

IL PERIODICO DI UPPI PAVIA

area privata

2

trimestrale — luglio.agosto.settembre 2012

POSSEDERE UNA CASA È UNA CONQUISTA, CURARLA È UN'ARTE



Ogni proprietà ha bisogno di protezione, anche la più piccola.
La difesa della casa non è solo un diritto è soprattutto un dovere.
Per questo noi di Uppi non ci fermiamo alla gestione dei tuoi beni,
noi li coltiviamo assistendoti ad ogni passo
e mettendo la nostra esperienza e professionalità
al servizio dei tuoi bisogni.

Stampato su carta riciclata Acquisiti L&M

www.uppi.it

UPPI Pavia
via Defendente Sacchi 10
T 0382 304593 F 0382 22671
servizi@uppi-pavia.it

UPPI Vigevano
via Trivulzio 142
T/ F 0381 84033

UPPI Oltrepò
via Emilia 88
T/ F 0385 250538

www.uppi-pavia.it

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



area
privata

2

IL PERIODICO DI UPPI PAVIA
trimestrale
luglio.agosto.settembre 2012

Registrato presso il Tribunale di Pavia
in data 28 marzo 1983 al nr. 279
Registro stampa
Spedizione in abbonamento postale
comma 20/C art. 2 legge 23 dicembre 1996
n. 662 - Pavia
Pubblicazione fuori commercio

**La proprietà privata è riconosciuta
dalla legge (Art. 42 della Costituzione
della Repubblica Italiana).**

L'associazione è apartitica.

direttore responsabile
Stefano Zanette

coordinamento redazione
Maria Luigia Aiani
Luisa Marabelli

*progetto grafico
e impaginazione*
Glifo Associati

fotolito e stampa
Glifo Associati

stampa
Area Privata è stampato
su carta Fedrigoni Arcoset,
certificata FSC



foto di copertina
© Valentina Mariani - Fotolia.com



Unione Piccoli
Proprietari Immobiliari

Sede Provinciale di Pavia
Via Defendente Sacchi 10
tel 0382 304593
fax 0382 22671

Ufficio di Vigevano
Via Trivulzio 142
tel/fax 0381 84033

Ufficio di Broni
Via Emilia 88
tel/fax 0385 250538

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

editoriale

3 Spazio alle idee, al coraggio
e alla partecipazione

l'esperto risponde

4 Rispettare il codice civile anche
nella ristrutturazione
6 L'abbattimento delle barriere
architettoniche

punti di vista

8 Lo scioglimento del condominio

l'osservatorio

10 Elezioni provinciali di Uppi Pavia.
Mediazione obbligatoria per controversie
locatizie e condominiali.

rubrica speciale

11 Imbiancare, trucchi per il fai da te
15 Difendere e incentivare le co(u)lture locali

risorse

14 Il calendario degli incentivi
18 Aggiornamenti ISTAT

pronto uppi

19 Patrimonio edilizio, crescita,
sviluppo e occupazione.
Fonti energetiche rinnovabili.
Dall'ICI all'IMU.
L'imposta municipale propria.
Assegnazione di alloggi del Comune
di Pavia

bacheca

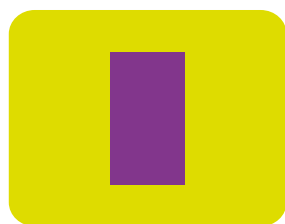
20 Interscambio diretto fra gli associati



CARENA

riaccende la
tua casa

0383 43259



Elettromeccanica Carena
di Carena Enrico Paolo
Via Rosselli Fratelli 86
27058 Voghera (PV)
t 0383 43259 f 0383 219077
info@elettromeccanicacarena.com

a cura dell'arch. Luisa Marabelli
presidente di UPPI Pavia

Spazio alle idee, al coraggio e alla partecipazione

3

Cari soci,

questa volta tocca a me aprire la rubrica dell'editoriale, poiché il giorno 15 maggio scorso si sono svolte le elezioni per il rinnovo delle cariche sociali e io, da vice presidente, sono stata eletta presidente dell'associazione. Una carica che, mi piace precisare, ho accettato con puro spirito di servizio. La carica di presidente dell'Uppi di Pavia è, come ben sanno le precedenti presidenti, ricca di impegno e fatica, ma anche portatrice di soddisfazioni che mi auguro di condividere con tutti coloro che nell'Uppi lavorano, si riconoscono e credono.

