uppi

A poco più di un mese dal Natale il contesto politico istituzionale italiano appare complesso e peggiore rispetto alla scorsa estate pur in un clima di estrema confusione politica che ha le sue premesse negli avvenimenti che si sono succeduti a partire dalla scorsa primavera. Analizzando la situazione, personalmente da molto tempo auspico come ho più volte scritto, una serie di riforme istituzionali e riforme semplicemente organizzative che possano ridare competitività alla macchina statale e migliorare la vita quotidiana dei cittadini italiani e di tutti coloro che pur non essendo italiani vivono regolarmente e correttamente in Italia.

Tutto questo appare nelle ultime settimane difficilmente realizzabile a causa del contesto politico che si sta evidenziando dove pare che tutte le forze legate al mantenimento della situazione attuale siano fortemente impegnate per impedire qualsiasi tipo di provvedimento a favore dei cittadini, o meglio della maggioranza dei cittadini, che possa riformare la macchina statale, costoro evidentemente sperano sbagliando di poter mantenere posizioni di privilegio ai limiti dell'accattonaggio, che possono forse portare utilità a pochi ma che certamente e indiscutibilmente non portano utilità alla maggioranza degli italiani. Partendo da queste premesse, tutti vediamo nella vita quotidiana gli effetti dei singoli provvedimenti delle amministrazioni pubbliche, elettive e non, e possiamo verificare quello che funziona correttamente, quello che si dovrebbe migliorare e tutto ciò che andrebbe abolito perché inutile fonte di spesa pubblica meglio utilizzabile in altri settori o addirittura perché fonte oltre che di inutile spesa anche di inutile vessazione sul cittadino. Il fatto stesso che alcuni servizi pubblici funzionino in determinati contesti locali e non funzionano in altre città o province dovrebbe far riflettere i politici. Quindi tutti viviamo la situa-

zione attuale consapevoli che nasce anche dai provvedimenti del passato e vediamo le proposte politiche attuali per il futuro attraverso i mezzi di informazione che sono oggi numerosi e permettono di sentire e vedere direttamente ciò che i politici dicono o di approfondire in video, sulla carta stampata, sul web leggendo e vedendo le analisi dei commentatori più o meno affidabili. Certamente oggi più che in passato è possibile vedere giornalmente i rappresentanti dei gruppi presenti in parlamento o i segretari di partito e i singoli parlamentari e anche i rappresentanti locali in trasmissioni di carattere politico nei vari canali televisivi e quindi si può ampiamente vedere e sentire quel che i partiti e gruppi politici esprimono e programmano ed ognuno di noi può decidere, se lo desidera, senza il filtro di commentatori politici.

In questi giorni si parla da più parti di crisi di Governo e la lotta politica appare incentrata su posizioni che personalmente per certi aspetti mi ricordano Ciriaco De Mita e la sua "alternanza", tutti sappiamo com'è finita. Nella sostanza ci troviamo di fronte per la prima volta nella storia repubblicana alla richiesta di dimissioni del Presidente del Consiglio dei Ministri fatta pubblicamente dal Presidente della Camera Dei deputati, entrambi eletti nello stesso partito, il fatto avviene alla riunione del nuovo gruppo parlamentare di Fini detto dei futuristi a Bastia Umbra in cui un Ministro e alcuni sottosegretari del Governo in carica rimettono il loro mandato nelle mani del Presidente della Camera che nel suo discorso da leader del nuovo movimento politico dà un avviso di sfratto a Berlusconi invitandolo a dare le dimissioni. Il compito di ribadire le posizioni del nuovo gruppo politico il televisione sono affidate a tre parlamentari Briguglio e Bocchino in precedenza conosciuti solo in ambito locale con carriere che partono dal MSI e l'attore Bar-



bareschi, tutti esprimono le posizioni e il programma politico del gruppo, cioè il governo deve dimettersi, si deve aprire la Crisi di Governo e quindi si dovrebbero cercare nuovi alleati per allargare l'attuale maggioranza creando un nuovo governo, si deve per costoro aprire quella che tecnicamente si definisce "crisi al buio". Ovviamente anche i partiti di minoranza chiedono le dimissioni del Governo uniti dalla richiesta di un cosiddetto "governo tecnico" che approvi una nuova legge elettorale evento quello della nuova legge elettorale auspicato anche dal gruppo dei futuristi. Tutti vediamo che la inevitabile crisi è determinata dal rancore personale che Fini nutre nei confronti di Berlusconi, e dal fatto che Fini sentendosi incoraggiato quando attacca il Presidente del Consiglio non tiene conto del fatto che alle prossime elezioni coloro che oggi lo applaudono voteranno come sempre per il loro partito e non certo per i futuristi, mentre nessuno dei vecchi elettori almeno in Nord Italia è disposto a rivoltarli. La situazione interna è internazionale è tale che si deve avere un governo forte che governi con credibilità internazionale prendendo decisioni serie e legate ad un programma di medio periodo, navigare a vista invece non porta utili agli italiani e i comportamenti di molti politici appaiono da cosiddetta "Prima Repubblica", dobbiamo però ricordare che questo ci danneggia come italiani. Se ci deve essere crisi di Governo che crisi sia, ma si deve avere il coraggio di andare al voto per chiedere agli elettori di giudicare, e non si può cercare di fare una legge elettorale magari col

proporzionale per farsi eleggere in Parlamento e poi spartire gli accordi e le competenze secondo convenienze del momento, questo gli elettori non lo vogliono più qualunque partito votino.

