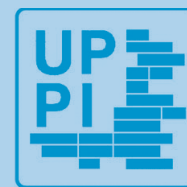




UPPI PAVIA



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

n° 4 ottobre/novembre/dicembre 2011



Associazione Sindacale a carattere nazionale

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

E mail: servizi@uppi-pavia.it

UPPI

*Periodico Unione Piccoli
Proprietari della
Provincia di Pavia*

Numero 4 Ottobre/Novembre/Dicembre 2011

Direttore:**STEFANO ZANETTE**

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

Spedizione in abbonamento postale.

Impaginazione e stampa:

LITOLINE ARTI GRAFICHE (PV)

Pubblicazione fuori commercio

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

(Art. 42 della Costituzione della
Repubblica italiana)

L'ASSOCIAZIONE**È APARTITICA**

UPPI: Sede Provinciale Pavia:

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382/304593

Fax 0382/22671

Ufficio di Vigevano:

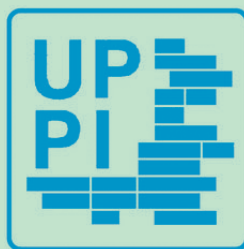
Via Trivulzio, 144

Tel. 0381/84033

SOMMARIO

- 3) LETTERA
- 4) INTERVISTA
Intervista sull'andamento del mercato
immobiliare
A cura dell'avv. Paola Dorigoni
- 8) CEDOLARE AFFITTI
Le ultime novità della cedolare sugli affitti
A cura del dott. comm. Laura Ferri
- 10) IMPARIAMO A FARE I CONDOMINI
A cura del geom. Luigi Quaroni
- 13) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
Edilizia residenziale pubblica e criteri
per l'assegnazione della casa
A cura dell'avv. Paola Dorigoni
- 14) VITA ASSOCIATIVA
- 15) TABELLA ISTAT
- 16) INTERSCAMBIO FRA ASSOCIATI

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



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

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

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

la lunga intervista ad un economista pubblicata nelle pagine che seguono ha occupato lo spazio di questo Notiziario di solito dedicato alle novità giurisprudenziali e alla rubrica "L'Opinione" curata dal dr Alberto Fraschini. E allora mentre cedo al Dr Fraschini l'apertura di questo numero, comunico che sul nostro sito www.uppi-pavia.it pubblico una breve nota sulle numerose, recenti novità giurisprudenziali in materia di locazione e condominio che per la loro importanza e rilevanza ritengo fondamentale segnalarvi.

Il presidente
Avv. Maria Luigia Aiani



L'OPINIONE - A cura del Dott. Alberto Fraschini Consigliere Giunta Esecutiva UPPI

Nello scorso mese di agosto da sempre periodo di pausa della politica, per la prima volta da decenni, abbiamo visto continuare il dibattito politico, prodotto dalle note vicende di speculazione finanziaria e dalla necessità di controllare i conti pubblici, tutto questo con interventi oltre che delle varie forze politiche, anche del Presidente della Repubblica. Tutti i partiti mi pare concordino sulla necessità di ulteriori risorse finanziarie da reperire per mantenere l'attuale sistema pubblico; se si esclude la posizione di Bersani, nota a tutti, le proposte definitive, come è naturale visto il loro ruolo istituzionale, sono emerse dalle forze di governo con idee che parevano definitive e sono poi state rimesse in discussione per riformularne molte altre fino ad arrivare al testo definitivo approvato alle Camere, frutto evidentemente di accordi e scontri fra le varie componenti e correnti della maggioranza. E' evidente che il tentativo di sistemare i conti pubblici anche con ulteriore tassazione produce le proteste dei cittadini colpiti dalla nuova imposizione e pare quindi giustificata la lotta fra le varie categorie interessate attraverso i loro referenti politici.

Personalmente credo che la situazione esistente sia il frutto di continui rinvii delle necessarie riforme istituzionali e burocratiche di cui l'Italia ha bisogno, in tutti i settori, e mi pare ormai evidente che questa legislatura anche per motivi indipendenti dalla volontà dei parlamentari e legati a contrapposizioni fra istituzioni dello stato, non produrrà, purtroppo, alcuna riforma. Rimane in ogni caso l'urgenza di sistemare i conti pubblici, tutti ormai siamo convinti che bisogna eliminare gli sprechi, dico tutti ma forse bisogna escludere la classe politica che pare sorda alle richieste dei cittadini, anzi talvolta ha comportamenti, e vota provvedimenti a salvaguardia di se stessa fortemente avversati dagli italiani.

Questa situazione, visto il costo dei parlamentari porta molti a pensare che tagliando il numero degli eletti alle camere si risparmia e questo è vero, molti sono d'accordo che eliminando le province come organismo politico si risparmia denaro, e anche questo può essere vero, ma tutto questo non basta. Se si concorda sul fatto che non si deve aumentare la pressione fiscale ma diminuire la spesa pubblica bisogna saper individuare i settori in cui si spreca denaro pubblico evitando di tagliare magari una rappresentanza politica per sostituirla con cinque funzionari che costano il triplo e non devono rendere conto ai cittadini.

Se si guarda alla spesa pubblica in Italia su base regionale si possono notare notevoli differenze nei trasferimenti di denaro tra le diverse regioni, e non sembra ne giusto ne corretto che per lo stesso servizio pubblico in molte regioni vi siano costi doppi o tripli rispetto ad altre. Molti italiani vedono questa situazione come uno spreco ormai insopportabile e il Parlamento deve trovare la forza di tagliare queste spese se si vuol dare credibilità all'Italia. Non credo sia possibile sistemare i conti pubblici e ottenere la fiducia internazionale senza risolvere questo problema che ormai influenza tutti gli italiani.

Se guardiamo invece al nostro interesse particolare di categoria, dobbiamo giudicare positivamente il sistema della "cedolare secca" introdotto quest'anno; la possibilità di scegliere il sistema fiscale per i redditi da affitto credo possa essere migliorativa per molti. Certamente è logico chiedere di abbassare l'aliquota, per ovvi motivi, e di estendere la cedolare ai contratti non abitativi, ma seppur migliorabile questo sistema appare corretto sotto ogni aspetto.