Forse non tutti sono a conoscenza che la nostra associazione è fra le prime in Italia, per numero di sedi e per numero di iscritti. Ad oggi siamo una realtà che produce servizi e lavoro, fa informazione e formazione, ha in atto progetti rilevanti nell'ambito della casa, del territorio e del governo del territorio. Questo è certamente frutto dell'impegno di molti di noi e di voi, che io mi auguro di avere al mio fianco per i prossimi difficili impegni che ci aspettano.

Dovremo vigilare perché i nostri diritti non siano sepolti dai troppi doveri e dalle insostenibili pressioni che sulla proprietà privata si addensano, dovremo essere informati e preparati sulle opportunità che normative nuove e innovative ci offrono, dovremo pretendere rispetto per il ruolo che i proprietari di case, che offrono i loro alloggi in locazione, rivestono nel sociale, ma dovremo anche essere consapevoli che tutto questo non si ottiene senza sforzo personale e collettivo. Perciò invito tutti quelli che hanno idee, coraggio e tempo a partecipare.

In questo secondo numero di **Area Privata** troverete un esempio di partecipazione da parte di un socio, il signor Araldo Bassani che, dopo aver letto il nostro primo numero mi ha semplicemente inviato una email con una proposta su un tema che gli è caro e che, insieme alla redazione, abbiamo trasformato nella rubrica speciale. Grazie al signor Bassani e a tutti quelli che vorranno seguire il suo esempio.

Per conoscerci meglio, troverete nelle pagine seguenti l'elenco dei componenti del Consiglio Direttivo con le loro cariche e la composizione della Giunta esecutiva.

A presto

.....

*Attivi, con
la consapevolezza
che nulla si ottiene
senza sforzo personale
e collettivo*

.....

Hai dubbi
e non sai chi
ti può aiutare?

a cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

4

Rispettare il codice civile anche nella ristrutturazione

● ***Il proprietario di un appartamento di circa 60 mq in condominio intende ricavare un secondo bagno a servizio della sua abitazione; chiede quindi se l'istallazione delle relative tubazioni debba rispettare le distanze previste dal codice civile.***

La questione relativa alla applicazione nel condominio della normativa codicistica relativa alle distanze legali è questione complessa e affrontata nelle diverse prospettazioni dalla giurisprudenza. Proprio su fattispecie analoga a quella sottoposta dal nostro associato è intervenuta la Corte di Cassazione che, con ord. n.133313 del 09

giugno 2009, ha statuito che la disposizione dell'art.889 cod.civ., relativa alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi, è applicabile anche riguardo agli edifici in condominio, a meno che non si tratti di impianti da considerare indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile, tale da essere adeguata alle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e nelle moderne condizioni in tema di igiene.

La creazione o la modifica di un secondo bagno nelle abitazioni di taglio medio – rappresenta invece una esigenza essenziale – e dunque fa sì che non sia obbligatorio rispettare le distanze.

UPPI SERVIZI

Uppi – Unione Piccoli Proprietari Immobiliari – è il sindacato maggiormente rappresentativo della Proprietà Immobiliare. L'associazione offre importanti servizi per promuovere la cura, la fruibilità e la godibilità degli immobili, del territorio e dell'ambiente, con l'obiettivo di sostenere i proprietari in tutte le questioni di carattere sindacale, giuridico, sociale, amministrativo, tributario, fiscale, contrattualistico e tecnico.

Offre ai propri iscritti assistenza nella stipulazione, registrazione e amministrazione di nuovi contratti di locazione; nelle questioni legali; nelle diagnosi strutturali e progettuali; nel disbrigo delle pratiche catastali e di certificazione energetica. Attraverso le iniziative di consulenza gratuita, l'associazione offre la sua disponibilità per favorire la massima accessibilità alla proprietà della casa e agli immobili che ospitano le attività lavorative.