Vorrei ricordare che nel napoletano non si riesce a smaltire la spazzatura e gli autocarri addetti al trasporto vengono assaltati e bruciati per strada gli inceneritori sono presidiati e difesi dall'Esercito, in certe città d'Italia ci sono 25 addetti alla spazzatura per ogni netturbino di Milano, la crisi economica interna e internazionale crea situazioni pericolose, in alcune zone d'Italia servizi essenziali come la sanità non sono all'altezza delle aspettative e co-



stano singolarmente il doppio rispetto ad esempio alla Lombardia. Ogni volta che piove il degrado ambientale causa morti feriti e gravissimi danni, e non si capisce perché da un po' di tempo invece di mantenere puliti i letti di fiumi torrenti canali e fossi si costruiscono inutili e costosi argini che poi provocano danni enormi, non si tiene conto anche del fatto che l'abbandono dei terreni agricoli provoca nel tempo inevitabili danni, si potrebbe continuare con una serie infinita di problemi o di riforme di vario tipo che i politici dovrebbero affrontare o quantomeno proporre delle soluzioni, avere e proporre idee credibili. Invece si perdono settimane e mesi a discutere del muro di Pompei e di tecnicismi e bizantinismi che la maggioranza degli italiani avversano dimostrando in tal modo che il loro primo problema è quello di avere una legge elettorale che permetta loro di essere rieletti con mandato in bianco senza programmi precisi o alleanze predefinite. Complimenti!

Impariamo a fare i condomini

A cura del geom. Luigi Quaroni



Eccomi, dopo una pausa di riflessione, ancora con voi a parlare di condominio.

Mi sono preso una pausa perché sembrava prossimo il varo della nuova regolamentazione in materia di condominio che avrebbe cambiato diverse disposizioni attualmente previste dal Codice Civile. Non volevo quindi darvi delle indicazioni errate e/o superate. Tutto, come sempre, si è regolarmente bloccato senza alcuna previsione di conclusione. Proseguo quindi l'esame della vigente normativa condominiale. Prima vorrei però brevemente

soffermarmi sulla recente sentenza della Cassazione a Sezioni Riunite in ordine alla diversa maggioranza prevista per variare le tabelle millesimali come illustrato nello scorso numero di settembre/ottobre della nostra rivista. Scrivevo, commentando l'art. 1117 e successivamente l'art. 1124 che "ogni affermazione riguardante il condominio può essere confortata da una sentenza e smentita da un'altra nel contesto di una giurisprudenza in continua evoluzione". La sentenza in esame ne è una evidente conferma e su di essa si

è aperto un intenso dibattito interpretativo. Ogni giorno su riviste specializzate e su "il sole 24 ore" si legge di tutto dove si sostiene tutto ed il contrario di tutto in ordine alla valenza di detta sentenza; ma entreremo nel dettaglio quando esamineremo l'art. 1136 C.C. che riguarda le maggioranze previste per le varie deliberazioni dell'assemblea.

Proseguiamo quindi l'esame cronologico degli articoli del Codice Civile riguardanti il condominio, ripartendo dall'articolo 1129 dove avevamo analizzato come doveva essere nominato l'amministratore. Ma quali sono i suoi compiti e doveri? Ci vengono indicati dal seguente articolo:

1130 – attribuzioni dell'amministratore

L'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio (1135,1138);**
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;**
- 3) riscuotere i contributi**

(1123 ss) **ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria** (1135 n.4) **delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;**

4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione (1123; 63 att.)

La descrizione che ci fornisce l'articolo di legge è abbastanza chiaro. Merita però una precisazione, anche se pleonastica, ma è un caso che può capitare: L'amministratore deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che **"non siano in contrasto con disposti di legge"**. Esempio: L'assemblea delibera di far effettuare il servizio di pulizia del condominio dal sig. X Y senza però assumerlo regolarmente (in nero). Se l'amministratore esegue tale delibera si assume personalmente tutte le responsabilità civili e penali che ne conseguono. In questo caso può, anzi deve, rifiutarsi di eseguire la deliberazione.