Dott. Alberto Fraschini

Intervista sull'andamento del mercato immobiliare

a cura dell'avv. Paola Dorigoni

In questo momento di crisi economica abbiamo pensato di chiedere ad esperti del campo immobiliare un'analisi degli effetti dell'andamento dell'economia sul mercato immobiliare

L'intervista che segue si svolge tra l'arch. Antonella Raimondo, responsabile del Master in "Gestione del patrimonio Immobiliare" della SAA (Scuola di Amministrazione Aziendale) dell'Università di Torino e il dott. Massimiliano Ciferri – Consulente presso la 3HPartners (società di Consulenza strategica) che collabora con la SAA e ad Antonella Raimondo pone le seguenti domande:

1) Come vedete il mercato nel medio e lungo termine e ci sono previsioni sull'andamento dei prezzi?

I dati Nomisma parlano di 625mila compravendite nel 2010, un passo in avanti rispetto alle 609mila del 2009 ma sicuramente distanti dal picco delle 845mila vendite nel 2006.

Come sta andando il 2011 e ci sono previsioni?

Nell'attuale scenario italiano, l'aspirazione verso un investimento redditizio e apparentemente certo come l'immobile è largamente diffuso nella cultura del Paese. I beni immobiliari rappresentano una porzione considerevole della ricchezza degli investitori e richiamano quote ingenti di risorse finanziarie.

Il saldo annuale del mercato immobiliare è in crescita positiva, anche se leggermente sopra lo zero (+0,4%) ma i fattori che nei primi mesi del 2010 avevano ispirato un eccesso di ottimismo si sono scontrati con dinamiche di mercato particolarmente rigide, che ora disegnano uno scenario destinato ad appesantire ogni previsione.

Secondo Nomisma, infatti, il mercato è in stagnazione: nel secondo semestre 2010 si è registrato un calo del 3,5% rispetto agli ultimi sei mesi del 2009. La causa principale sembra essere la difficoltà di accesso al credito causata dall'atteggiamento severo delle banche. In particolare tra gli elementi nuovi e preoccupanti emersi dal primo rapporto immobiliare Nomisma 2011, si riscontrano:

- il calo delle compravendite nel II semestre 2010,
- l'insensibilità delle quotazioni alla flessione della domanda,
- il difficile accesso ai mutui da parte delle famiglie a causa del severo atteggiamento mostrato dal sistema creditizio, più impegnato a sostenere i mutui di soggetti in difficoltà, che a concedere nuove operazioni.

Non vi è, dunque, stata una vera ripresa dalla crisi finanziaria ed economica del 2008–2009: il mercato continua a mostrare volumi di compravendita ben inferiori a quelli registrati nei periodi di massimo del mercato (2006–2007). Negli ultimi due anni si registra una riduzione del 45% del volume investito: la domanda degli investitori è convogliata su immobili a reddito situati nei mercati primari mentre i potenziali venditori sono poco inclini a vendere gli immobili a reddito, se l'offerta è inferiore al costo storico.

Anche secondo "Property Report - Investimenti in Italia" predisposto da Bnp Paribas Real Estate gli investimenti immobiliari avviati in Italia nel 2010 sono stati di circa 4 mld di euro, raggiungendo così la stessa cifra del 2009.

In generale, mentre la crisi economica e la precarietà generata hanno avuto un impatto negativo sugli investimenti in immobili ad uso terziario o industriale, gli investimenti in immobili ad uso commerciale hanno usufruito della spinta positiva derivata dalla stabilità del tendenziale benessere delle famiglie.

2) Che cosa può fare il governo per aiutare in questo settore?

La crisi non è passata e anche per il 2012, per il settore delle costruzioni, le previsioni non sono rosee: la crisi economica, così come quella del settore immobiliare è evidente. In Italia ha tagliato i redditi agli italiani e sono sempre meno coloro che hanno liquidità per comprare casa. Le entrate per le famiglie si sono decurtate, il potere di acquisto è sceso del 2,6%, così come cala la propensione al risparmio degli italiani.

Mentre l'economia di Cina, India e Brasile crescono, l'area euro è la più depressa: il Governo italiano deve fare investimenti per il mercato al fine di favorire la creazione di infrastrutture.

Per riagganciare la ripresa serve sviluppo, che vuol dire concentrare le risorse sulle infrastrutture in un coerente ed equilibrato mix tra poche opere strategiche e prioritarie e opere in grado di ridare vigore al sistema delle imprese agendo sul territorio e garantendo servizi e qualità della vita.

Le amministrazioni e la legislazione devono, quindi, intervenire nella prospettiva di creare condizioni concrete a favore della riqualificazione edilizia e urbana, rendendo possibili e convenienti la demolizione e la ricostruzione in linea con gli obiettivi prioritari dell'efficienza energetica. Occorre agire sulla leva fiscale, come previsto dal Decreto sviluppo, privilegiare le nuove generazioni, sostenendo la crescita di una società della conoscenza e restituire al sistema economico la certezza della legalità e della competizione trasparente.

Tutti gli schieramenti concordano sul fatto che questo Paese necessita di riforme stabili e durature per aumentare la competitività. È evidente che ripartire dal federalismo e da una riforma economica e sociale prevede tempi lunghi di discussione con gli attori istituzionali, le associazioni e le parti sociali e prevede di rivedere l'intera fiscalità immobiliare. Per mettere in campo un serio rilancio del Sistema Italia risulta essere necessaria una stretta cooperazione tra Regioni e Governo centrale.

3) Nel 2010 i prodotti secondari, per localizzazione o qualità delle compravendite, non trovavano o faticavano a trovare compratori, mentre quelli primari, per location, architettonica, consumi energetici venivano comunque richiesti. Confermate questa tendenza anche per quest'anno?

Manuel B. Aalbers, geografo olandese presso l'Amsterdam Institute for Metropolitan and International Development Studies, nel suo studio sulle "Geografie sociali del credito immobiliare: le disuguaglianze di accesso all'offerta di mutui a Milano", in collaborazione con l'Università di Milano-Bicocca, analizza ed osserva le modalità con le quali le banche hanno l'abitudine di distinguere in modo selettivo tra le diverse aree urbane, non garantendo l'accesso ai mutui fondiari in alcune zone della città e come in Italia il mercato dei



mutui fondiari si sia evoluto proprio negli ultimi dieci anni con il passaggio dal settore primario al settore secondario e l'introduzione di mutui a lungo termine (trent'anni), pur mantenendo livelli molto alti di selettività sociale e territoriale.