Di seguito, in modo dettagliato, vorrei però proporvi, a completamento di quanto sopra, le incombenze che l'amministratore si assume accettando il mandato. Esso deve:

GESTIONE ECONOMICA

- predisporre il rendiconto preventivo e consuntivo con il relativo riparto spese
- riscuotere le spese condomini-

- niali ordinarie e straordinarie
- conservare la documentazione e le pezze giustificative di ciascuna spesa e loro messa a disposizione dei condomini per eventuali controlli
- curare la tenuta del conto corrente condominiale (obbligo introdotto dalla giurisprudenza)

GESTIONE ASSEMBLEARE

- convocare l'assemblea ordinaria (almeno una volta l'anno) e assemblee straordinarie (ove necessario o richiesto, ai sensi dell'art. 66 c.p.c, da almeno due condomini che rappresentino almeno 167 con i relativi obblighi connessi.
- controllare la legittimità delle delibere e tenere il registro delle delibere dell'assemblea
- tenere i rapporti con i consiglieri di condominio

REGOLAMENTO E PARTI COMUNI

- gestire il rispetto dei regolamenti condominiali (contrattuali e assembleari)
- tutelare le parti comuni condominiali e disciplinarne l'uso
- rappresentanza nella firma delle polizze assicurative deliberate dall'assemblea
- intervenire immediatamente (anche senza consenso dell'assemblea) in caso di pericolo e/o crollo delle parti comuni, con successiva ratifica dell'assemblea
- essere presente nel condominio ogni qualvolta se ne

manifesti la necessità e periodicamente per controllare il buon andamento e funzionamento di tutti i servizi.

COMPITI GIUDIZIALI E BUROCRATICI

- rappresentare in giudizio il condominio nelle liti attive e passive
- ottenere decreto ingiuntivo e/o sospensione del servizio nei confronti dei morosi
- richiedere il risarcimento danno alla compagnia di assicurazione in caso di sinistro
- privacy condominiale: predisporre documento programmatico di sicurezza e dare comunicazione ai condomini e fornitori delle banche dati esistenti

DIPENDENTI, CONSULENTI, FISCALI

- assumere e licenziare dipendenti. Versare le ritenute e contributi (F.24)
- provvedere alla sostituzione del portiere in ferie o malattia
- dare informazione e fare formazione alla sicurezza lavoro dei dipendenti
- effettuare la valutazione rischi per la sicurezza dei lavoratori nel condominio (L.81/2008)
- effettuare le ritenute fiscali su dipendenti e consulenti del condominio
- effettuare la compilazione e presentazione del modello 770
- provvedere al pagamento dei tributi locali sulle parti comuni (ICI, tassa rifiuti, eventuale

passo carraio)

- comunicare ai condomini la rendita catastale delle parti comuni e gli eventuali proventi del condominio da locazione parti comuni o concessioni in uso (tabelloni pubblicitari, antenne cellulari, ecc.)
- Effettuare la denuncia annuale fornitori all'Anagrafe Tributaria (quadro AC del modello unico)
- Richiedere il codice fiscale del condominio
- Comunicare i dati catastali delle parti comuni ai fornitori di utenze.

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

- Richiedere i permessi edilizi, urbanistici, paesaggistici in caso di opere straordinarie (anche a mezzo di delegati)
- Provvedere al pagamento della "TARSU" in caso di occupazione di spazi pubblici
- Rappresentare il condominio nei contratti con l'appaltatore, il direttore dei lavori, il progettista
- Effettuare la rivalsa per le garanzie contrattuali o previste dal Codice Civile sugli appalti condominiali
- Gestire le detrazioni fiscali del 36 e 55%
- Richiedere e verificare l'ottemperanza alle norme di sicurezza, agli obblighi contributivi e a quelli fiscali delle ditte appaltatrici

GESTIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI

- Disciplinare e tutelare l'uso degli impianti comuni
- Rappresentare il condominio nei contratti con l'impiantista, conduttore, manutentore
- Far effettuare la verifica periodica della messa a terra degli impianti elettrici e parafulmine ((D.M. 462/01)
- Effettuare la registrazione del condominio al "CURIT"

SICUREZZA E RISPARMIO ENERGETICO

- provvedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza
- provvedere all'adeguamento del locale caldaia alle norme antincendio
- stipulare il contratto obbligatorio per la manutenzione dell'ascensore, conservare e curare l'aggiornamento del relativo libretto
- curare l'esercizio e la manutenzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento o sua delega a "terzo responsabile" e l'aggiornamento del libretto di impianto
- disporre il prolungamento dei periodi prefissati dalle norme di accensione della caldaia in caso di temperature particolarmente fredde
- richiedere e conservare le dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e la certificazione energetica del condominio se deliberata dall'assemblea.

Mi scuso se da questo lungo elenco ho dimenticato qualcosa. Su ciascuna delle incombenze previste per l'amministratore si potrebbe scrivere un volume. Intento di questo nostro modesto lavoro è però quello di dare delle informazioni, concise, il più possibile precise, comprensive a tutti, sì che ciascuno possa sapere come comportarsi quale condomino. Ritengo quindi di fermarmi alla semplice indicazione non senza però prima precisarvi che l'amministratore risponde degli obblighi non rispettati

RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

l'amministratore condominiale è mandatario della collettività condominiale ed è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 1703 del Codice Civile di conseguenza, sono a lui applicabili principi sulla responsabilità contrattuale del mandatario. Concludo riportando uno stralcio di un articolo dell'avv. Silvio Rezzonico su "il sole 24 ore". "...si può affermare che la responsabilità contrattuale dell'amministratore sussiste tutte le volte in cui la mancata soddisfazione del condominio, rispetto alle obbligazioni del mandato, dipenda dal fatto che l'amministratore ha tenuto un comportamento diverso da quello che avrebbe dovuto e potuto tenere nella concreta situazione".

continua

Contratto di locazione abitativa: disdetta e prelazione

A cura dell'avv. Vincenzo Amica

La legge n. 431/1998 che disciplina le locazioni abitative ha introdotto, per la prima volta, il diritto di prelazione del conduttore di immobile ad uso abitativo, nel caso in cui il locatore intenda vendere l'immobile (art. 3, comma 1, lett. g).

Vediamo quindi nel dettaglio in che consiste tale diritto, quando sorge, come può essere esercitato, a quali contratti si applica e quali sono le conseguenze in caso di violazione.

La prelazione è il diritto di essere preferito a chiunque altro, a parità di condizioni, nella conclusione di un determinato contratto.

Questo diritto, nelle locazioni abitative, è ancorato alla fattispecie della disdetta alla prima scadenza del contratto.

Mentre nella locazione commerciale la prelazione non è in correlazione con il venir meno della locazione, nel senso che il locatore quando ha intenzione di vendere deve preferire il conduttore anche se la locazione dell'immobile debba continuare nel tempo, nella locazione abitativa invece la prelazione sorge nel momento in cui, e a condizione che, sia data disdetta del contratto da parte del locatore; ma non qualsiasi disdetta, ma disdetta perché l'appartamento deve essere venduto.

Lo scopo della norma è quello di garantire al conduttore, attraverso l'acquisto dell'appartamento, che può continuare ad abitarlo, in altre parole, la prelazione ha lo scopo di realizzare una sorta di compensazione, data al conduttore, per evitargli di dover rilasciare l'appartamento.

Pertanto se il locatore non vuol dare disdetta, non sorge il diritto di prelazione. Se, una volta data disdetta, il locatore recede dal suo intento, ossia se desidera che il contratto di locazione non si sciogla, il diritto di prelazione, collegato com'è alla disdetta, non viene ad esistenza.

In altre parole, disdetta e prelazione sono istituti diversi, che operano autonomamente, ognuno con proprie regole, ma che si intersecano a vicenda.

La disdetta è il negozio unilaterale recettizio che ha la funzione di impedire la rinnovazione tacita del rapporto alla prima scadenza prestabilita.

Va però chiarito che non basta la disdetta a far scattare la prelazione, nel senso che se il proprietario dà disdetta e poi vi rinuncia e vende l'appartamento lasciandolo

occupato, il conduttore non può dolersene né fare appello ad un diritto che non è ancora nato, perché sorge la prelazione occorre un ulteriore atto, la c.d. *denuntiatio*. Si tratta della comunicazione del proprietario locatore al conduttore circa la sua intenzione di trasferire a titolo oneroso l'immobile locato.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'immobile, lo stesso deve notificare a mezzo ufficiale giudiziario questa sua intenzione al conduttore, il quale ha 60 giorni per esercitare la prelazione alle condizioni indicate dal locatore.

La *denuntiatio* deve contenere:

- 1) il corrispettivo da quantificare in denaro;
- 2) le condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa;
- 3) l'invito ad esercitare il diritto di prelazione.

In caso di comproprietà del bene, la comunicazione deve, direttamente o per procura, provenire da tutti i comproprietari, pena l'inefficacia, nel senso che non determina obbligo del conduttore di rispondere nel termine di 60 giorni previsto dalla legge.

Una volta comunicata la *denuntiatio*, il locatore non può più unilateralmente revocarla e altrettanto accade per il conduttore che abbia comunicato il suo intento di esercitare la prelazione; per evitare di porre in essere il contratto di trasferimento a favore del conduttore occorre che entrambi i contraenti siano d'accordo.

Nell'ipotesi di violazione della prelazione è riconosciuto al conduttore il diritto di retratto o riscatto.