Questo aspetto rappresenta, secondo Aalbers, uno dei motivi per il quale il mercato dei mutui fondiari in Italia, nonostante si sia sviluppato notevolmente, rimane ancora meno dinamico rispetto ad altri paesi a capitalismo avanzato, quali gli Stati Uniti, il Regno Unito, la Danimarca e i Paesi Bassi. Attraverso la finanziarizzazione del mercato dei mutui, non soltanto le case ma gli abitanti stessi, sono diventati possibili "oggetto di investimento", con il conseguente risultato di ridurre il grado di accessibilità all'abitazione di proprietà, aumentando parallelamente il grado di rischio e l'insicurezza abitativa.

4) In particolare sul tema dei consumi energetici /certificazioni, ecc. qual è il vostro punto di vista?

Il Legislatore italiano ha fortemente supportato l'adozione di sistemi tecnologici per la riduzione dei consumi energetici per il patrimonio immobiliare, eppure l'Italia è ancora molto indietro rispetto agli altri paesi europei.

L'Italia richiede un supporto finanziario quale leva strategica per adeguare il proprio patrimonio immobiliare, sia pubblico sia privato, agli standard internazionali.

Ad oggi la detassazione degli interventi di riqualificazione energetica è concessa solo per il patrimonio immobiliare privato ed è negata per quello pubblico. Nei paesi esteri i governi concedono una detassazione e supportano l'adozione di sistemi di efficientamento energetico anticipando economica-

mente una quota parte dell'intervento.

Il Governo italiano dovrebbe incoraggiare, non solo con strumenti legislativi, premiando e supportando finanziariamente l'adozione dei sistemi di efficientamento.

5) Qual è l'atteggiamento delle banche in questo periodo? Sono ancora molte le famiglie che segnalano difficoltà ad accendere un mutuo per acquistare l'abitazione. Che cosa dovrebbero fare le banche secondo voi?

Tra i nuovi strumenti finanziari prestati dal mondo della finanza al mercato immobiliare un ruolo fondamentale è ricoperto dai fondi di investimento.

L'ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le associazioni dei consumatori hanno evidenziato l'importanza di trovare un punto d'incontro sui mutui per la casa e la necessità di collaborare per far crescere la consapevolezza nella decisione tra un tasso fisso e uno variabile. Afferma l'ABI sui mutui per la casa che il tema della perdita di potere d'acquisto dei redditi è importante e richiede risposte che hanno a che fare con il rafforzamento delle capacità competitive del sistema Paese e non con incrementi salariali che se sganciati da una logica di incremento di produttività si tradurrebbero nel lungo periodo in una perdita piuttosto che in un guadagno in termini reali.

Pertanto il miglioramento dell'accesso al mercato immobiliare dipenderà da una politica economica generale che accresca il potere di acquisto dei redditi mediante il recupero dei livelli di produttività e quindi delle capacità competitive del Paese.

Per quanto attiene alle politiche mirate, esse dovrebbero includere da un lato interventi volti a sostenere ulteriormente soprattutto le famiglie giovani e senza casa di proprietà, cioè la tipologia di famiglia che risulta al presente più penalizzata e dall'altro politiche di investimenti nell'edilizia agevolata e misure che possano facilitare l'accesso al credito mediante la costituzione di fondi di garanzia, campo nel quale vi sono già consolidate esperienze e varie forme di collaborazione tra istituzioni ed industria bancaria.

Le nuove norme di Basilea3 sul capitale di rischio bancario provocheranno, sicuramente, una stretta creditizia nel settore fondiario ed edilizio, un aumento del requisito patrimoniale minimo delle banche con conseguente aumento del costo medio dei finanziamenti alle imprese.

La riforma, approvata dal Comitato dei Governatori delle Banche centrali per rafforzare la struttura

patrimoniale delle banche ed evitare altre crisi economiche, comporta, quindi l'aumento della qualità e della trasparenza del capitale, insieme con la copertura dei rischi complessivi: l'accordo impone requisiti patrimoniali più severi per l'operatività delle banche, in modo che gli istituti abbiano più risorse per resistere a una possibile crisi.

Conseguentemente tale riforma collocherà tutte le maggiori banche mondiali sullo stesso piano, questa prospettiva potrebbe risultare vantaggiosa per le istituzioni italiane: le banche, infatti, ne usciranno a primo impatto meno redditizie ma notevolmente più solide e sicure.

La riforma entrerà in vigore dal 1 gennaio 2013 per arrivare alla piena attuazione al primo gennaio 2019, diversi osservatori hanno definito questa la riforma più rilevante seguita alla crisi mondiale.

6) Nel 2010 il Wall Street Journal scriveva che "L'Italia sta morendo", sottolineando che ogni anno dal 1994 nel paese il numero delle nascite viene superato dal numero dei decessi. Secondo il Max Planck Institute se questo trend continua la popolazione dell'Italia, senza immigrazione massiva, potrebbe ridursi a 10 milioni entro la fine del secolo, un sesto della popolazione odierna. Come ultimo dato il 22% degli italiani è in pensione, una delle percentuali più alte al mondo, con un numero di persone over-60 superiore agli under-20.

E' un campanello d'allarme per i proprietari, i quali rischiano di lasciare alle generazioni future immobili con possibilità e prezzi di vendita/locazione inferiori a quelli attuali?

Avere in proprietà una o più abitazioni adeguate è uno dei principali motivi di soddisfazione e di tranquillità di ciascun cittadino italiano. Tuttavia, la famiglia in genere e la famiglia imprenditoriale nello specifico, ha iniziato negli ultimi anni una trasformazione che influirà certamente nelle scelte e nelle possibilità di vendita e locazione immobiliare delle generazioni future.

La strategia di investimento della famiglia imprenditoriale deve conciliare bisogni e obiettivi dell'impresa e della famiglia: è, tuttavia, al momento difficile tracciare un quadro chiaro di sviluppo futuro.

7) E sempre su questo punto, è ipotizzabile, come d'altronde si sta già notando, una polarizzazione sui grandi centri urbani, dove i prezzi tendono a salire, in particolare per gli immobili di qualità ed è costante la richiesta di pro-

prietà/edilizia immobiliare a basso prezzo, per soddisfare la richiesta dell'immigrazione? La proprietà di qualità media nei centri medio-piccoli rischia quindi di essere schiacciata?