Pertanto se il locatore vende ad un terzo senza aver fatto la notificazione, o ad un prezzo inferiore a quello indicato nella medesima, il conduttore ha il potere di riscattare l'immobile dal terzo acquirente o da ogni altro successivo avente causa.

Questo diritto va esercitato, a pena di decadenza, nel termine legale di sei mesi, che decorre dalla data della trascrizione dell'atto di vendita.

Va infine precisato che la prelazione non si applica ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939, cioè ai beni culturali; agli immobili inclusi nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville), A/9 (castelli e palazzi di preminenti pregi artistici e storici); agli alloggi di edilizia residenziale pubblica; agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

Attestato di certificazione energetica: obblighi e sanzioni

A cura dell'avv. Filippo Stroppi

Andiamo ad analizzare, in sintesi, l'attestato di certificazione energetica. In particolare, vedremo quali sono i casi nei quali è necessario dotarsi di questo documento e quali le sanzioni in caso di inottemperanza.

A livello nazionale, il Dlgs 192/2005 ed il successivo Dlgs. 311/2006 hanno previsto, al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, la dotazione di attestati di certificazione energetica. Con il Dlgs. 311/2006 è stato introdotto l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica per determinate tipologie costruttive.

La decorrenza dell'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica era così prevista:

- entro un anno dall'entrata in vigore del Dlgs 192/2005 (dopo l'08.10.2005) per gli edifici nuovi o radicalmente ristrutturati;

- per gli edifici preesistenti l'obbligo di allegazione decorreva:

dal 01.07.2007 per gli edifici di superficie utile superiore a 1000 mq, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;

dal 01.07.2008 per gli edifici con superficie utile fino a 1000 mq, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile; con l'esclusione, dunque, delle singole unità immobiliari;

dal 01.07.2009 per le singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.

DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI

Il Dlgs 192/2005 prevedeva, al comma 4 dell'art. 6, l'obbligo per il proprietario della consegna al conduttore e comminava, quale sanzione per la mancata ottemperanza, la nullità del contratto, in aggiunta alla previsione di sanzioni amministrative.

LA CERTIFICAZIONE DOPO IL D.L. 112/2008

Con D.L. 112/2008 (convertito in L. 133/2008), veniva disposta l'abrogazione dei commi terzo e quarto dell'art. 6 e dei commi ottavo e nono del-

l'art. 15 del Dlgs 192/2005. Conseguentemente, dall'entrata in vigore della Legge di conversione del D.L. 112/2008 (ossia dal 22.08.2008), non sono più previsti né l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica agli atti traslativi a titolo oneroso né l'obbligo di consegna dell'attestato di certificazione energetica a favore del conduttore in caso di locazione.

Quanto sin qui esposto si riferisce alla normativa nazionale, applicabile in tutte quelle regioni che non hanno provveduto a dotarsi di autonome normative regionali in tema di certificazione energetica.

Per quanto ci riguarda, andiamo ora ad esaminare cosa prevede Regione Lombardia e quali sono le normative di riferimento.

REGIONE LOMBARDIA

Gli obblighi normativi in Regione Lombardia (campo di applicazione, soggetti abilitati all'attività, procedura di certificazione, ecc...) aventi ad oggetto la certificazione energetica degli edifici, sono disciplinati dalla DGR VIII/5018.

Il 15 gennaio 2009 è stata pubblicata la DGR VIII/8745, che integra e modifica un'ulteriore precedente delibera (DGR VIII/5773).

IN QUALI CASI È OBBLIGATORIA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO:

Punto 9 della DGR VIII/8745

La certificazione energetica degli edifici è obbligatoria per tutte le categorie di edifici (ad esclusione di alcune, che vedremo in seguito), secondo la seguente scadenza temporale:

dal 1° settembre 2007:

- edifici di nuova costruzione, interventi di demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazioni edilizie superiori al 25 %, recupero dei sottotetti a fini abitativi e ampliamenti volumetrici superiori al 20%;

- per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero che avvenga mediante la cessione di tutte le unità immobiliari che lo compongono effettuata con un unico contratto;
- a decorrere dal 1° settembre 2007 ed entro il 1° luglio 2010, nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1000 m²;

dal 1° gennaio 2008:

- contratti Servizio Energia e Servizio Energia "Plus", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati;
- provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1° gennaio 2008 e purché le stesse abbiano ad oggetto edifici per i quali ricorrono gli obblighi di allegazione di cui alle fattispecie considerate dal punto 9 della DGR VIII/8745.
- contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un Soggetto pubblico.

dal 1° luglio 2009:

- trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari.

dal 1° luglio 2010:

- contratti di locazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari.