Al contrario: molte città non sono solo più investite dal decentramento verso le periferie, ma da nuovi flussi migratori, collocati talvolta nelle condizioni peggiori.

La questione abitativa segna il volto delle città italiane. Questo si verifica, ad esempio, con un aumento vertiginoso degli affitti: a Roma, per una casa di 90 mq, tra il 2000 e il 2007, gli affitti sono cresciuti dell'84,8% attestandosi mediamente intorno ai 1.500 euro, mentre a Milano, sempre nel 2007, il canone di affitto era pari a 1.250 euro, con un incremento del 51% rispetto al 2000. Nelle 11 aree metropolitane gli affitti sono aumentati mediamente del 48%. Questo ha ripercussioni sulle

nostre città, che vedono spopolarsi i propri centri urbani, dando origine ad un fenomeno conosciuto come "fuga dalle città". Spostamenti che producono nuovi problemi nella vita urbana, con un forte aumento di "city users" ed un carico sempre più forte che grava sulle infrastrutture della mobilità, così come sulle infrastrutture sociali dei Comuni di cintura. Tutto questo si verifica a fronte di un patrimonio urbano sommerso, inutilizzato o utilizzato tramite affitti in nero.

L'emergenza abitativa, come è stato detto più volte, influenza la qualità dell'abitare. Dalle analisi che abbiamo condotto, è emerso che i Comuni, accanto agli interventi abitativi, stanno attivando processi che integrano le politiche abitative con il governo degli spazi urbani, al fine di favorire la coesione sociale e generare un impatto positivo dal punto di vista ambientale ed energetico.



Le ultime novità della cedolare sugli affitti

A cura di Laura Ferri, Dottore Commercialista

I recenti chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate, pubblicati con circolare 26/E dell'1 giugno 2011 offrono l'occasione per riprendere il discorso già avviato nei precedenti numeri di questo notiziario. Il tema è ancora la c.d. "Cedolare secca", introdotta dal Legislatore nell'ambito del "Federalismo Fiscale", con decorrenza dal 2011, a favore dei redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo.

Abbiamo scelto di sintetizzare i punti essenziali e le problematiche più ricorrenti nei quesiti di seguito esposti.

Chi può aderire al regime della cedolare secca?

L'imposta cedolare secca si applica solo per i soggetti persone fisiche titolari di un diritto reale di godimento che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa arte o professione: sono esclusi perciò anche i professionisti lavoratori autonomi e società che affittano case o uffici o negozi e simili. In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore. I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione. L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta.

A quali immobili si applica la cedolare secca?

Deve trattarsi di unità immobiliari ad uso abitativo - accatastate nelle categorie da A1 a A11 esclusa l'A10 (uffici o studi privati) e relative pertinenze solo se locate congiuntamente all'abitazione.

A quali contratti si applica?

In presenza degli altri presupposti soggettivi ed oggettivi, è possibile avvalersi della cedolare secca con riferimento a qualsivoglia contratto di locazio-

ne di immobili abitativi, quindi:

- contratti del canale libero stipulati ai sensi dell'art. 2, co. 1 della L. 431/98 (c.d. "4 + 4");
- contratti concordati stipulati secondo le disposizioni di cui all'art. 2 co. 3 e 8 della stessa L. 431/98 "3 + 2";
- contratti che non risultano disciplinati dalla L. 431/98 ma dalle disposizioni civilistiche di cui all'art. 1571 e seguenti c.c.

Quali sono le imposte che sostituisce?

La nuova imposta cedolare secca sugli affitti sostituisce l'Irpef e relative addizionali regionali e comunali, dovuta sul reddito fondiario derivante dalla locazione, e le imposte di registro e di bollo dovute sul contratto di locazione e sulle relative proroghe e risoluzioni.

Quando si esercita l'opzione?

Per i nuovi contratti l'opzione si esercita al momento della registrazione con il modello Siria (online) o il modello 69 (cartaceo). Per i contratti già registrati al 7 aprile 2011, l'opzione si fa nella dichiarazione dei redditi del 2012, previo pagamento degli acconti. In caso di proroghe o risoluzioni l'opzione si effettua con il modello 69.

È possibile revocare l'opzione?

Certo, il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata, con modalità stabilite con il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011. La revoca è effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta. Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

Quali sono le condizioni per usare il modello Siria?

Le condizioni necessarie per l'applicazione del modello Siria sono le seguenti:

- il contratto non deve contenere pattuizioni extra

(ad esempio fideiussioni);

- devono esserci al massimo tre proprietari che scelgono la cedolare;
- devono esserci al massimo tre inquilini;
- deve esserci una sola abitazione e al massimo tre pertinenze;
- tutti gli immobili devono essere censiti con rendita.

Se manca anche una sola di queste condizioni si deve usare il modello 69, che va usato anche per le proroghe, risoluzioni, rinnovi taciti.

Quali sono gli adempimenti da seguire per l'applicazione della cedolare secca da parte del locatore nei confronti dell'inquilino?

Il proprietario deve comunicare "preventivamente" all'inquilino mediante una raccomandata la scelta della cedolare secca e la rinuncia alle variazioni del canone che derivano dall'applicazione degli indici di aggiornamento. La raccomandata non può essere consegnata a mano, neppure se firmata per ricevuta dal conduttore. Se i conduttori sono più di uno, vanno inviate più raccomandate. La raccomandata va inviata:

- per i nuovi contratti prima della registrazione;
 - in caso di proroghe, prima del versamento dell'imposta di registro;
 - per i contratti già in corso e già registrati alla data del 7 aprile, prima dell'acconto del 6 luglio 2011.
- Se il contratto indica espressamente la rinuncia alla facoltà di aggiornamento del canone, si può fare a meno di inviare la raccomandata. In caso di revoca dell'opzione, il locatore ne dovrà dare comunicazione al conduttore anche al fine del pagamento della quota parte di imposta di registro.

Quando effettuare il versamento?

La cedolare deve essere versata entro il termine stabilito per il versamento dell'Irpef (saldo e acconti).

Quando versare l'acconto sull'imposta sostitutiva?