IN QUALI CASI NON È PREVISTA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO:

Punto 3.2 della DGR VIII/8745

Sono escluse dall'applicazione del provvedimento regionale le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio e gli immobili che secondo le norme dello strumento urbanistico devono essere sottoposti a solo restauro e risanamento conservativo, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implichereb-

be un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

- i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo; sono altresì esclusi i fabbricati industriali artigianali e agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m²;
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Punto 9 della DGR VIII/8745

- L'applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa per tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziali e nei casi di fusione, di scissione societaria e di atti divisionali.
- L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.

SANZIONI IN CASO DI MANCATA OTTEMPERANZA

La L.R. 29 GIUGNO 2009 N. 10 prevede, in caso di inottemperanza, per tutti gli operatori coinvolti, diverse sanzioni.

Per quanto attiene i proprietari ricordo che, in caso di alienazione dell'immobile, il venditore inadempiente incorre nella sanzione amministrativa da euro 5.000,00 ad euro 20.000,00 ed il locatore da euro 2.500,00 ad euro 10.000,00.

L'accertamento di tali sanzioni è demandato alla regione, che esercita tale funzione tramite una società di capitali, la Cestec Spa.

Si riporta un estratto del testo di legge relativa alle sanzioni:

"17-bis. Il soggetto certificatore accreditato che

redige l'attestato di certificazione energetica degli edifici in modo non conforme alle modalità individuate dalla Giunta regionale ai sensi degli articoli 9, comma 1, lettera a), e 25, comma 1, incorre nella sanzione amministrativa da € 500,00 a € 2 mila. Se l'attestazione comporta l'assegnazione di una classe di efficienza energetica superiore, alla sanzione si aggiungono € 10,00 per ciascun metro quadrato di superficie netta calpestabile riscaldata dell'edificio in oggetto, fino ad un massimo di € 10 mila. In ogni caso, l'attestato di certificazione energetica redatto in modo non conforme alle modalità stabilite dalla Giunta regionale è inefficace e viene cancellato dal catasto energetico regionale.

17-ter. Il progettista che, in fase di avvio del procedimento finalizzato ad ottenere il titolo abilitativo per interventi edilizi o in fase di presentazione di successive varianti, sottoscrive relazioni tecniche non veritiere in relazione alle prestazioni energetiche dell'edificio incorre nella sanzione amministrativa da € 2 mila a € 10 mila. La sanzione è aumentata del 50 per cento se le relazioni hanno consentito di realizzare interventi altrimenti non ammissibili o di accedere ad agevolazioni.

17-quater. Il direttore dei lavori che realizza l'intervento in difformità dalla prestazione energetica indicata nel relativo titolo abilitativo o in successive variazioni incorre nella sanzione amministrativa da € 5 mila a € 15 mila. Nella stessa sanzione incorre il proprietario. Se la difformità comporta prestazioni energetiche inferiori ai requisiti minimi stabiliti in attuazione degli articoli 9 e 25, la sanzione è raddoppiata e il comune provvede a ordinare l'adeguamento degli interventi realizzati o in corso di realizzazione.

17-quinquies. L'alienante a titolo oneroso che non ottempera all'obbligo di cui all'art. 25, comma 4-bis, incorre nella sanzione amministrativa da € 5 mila a € 20 mila.

17-sexies. Il locatore che, a decorrere dal 1° luglio 2010, non ottempera all'obbligo di cui all'art. 25, comma 4-ter, incorre nella sanzione amministrativa da € 2.500,00 a € 10 mila.

17-septies. L'aggiudicatario di un contratto servizio energia o servizio energia plus o il contraente che non ottempera all'obbligo di cui all'art. 25, comma 4-quater, incorre nella sanzione amministrativa da € 500,00 a € 2 mila, ferma restando l'applicazione delle sanzioni previste ai commi 17-quinquies e 17-sexies, qualora l'alienante o il locatore non

adempiamo all'allegazione o alla consegna dell'attestato di certificazione energetica.

17-octies. Nel caso di sanzione a carico del progettista, del direttore dei lavori o del soggetto certificatore accreditato, l'ente accertatore provvede a darne comunicazione all'ordine, collegio o associazione professionale di appartenenza. L'applicazione della sanzione a carico del soggetto certificatore accreditato comporta la sospensione per sei mesi dall'elenco regionale dei soggetti certificatori accreditati. La reiterazione della sanzione per lo stesso o per un altro motivo di non conformità comporta la cancellazione dall'elenco regionale per due anni, decorsi i quali il soggetto interessato a ottenere nuovamente l'accreditamento dovrà dimostrare di aver superato un idoneo corso di formazione.