Dipende da quando inizia il contratto:

- il contratto inizia dal 1° novembre 2011 in poi: niente acconto;
- il contratto va dal 1° giugno al 31 ottobre 2011: acconto in unica rata entro il 30 novembre;
- il contratto è già iniziato al 31 maggio 2011 (oppure era già scaduto o risolto in quella data): acconto in rata unica entro il 30 novembre 2011, se inferiore a 257,52 euro; in due rate se uguale o superiore: la prima rata del 40%, entro il 6 luglio, oppure con la maggiorazione dello 0,40%

a titolo di interesse, entro il 5 agosto e la seconda, del restante 60%, entro il 30 novembre 2011.

Per il 2011 l'acconto versato nella misura dell'85% e, a partire dal 2012, nella misura del 95% che potrà essere calcolato anche con il metodo storico, sulla cedolare secca dell'anno precedente.

L'opzione della cedolare secca sui redditi preclude la possibilità di dichiarare sul 730 o sul modello Unico le detrazioni del 36% e del 55%?

Non esiste nessuna preclusione a proposito. Andrà verificata la capienza fiscale che dovrà tener conto del fatto che le detrazioni non potranno essere "sottratte" dall'imposta dovuta sul reddito da locazione in caso di opzione per la cedolare.

Il reddito da locazione assoggettato a cedolare secca rientra comunque fra i redditi da dichiarare con il modello Red-Inps?

Sì, in caso di opzione per la cedolare il reddito di locazione concorre ai fini del calcolo per il riconoscimento della spettanza di agevolazioni anche di natura non tributaria e per il calcolo dell'indicatore della situazione economica equivalente (Isee).

Quali sono le sanzioni?

Chiunque registri in ritardo contratti di locazione ad uso abitativo a partire dal 7 giugno 2011 è passibile non solo di sanzioni tributarie ma anche della rideterminazione del canone, misura pari al triplo della rendita catastale, e della durata ex novo del contratto, per 4 anni più altri 4 di rinnovo automatico, a partire dalla data della registrazione.

Le misure applicabili per la cedolare sono le seguenti:

- Dichiarazione omessa senza imposte dovute: da 516 a 2.064 euro;
- Dichiarazione omessa con imposte dovute: dal 240 al 480% dell'imposta dovuta;
- Reddito omesso o dichiarato in misura inferiore: dal 200 al 400% dell'imposta dovuta;
- Omessi o tardivi versamenti: 30% dell'imposta dovuta;
- Accertamento con adesione: sanzioni intere previste dall'art. 1, comma 1, (sanzione dal 120 al 240% o sanzione da 258 a 1.032 euro) e comma 2 (sanzione dal 100 al 200%) e dall'art. 13, comma 1 (sanzione del 30%) D. Lgs. 471/1997.

Impariamo a fare i condomini

A cura del geom. Luigi Quaroni

Proseguiamo nell'esame congiunto degli articoli 1135 e 1136 del Codice Civile.

Avevamo esaminato nel precedente notiziario come si convoca e costituisce una assemblea di condominio, esaminiamo ora quali sono le attribuzioni dell'assemblea così come previsto dall'art. 1135 C.C.

L'assemblea, che è il potere deliberativo del condominio, provvede :

1. Alla conferma o alla nomina dell'amministratore ed a stabilire la sua retribuzione e qui apro una parentesi: Non esiste un tariffario che stabilisca il compenso dell'amministratore. Il garante della concorrenza e del mercato con provvedimento del 14/12/1994 ha sancito che il tariffario relativo alla attività di amministratore del condominio costituisce infrazione all'art.2 lettera a) della Legge 287/1990. Il compenso deve quindi essere richiesto in sede di nomina o conferma e approvato dalla assemblea. È importante che nella deliberazione del compenso vengano precisati anche gli importi per le prestazioni diverse da quelle istituzionali previste dall'articolo che stiamo esaminando, intendendo comprese fra queste, la partecipazione alle assemblee ordinarie e straordinarie, come precisato dalla Cassazione con sentenza del

12/03/2003 n. 35969.

Secondo il 4° comma dell'art. 1136 C.C. le deliberazioni che concernano la nomina e la revoca dell'amministratore devono essere adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti alla assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi) e ciò indipendentemente se trattasi di prima o seconda convocazione. Sino a poco tempo fa, con giurisprudenza costante, il rinnovo dell'amministratore in carica doveva essere deliberato con la stessa maggioranza della nomina come sopra indicato in quanto, ai sensi dell'art. 1129 2° comma C.C. l'amministratore dura in carica un anno, trascorso il quale deve essere rinominato. Il Tribunale di Roma, con la sentenza del 15 maggio 2009 n. 10701 ha invece stabilito che la conferma dell'amministratore in carica è fattispecie ben diversa da quella della nomina o della revoca in quanto è rielezione dello stesso nella carica precedentemente ricoperta per la cui deliberazione è sufficiente la maggioranza prevista dall'art. 1136 3° comma C.C. (1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore dell'edificio)

2. Alla approvazione del pre-

ventivo delle spese occorrenti durante l'anno e la relativa ripartizione fra i condomini. Normalmente non si dà molta importanza al preventivo di spesa dimenticandosi che è forse più importante del rendiconto finale in quanto l'amministratore non ha titolo ad effettuare spese che non siano state preventivate o che superino l'ammontare previsto. Per una corretta gestione ogni volta che l'amministratore deve effettuare una spesa non prevista o che superi di molto il preventivo e che non si tratti di spese per interventi assolutamente urgenti, deve convocare una assemblea straordinaria che approvi una variante al bilancio preventivo. In caso contrario l'assemblea potrebbe non approvare il rendiconto e l'amministratore trovarsi nei guai.

3. Alla approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore ed all'impiego dei residui attivi della gestione. La contabilità presentata dall'amministratore del condominio per la approvazione non è necessario sia redatto con forme rigorosamente prescritte per le società, cosa che sarà invece obbligatoria con la approvazione del disegno di legge di riforma del condominio, ma deve

essere chiara e dettagliata sî che tutti i condomini possano rendersi conto delle varie voci di entrata e di uscita con le relative quote di ripartizione e se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione.

4. Alla approvazione di opere di manutenzione straordinaria e se occorre di un fondo speciale. La approvazione di manutenzioni straordinarie di notevole entità devono sempre, indipendentemente se trattasi di prima o seconda convocazione, essere approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi). Difficile è stabilire quando un importo si intenda di notevole entità. È un dato assolutamente discrezionale e non vi è un parametro di riferimento standard, ma dipende dalla connotazione del condominio, ed è assolutamente indipendente dalla situazione economica - patrimoniale dei singoli condomini. In linea di massima un metro di valutazione potrebbe essere il valore del consuntivo di gestione. Esempio: una spesa di € 60.000 potrebbe essere di notevole entità se il consuntivo annuo fosse di € 50.000 mentre non lo è se il consuntivo è di € 300.000

Le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (art. 1120 1° comma C.C.) devono sempre essere deliberate con un

numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al condominio (la metà più uno dei condomini) e i due terzi del valore dell'edificio (667 millesimi). In tutti gli altri casi se trattasi di assemblea in seconda convocazione la deliberazione deve essere adottata con una maggioranza che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio (non dei presenti) ed un terzo del valore dell'edificio (334 millesimi).

L'ultimo comma dell'art. 1135 precisa che l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria salvo il caso trattasi di lavori di assoluta urgenza. Deve però renderne conto alla successiva assemblea o se la spesa è notevole convocare una assemblea straordinaria per farsi autorizzare detta spesa con una variazione di bilancio.

Siamo così giunti, con i prossimi tre articoli, a completare l'esame del Capo II del Codice Civile "DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI"

Art. 1137

(impugnazione delle delibere dell'assemblea)

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso alla autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dalla autorità giudiziaria.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Dalla lettura di questo articolo appaiono evidenti:

1. L'obbligatorietà, da parte di tutti i condomini, del rispetto ed accettazione delle delibere dell'assemblea condominiale. Tutte le eventuali ragioni e rimozioni contro la deliberazione in discussione devono essere portate in assemblea cercando di ottenere il consenso della maggioranza alla propria tesi perché, volta approvata la deliberazione, questa è obbligatoria.

2. Per poter impugnare la deliberazione, è indispensabile che in assemblea sia espresso voto contrario, l'astensione non vale. Attenzione a quando si delega altri a presenziare alla assemblea con diritto di voto, che venga comunque espresso voto contrario, da parte del delegato, su argomenti che vi paiono dubbi. Comunque, ad esprimere voto contrario non si sbaglia mai, vi lascia aperta la porta alla impugnazione, e non è necessario che venga motivata.

3. Il ricorso deve essere fatto alla autorità giudiziaria (a mezzo di un legale) ed è ammissibile solo se la deliberazione che si contesta è contraria al regolamento di condominio o alla legge. Non

è ammesso il ricorso, ad esempio, perché si ritiene che la spesa deliberata per una manutenzione straordinaria sia eccessiva, mentre è possibile sul modo di ripartizione della spesa.

4. Il termine essenziale per proporre ricorso è di trenta giorni dalla data dell'assemblea per i dissenzienti (il delegato dissenziente equivale alla presenza del condomino, 30 giorni dalla data della delibera) mentre per gli assenti il termine di trenta giorni decorre dalla data della comunicazione. È quindi essenziale che l'amministratore comunichi, con lettera raccomandata A.R., copia del verbale agli assenti per poter stabilire la data certa della decorrenza dei trenta giorni per il ricorso.

Art. 1138 (regolamento di condominio)

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni (art. 1117) e la ripartizione delle spese (art. 1123) secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dalla assemblea con la maggioranza stabilita

dal secondo comma dell'art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultino dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Trattasi evidentemente di regolamento "assembleare" da non confondere con quello "contrattuale" normalmente allegato all'atto di acquisto o indicato come allegato all'atto costitutivo del condominio (la prima vendita).

Il regolamento assembleare è necessario quando il condominio è costituito da più di 10 condomini e deve essere approvato dalla assemblea condominiale con la maggioranza dei partecipanti all'assemblea (la metà più uno) che rappresentino almeno 500 millesimi. Non può, evidentemente, ridurre, ledere o comunque menomare, in alcun modo, i diritti di ciascun condomino così come risultano dai titoli di proprietà o da regolari convenzioni e non può derogare alle seguenti disposizioni:

- **art.118 2° comma - Diritti dei partecipanti sulle cose comuni**
- **art. 1119 - Indivisibilità**
- **art. 1120 - Innovazioni**
- **art. 1129 - Nomina e revoca dell'amministratore**
- **art. 1131 - Rappresentanza**

- **art. 1132 - Dissenso dei condomini rispetto alle liti**

- **art. 1136 - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni**

- **art. 1137 - Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.**

Con il seguente articolo si conclude (finalmente) l'esame del CAPO II del Codice Civile "DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI". Ma non abbiamo concluso, vi è ancora una appendice che esamineremo nel prossimo numero.

- **Art. 1139 (Rinvio alle norme sulla comunione)**

Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale Articolo che non necessita di alcun chiarimento. Sembra però opportuno, per completezza e considerando che molti non possiedono il Codice Civile per andarsi a leggere gli articoli che riguardano la comunione, riportarli. Questa norma è molte volte applicabile nei "condomini minimi" costituiti ad esempio da due o tre soli condomini.

Edilizia residenziale pubblica e criteri per l'assegnazione della casa

A cura dell'avv. Paola Dorigoni

Abbiamo eseguito una piccola indagine in Comune al "Settore Servizi Sociali e abitativi" per conoscere la situazione degli alloggi dell'edilizia residenziale pubblica.

È emersa la situazione che di seguito sintetizziamo:

- le case di proprietà del Comune di Pavia sono circa 800.
- l'ALER (Azienda Lombarda per l'edilizia Residenziale) gestisce gli immobili di proprietà del Comune di Pavia, e quelli di proprietà di altri Comuni della Provincia (in particolare del Comune di Vigevano) per un totale di 5831 alloggi. Cominciamo descrivendo la situazione degli immobili di proprietà del Comune di Pavia.

Attualmente circa 750 alloggi sono occupati senza previsione di rilascio nel breve periodo, 25 sono in corso di ristrutturazione e 20 sono stati rilasciati dagli occupanti e quindi sono disponibili per i richiedenti. Si tratta del normale "turn-over" tra rilascio dei vecchi inquilini ed assegnazione ai nuovi.