17-nonies. L'accertamento delle infrazioni e l'irrogazione delle sanzioni di cui ai commi 1-bis e 3-bis competono all'ente locale di cui al comma 1-bis. L'accertamento delle infrazioni e l'irrogazione delle sanzioni di cui ai commi 17-bis, 17-quinquies e 17-sexies competono alla Regione, che esercita tali funzioni tramite Cestec S.p.A., in conformità all'art. 48 dello Statuto d'autonomia della Lombardia e secondo quanto previsto dall'art. 25, comma 3-bis, della legge regionale n. 26/2003. L'accertamento delle infrazioni e l'irrogazione delle sanzioni di cui ai commi 17-ter, 17-quater e 17-septies competono ai comuni. Al fine di consentire il controllo

sull'effettivo rispetto delle disposizioni in materia di dotazione ed allegazione dell'attestato di certificazione energetica, agli atti di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, il notaio che non avesse, anche giustificatamente, provveduto alla detta allegazione, ha obbligo di inviare copia conforme dell'atto dallo stesso ricevuto o autenticato, entro il termine di quindici giorni dalla sua registrazione, all'organismo regionale di accreditamento. Tale obbligo di trasmissione resta escluso per le fattispecie in cui la natura stessa del bene oggetto del contratto esclude la necessità della certificazione energetica.

17-decies. Gli obblighi di cui all'art. 25, comma 4-bis, non si applicano in caso di alienazione, a qualsiasi titolo, finalizzata alla demolizione per la realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità. Non si applicano inoltre nei casi di delocalizzazione di insediamenti residenziali nei comuni dei sedimi aeroportuali.”.

Ancora pochi giorni per regolarizzare gli immobili “fantasma”: entro il 31/12/2010

A cura del dr. Giuseppe Consoli - Commercialista - Revisore contabile



all'amministrazione, ma sulle quali hanno effettuato ristrutturazioni mai dichiarate – di regolarizzare quanto effettivamente svolto ai fini della maggior rendita e della maggior consistenza: trattasi ad esempio di immobili che hanno subito un ampliamento con terrazze, mansarde o spazi sin'ora sconosciuti, poiché mai denunciati.

In futuro pare che l'Amministrazione

Tra le novità che il caldo sole estivo ha portato alla ribalta necessita particolare attenzione la cosiddetta “Regolarizzazione degli immobili” di cui ai comma 8 e 9 del DL 78/2010-11-29

La prima norma consente a coloro che hanno immobili – che insistono su particelle di terreno censite nel catasto dei terreni, ma non iscritte o non aggiornate nel catasto dei fabbricati – di regolarizzare la propria posizione nei confronti dell'amministrazione.

Per sanare questa prima posizione (comma 8) il cittadino dovrà accatastare l'immobile e regolarizzare la propria posizione in relazione a IRPEF e ICI

La seconda norma invece consente - a coloro che detengono unità immobiliari già conosciute

non sarà blanda con coloro che non hanno accettato di regolarizzare ciò che oggi lo Stato con un semplice “click” su internet è in grado di verificare quanto ogni singolo utilizzatore di internet.



Grande successo dell' interessante convegno organizzato dal Collegio degli Architetti e Ingegneri della provincia di Pavia in collaborazione con l'UPPI di Pavia sulla Certificazione Energetica degli edifici. Fra i relatori anche l' avv. Filippo Stroppi, componente del Consiglio Direttivo e consulente legale dell'UPPI di Pavia e gli ingg. Leonardo Castagnola e Mario Boccalini, esperti in materia e iscritti all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia, collaboratori del nostro Notiziario sul quale hanno scritto molti apprezzati articoli sulle problematiche energetiche

Continuano i lavori dell' *Osservatorio Comunale sulle politiche abitative* del quale fa parte anche l'UPPI di Pavia. Il giorno 09 novembre 2010 si è svolta una ulteriore importante riunione, nella quale si è discusso dell' Accordo locale per le locazioni abitative a canone convenzionato (i cosiddetti contratti "3+2", transitori e per studenti fuori sede) e si è fissata una nuova riunione (29 novembre 2010) per la formalizzazione definitiva.

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 e il servizio di dichiarazione dei redditi effettuato dal CAF Ascom col quale l'UPPI ha stipulato apposita convenzione, anche consulenza e assistenza per pratiche di successione e pensionistiche. 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.

Anche per il 2011 è in vigore la convenzione con la Compagnia Assicurazioni Generali per la tutela "spese legali". Vi ricordiamo che è opportuno e più vantaggioso provvedere alla sottoscrizione della relativa polizza entro il 31.12.2010. – Informazioni dettagliate presso gli Uffici UPPI di Pavia Via Defendente Sacchi n. 10, anche fissando appuntamento con il nostro consulente assicurativo, dr Luigi Imbres.

Come richiesto da molti associati, segnaliamo 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

RICORDATE CHE SOLO CHI È IN REGOLA COL VERSAMENTO DELLE QUOTE PUÒ BENEFICIARE ED USUFRUIRE DEI SERVIZI CHE L'UPPI OFFRE AGLI ASSOCIATI A COSTI PARTICOLARMENTE VANTAGGIOSI.

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.

ANNO	GEN		FEB		MAR		APR		MAG		GIU		LUG		AGO		SET		OTT		NOV		DIC		ANNO		
	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%			
VARIAZIONI PERCENTUALI DEL MESE INDICATO RISPETTO ALLO STESSO MESE DELL' ANNO PRECEDENTE																											
1976	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	18.7	13.85	11.6	8.7	11.9	8.925	1976
1979	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	21.5	16.125	21.5	16.025	19.8	14.85	1979
1980	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	18.7	13.85	11.6	8.7	11.9	8.925	1980
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	18.2	13.65	17.9	13.425	18.1	15.825	1981
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	16.7	12.525	16.3	12.225	18.2	12.225	1982
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	13	9.75	12.8	9.6	12.8	9.6	1983
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	8.6	6.45	8.8	6.6	8.8	6.6	1984
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	8.6	6.45	8.6	6.45	8.6	6.45	1985
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	4.7	3.525	4.7	3.525	4.3	3.225	1986
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	5.2	3.9	5.1	3.825	5.1	3.825	1987
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	5.3	3.975	4.9	3.675	5.3	3.975	1988
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	6.4	4.8	6.5	4.875	6.4	4.875	1989
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	6.5	4.875	6.4	4.8	6.4	4.8	1990
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	4.65	6.1	4.575	6.2	4.65	6	4.5	6	4.5	1991
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</									

Questa rubrica è esclusivamente riservata agli Associati all'UPPI.

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

L'UPPI non svolge attività di intermediazione.

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

FALLIMENTO HOTEL CAVALIERE

LOTTO UNICO: Complesso Immobiliare :

- Comune Censuario: Belgioioso (PV)

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

Albergo-Ristorante-Pizzeria:

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

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

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

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

Sedime (lastrico solare): Catasto

Terreni, fg. 6, particelle 457, bosco alto, Classe 1, superficie H.A. 0.00.60, R.D. 0,15, R.A. 0,02.

Complesso aziendale:

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

Per la vendita le seguenti modalità e condizioni:

1. la vendita avrà luogo mediante asta pubblica da tenersi il giorno **18.02.2011** alle ore **12,00**.

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

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

IN LOCAZIONE A PAVIA

- Vicolo Longobardi, quadrilocale con cucina ab. termo auto, ristrutturato, 2 bagno, 1 balcone su Strada Nuova + 1 interno p1. (520).

- Zona clinica città di Pavia, bilocale arredato 2° piano, ingresso, cucina abitabile, soggiorno, camera matr., bagno, ampio balcone, cantina e posto auto. Completo di porta blindata e lavatrice nuova. Poss. Box. Risc. centralizzato. Libero subito, ideale x studenti. (523).

- Zona centro Pavia, Negozio/studio/ufficio 1 vetrina + ingresso a vetro, due locali + cantina libero gennaio 2011 (524).

- Via Olevano 5, bilocale con 4 posti letto, arredato. P. 3 con ascensore, no box sì cantina. Risc. centralizzato. (525).

- Viale Libertà 17, appartamento 2 camere-soggiorno-cucina abitabile- doppi servizi-due balconi- box-cantina (libero da gennaio 2011). (527).

- Fossarmato, appartamento 160mq 1° e unico piano composto da 5 camere, soggiorno, vasta cucina abitabile doppi servizi, ampio terrazzo. Se interessati monolocale 40 mq piano terra. Termoautonomi ingressi indipendenti. No spese condominiali. (528).

- P.zza Dante 4, bilocale 1p, con ascensore, no arredo, cantina, risc. centr. (529).

- Via Cascina Spelta 26, trilocale p1, no cantina, no box, risc. centrale, arredato oppure no. (530).

- Via Regno Italico 2, trilocale con cuocivivande 4° piano, terrazzo, cantina, risc autonomo, libero dal 1 gennaio 2011. (531).

- Zona centro via S.Invenzio 2 (piazza Botta), appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile con balcone, 1 camera e servizi; piano risc. centralizzato, porta blindata, zanzariere, doppi vetri, inferriate. (535).

- Zona campo Coni, trilocale ammobiliato 2° piano ascensore - aria condizionata - giardino condominiale - cantina e box - libero da agosto 2010. (536).

- Traversa Viale Partigiani, bilocale semindipendente, ammobiliato con giardino, piano terra recentemente ristrutturato, posto auto scoperto, risc centralizzato. (537).

- Via Bixio 11, appartamento 2 vani piano terra con cantina. Libero. (539).

- Via S.Spirito, appartamento cucina abitabile + 2 camere (una doppia), bagno, arredato completamente, cantina, libero subito, risc. centralizzato solo studenti. (540).

- Via Guffanti (via Riviera), Bilocale soggiorno angolo cottura camera + servizi, risc autonomo ingresso autonomo, cantina libero da gennaio. (541).