E' prevista poi la costruzione di 24 nuovi alloggi nel quartiere Vallone; mentre nel 2010 sono stati acquistati dalle Poste Italiane 14 nuovi appartamenti in Pavia Ovest, che saranno assegnati con un canone "moderato" ai richiedenti che hanno compilato la domanda per l'accesso all'edilizia ai fini sociali. Ciò significa un canone maggiore di quello determinato in base alla graduatoria che di seguito sintetizzata. A tale ultimo proposito appare interessante verificare i criteri stabiliti dal Regolamento Regionale (del 2004/1) per stabilire le priorità nell'attribuzione delle abitazioni.

Attualmente oltre 800 persone/famiglie hanno chiesto l'assegnazione delle case "ALER". Recepite le domande, viene formata una graduatoria che attribuisce rilevanza (e quindi pre-



ferenza) sulla base di criteri "soggettivi" e criteri "oggettivi".

- tra i primi rientrano: la composizione del nucleo familiare, il reddito familiare, l'eventuale presenza di portatori di handicap, o invalidi (con indicazione della percentuale di invalidità), il patrimonio mobiliare;
- tra i secondi: la condizione di "sfrattato", nonché la circostanza di abitare in locali che sono stati dichiarati "inabitabili ai sensi del regolamento d'igiene del comune".

Concludiamo questa breve esposizione con una nota di commento sulla possibilità di utilizzare impropriamente il secondo requisito. Infatti il conduttore in mora nel pagamento del canone può semplicemente dire "hic manebo optime" e aspettare senza ricevere i canoni sino a quando il proprietario, costretto, dovrà rivolgersi all'avvocato per avviare la procedura di sfratto per morosità. E anche allora l'inquilino avrà il suo vantaggio perché, ottenuto il provvedimento di sfratto, potrà agevolmente superare le altre famiglie in graduatoria che, onestamente continuano a pagare i canoni.

STATI GENERALI DELL'ECONOMIA E LAVORO**Osservazioni e proposte U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari**

1- L'UPPI può porsi come tramite tra i cittadini e le istituzioni competenti nel campo del patrimonio immobiliare al fine di agevolare l'incontro tra le esigenze del cittadino e le possibili risposte dell'ente pubblico, ruolo che potrebbe estendersi alla pianificazione e programmazione del governo del territorio. L'UPPI, infatti, riscontra sempre con maggiore frequenza sia fra gli associati, sia fra i cittadini in generale, da una parte la poca consapevolezza degli strumenti edilizi ed urbanistici di cui questi potrebbero disporre e dall'altra il conseguente desiderio di comprendere meglio i meccanismi che regolano sia il patrimonio edilizio esistente sia le direzioni intraprese dalla nuova pianificazione. In un panorama in continuo cambiamento sotto diversi aspetti, da quello concettuale introdotto con la nuova pianificazione dei PGT a quello più pratico e contingente legato al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti rinnovabili etc. è necessario quindi che si cerchi di trovare più punti di incontro possibili fra privati cittadini e istituzioni. I cittadini si avvantaggerebbero così di una maggiore consapevolezza degli strumenti a loro disposizione mentre l'amministrazione pubblica disporrebbe di cittadini più reattivi ai cambiamenti di cui sopra. L'UPPI, come associazione di categoria che si occupa direttamente di una fetta del mercato immobiliare sia dal punto di vista amministrativo-finanziario-contrattuale, sia dal punto di vista tecnico di consulenza alle pratiche edilizie che coinvolgono i suoi associati, si renderà disponibile ad accorciare le distanze fra pubblico e privato diffondendo fra i propri associati il know-how tecnico per poter affrontare al meglio la gestione del patrimonio edilizio esistente e la consapevolezza degli strumenti urbanistici di cui disporre diventando tramite fra proprietari immobiliari e amministrazione pubblica.

2- L'UPPI si propone come partner per la divulgazione e la conoscenza dei risultati in termini di servizi e qualità che questo processo può portare alla cittadinanza. L'organizzazione degli Stati Generali rappresenta un punto di partenza per avviare un percorso di ascolto, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle sensibilità cittadine sul tema del lavoro, dell'occupazione, dei giovani, della formazione. D'altro canto i cittadini e le associazioni di settore possono utilizzare questo strumento per esprimere non solo opinioni ma anche soluzioni a parte dei problemi che trattengono l'economia locale e impediscono uno sviluppo concreto, solido e duraturo del nostro territorio. L'UPPI, riconoscendo l'importanza di questo scambio a vari livelli, si propone come interfaccia fra l'Amministrazione ed i suoi associati nella divulgazione degli obiettivi e dei risultati che questo processo intende perseguire. Le metodologie saranno quelle dell'informazione scritta attraverso articoli pubblicati sul "Notiziario UPPI" ed eventuali incontri divulgativi da organizzare anche presso la sede provinciale dell'associazione.

3- Premesso che la cura della manutenzione e della qualità della proprietà immobiliare hanno una ricaduta positiva sull'estetica, sulla sicurezza ed in genere sulla vivibilità della città, l'UPPI esprime la propria disponibilità alla ricerca di soluzioni che incrementino gli interventi per il rinnovo del patrimonio immobiliare. Il rinnovo, la manutenzione ed in generale la cura del patrimonio edilizio esistente non solo, da sempre, sono elementi caratterizzanti il livello culturale di una società ma anche motori dell'economia locale che coinvolgono una pluralità di figure professionali: imprese, fornitori di materiali, tecnici etc. Inoltre, l'azione sul patrimonio esistente può essere mirata all'installazione di misure per il risparmio energetico ora più che mai attuali. L'UPPI ritiene importante ricercare soluzioni condivise per il rinnovo del patrimonio immobiliare a diversi livelli operativi, dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione, sia per le ricadute positive sull'estetica intesa in termini paesaggistico-ambientali della città, sia per quelle più strettamente socio-economiche locali. Si rende quindi la piena disponibilità alla ricerca di soluzioni finalizzate al perseguimento questi obiettivi sia attraverso mezzi divulgativi sia attraverso metodologie pratiche di intervento.

COMMISSARIO AD ACTA

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

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

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

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

ATTENZIONE

Dal 17 settembre 2011 l'I.V.A. da esporre nelle fatture per i compensi percepiti per i servizi aumenta di un punto percentuale e passa al **21%**.

L'UPPI nonostante ciò sino a fine anno non effettuerà alcun aumento dei costi dei servizi che offre agli associati in regola con la quota associativa.

Questa rubrica è esclusivamente riservata agli Associati all'UPPI.

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

L'UPPI non svolge attività di intermediazione.

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

IN LOCAZIONE A PAVIA

- Via Riviera 37, monolocale vicinanza stazione, finemente arredato, risc. centralizzato, libero da settembre 2001, con balcone e ripostiglio, preferibile studenti. (633).
- Piazzale Tevere, bilocale in palazzina tranquilla, piano rialzato parzialmente arredato, risc. centralizzato, balcone, cantina. Ideale per giovane coppia. (634).
- Via Bernardo da Pavia, bilocale arredato, p.r. con cantina e posto auto condominiale, risc. centralizzato. (636).
- Via Carcano, traversa V.le Sicilia, trilocale arredato, p. 2 con ascensore, risc. centralizzato, cantina e pos. sib. Box. (637).
- Via Assi San Paolo, 5, ampio trilocale con cucina abitabile, bagno con doccia recentemente ristrutturato, balcone, cantina, arredato nuovo, risc. centralizzato, possibile box. (639).
- Via Bixio 9, bilocale arredato, cucina abitabile, ripostiglio, bagno con lavatrice ristrutturato, 1 piano, posto bici, tranquillo libero settembre/ottobre. (644).
- Via Dei mille 158, bilocale semi arredato, cucina abitabile 1 camera letto ampia, servizi. (645).
- Viale Argonne, bilocale arredato, piano terra. Libero da nov 2011. (646).
- Via S. Ulderico (presso Ghislieri), monolocale, p.t. con giardino privato, arredato con lavatrice, risc. centrale, cantina. (648).
- Via Flarer, 4, bilocale arredato di circa 66mq., P. 1, risc. centralizzato, cantina e solaio, no box (parcheggio libero vicino). Libero dal 01/10/11. (650).
- Via Tasso 34, bilocale di 70mq.

Arredato e ristrutturato a nuovo con risc. Autonomo, aria condiz., serra-menti e zanzariere nuove, balcone, no box e no cantina. P. 1. (653).

- Vicolo Stilicone (C.so Garibaldi), bilocale autonomo completamente arredato e ristrutturato a nuovo, risc. Autonomo. Piano terra. (654).

- Via Cattaneo 13, bilocale non arredato di 80 mq., P. 3 senza ascensore, risc. Centralizzato, si cantina, si box. (656).

- Via Brallo, 4, bilocale arredato in villetta, risc. Centralizzato, no box, no cantina. (657).

- Via Assi S. Paolo, trilocale con cucina abit., servizi con doccia, ristrutturato e arredato completamente nuovo, porta blindata, balcone, cantina e possibile box doppio, risc. centralizz., acqua privata. Preferibile profess. o studenti. (659).

- c/o centro commerciale Politeama, negozio p.t. composto da un locale circa 28 mq con servizi con vetrina. (661).

- Via Chiozzo 53, bilocale arredato indipendente, P.R., risc. Autonomo, no box, 1 posto auto in cortile. (662).

- Zona via vivai, 2 monolocali arredati a nuovo, 1 e 2 piano con ascensore, ampio balcone, possibilità 2do letto, risc. Autonomo, con cantina. (663).

- Via Ferrini, 17, bilocale ottimamente arredato, p. 2 con ascensore, risc. centralizz., balcone, climatizzato con porta blindata e cantina. (665).

- Zona San Michele, appartam. Circa 200 mq con terrazzo e 3 balconi, 3 piano, risc. centrale, con cantina, finemente rifinito, con vista ticino. (666).

- S. Pietro in Verzolo, appartamento trilocale arredato, 3 piano con ascensore, 3 climatizzatori e 2 balconi, con box e cantina. In ottimo stato. libero subito. (667).

- Città Giardino, trilocale 80 mq arredato, 1 piano, risc. autonomo e condizionatore, zanzariere, videocitofono, tapparelle elettriche, angolo lavanderia, completamente accessoriato. (668).

- Via Folperti, trilocale circa 85mq arredato con piccolo box, Ingresso 3 camere, cucina abitabile con balcone e servizi. Risc. centralizzato, piano 3 con ascensore, libero subito preferibile studenti. (669).

- Via Riviera 91, bilocale ampio arredato, p. 1, risc. centrale, con cantina. No box. (670).

IN VENDITA A PAVIA

- Viale Campari, 81, trilocale, anno costruzione 1962, piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina,

disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, balcone, cantina. Riscald. centralizzato. (632).

CERCO A PAVIA

- Zona centro, Mono o Bilocale per acquisto. (655).

IN AFFITTO A BELGIOIOSO

- Via Colombarone, bilocale arredato, p. T, risc. Autonomo, possibilità box, con ripostiglio. (664).

IN AFFITTO A S.MARTINO SICCOMARIO

- Centro, negozio / ufficio mq 200 - 2 vetrine + parcheggio. (640).

IN VENDITA A LUNGAVILLA (PV)

- 2 ville con terreno edificabile di 600 mq. (641).

IN VENDITA AD ALBENGA VICINO GOLF GARLENDIA

- Casale in pietra (ex convento) divisibile in più appartamenti, con giardino e posti auto. (642).

IN AFFITTO AD ANDORA

- Fronte mare, Trilocale arredato + serv, 2 p. con ascensore, posto auto, terrazzo. (643).

IN AFFITTO A S.GENESIO

- Via Udine 8, trilocale indipendente parzialmente arredato, P. 1, con box doppio, balcone, risc. aut. (647).

IN VENDITA A CORTEOLONA

- Via Re Liutprando 7, appartamento in villa su n.1 piano mq115 con doppio box, cantina e giardino su 3 lati. Riscald. aut., nessuna spesa condominiale. Libero subito. (649).

IN AFFITTO A GROPELLO C.

- Vicino autostrada - Piazza San Rocco 6/8, Appartamento di 4 locali al piano terra con servizi e cantina. Risc. autonomo e cortile indipendente. Predisposto anche per negozio o studio. Libero Subito! (651).

IN AFFITTO A VILLAREGGIO

- Via Clerici 3/E, bilocale non arredato, 1° p, risc. aut., si box si cantina. (652).

IN AFFITTO A CURA C.NO

- Via Verdi, Trilocale non arredato, P.1, risc. Autonomo, si box, si cantina. (658).