Alcuni dei servizi riservati agli associati Uppi:

ATTIVITÀ AREA AMMINISTRATIVA

Locazioni

- compilazione e registrazione nuovo contratto di locazione
- compilazione e registrazione nuovo contratto di locazione uso abitativo assoggettato a Cedolare Secca
- registrazioni annuali, proroghe, risoluzioni e cessioni di contratti di locazione
- compilazione e consegna c/o Agenzia Entrate mod. 69 e mod. F23
- calcolo canone di locazione concordato per contratti 3 anni + 2 e contratti transitori per studenti universitari
- lettera semplice disdetta contratto e lettera personalizzata

Amministrazione contratti di locazione

- gestione completa e gestione parziale

Altre operazioni

- visura catastale
- verifica e riparto spese condominiali
- calcolo IMU

ATTIVITÀ AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

- amministratore e consulenza condominiale

ATTIVITÀ AREA LEGALE

- lettere di costituzione in mora
- verifica contratti e mandato preliminari di vendita
- verifica contratti in generale relativi alla proprietà
- assistenze varie

ATTIVITÀ AREA FISCALE

- dichiarazione dei redditi e valutazione Cedolare Secca

ATTIVITÀ AREA TECNICA

- indagini diagnostiche
- consulenze progettuali
- redazione di computi metrici, capitolati generali e speciali
- certificazioni energetiche
- pratiche catastali
- direzione lavori di manutenzione condominiale
- collaudi in corso d'opera e finali, certificato di collaudo tecnico
- legge n.10 del 09/01/1991 - Titolo II
- documentazione di previsione d'impatto acustico
- richiesta di autorizzazione paesaggistica corredata dei necessari disegni e fotografie
- richiesta di autorizzazione all'esecuzione di interventi riguardanti i fronti esterni

Per ulteriori informazioni rivolgersi alla sede Uppi più vicina.

UPPI Pavia

via Defendente Sacchi 10
27100 Pavia
T 0382 304593 F 0382 22671
www.uppi-pavia.it
servizi@uppi-pavia.it
Orari: da lunedì a giovedì
9.00 - 12.00 e 15.00 - 18.00
venerdì 9.00 - 12.00

UPPI Lomellina

via Trivulzio 142
27029 Vigevano
T/ F 0381 84033
vigevano@uppi-pavia.it
Orari: da lunedì a venerdì
9.00 - 12.00

UPPI Oltrepò

via Emilia 88
27043 Broni
T/ F 0385 250538

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



L'abbattimento delle barriere architettoniche

6

● ***Il proprietario di un appartamento in condominio ha avanzato richiesta di autorizzazione all'installazione di ascensore d'accesso al suo appartamento in base alla vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L. 13/89) e l'assemblea condominiale all'unanimità dei presenti ha autorizzato l'installazione dell'ascensore.***

La delibera, adottata con le maggioranze previste dalla citata normativa, non è stata impugnata: Successivamente, due condòmini-assenti in assemblea- premesso di non essere interessati all'utilizzazione dell'ascensore e dunque di non essere tenuti ad alcun esborso relativo a tale impianto, hanno tuttavia rilevato che la sua installazione per come progettata renderebbe molto difficoltoso il passaggio alla loro abitazione per persone

e cose; contestualmente chiedono di ricevere idonea certificazione attestante la sussistenza in capo alla proprietà richiedente dei requisiti voluti dalla L.13/89 per l'istallazione dell'impianto di ascensore.

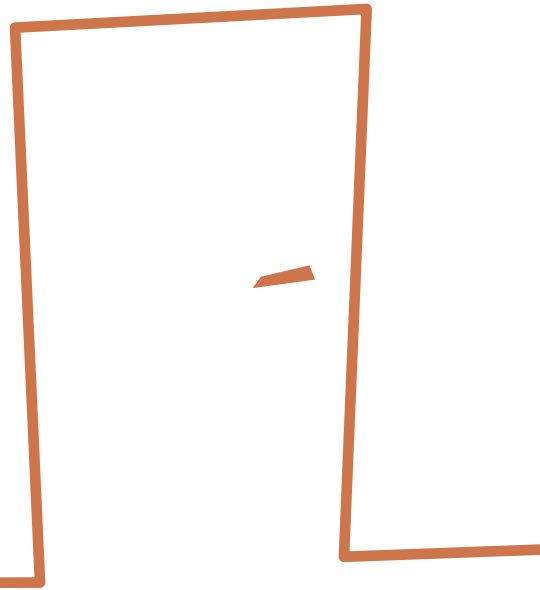
La questione va affrontata esaminando la normativa di riferimento, e cioè:

» Legge 09 gennaio 1989 n. 13 "disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici privati" integrata dalla Legge 27.02.1989 n. 62;

» Decreto Ministero Lavori Pubblici 14.06.1989 n. 236 "Regolamento di attuazione dell'art.1 L.13/89 - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia pubblica, sovvenzionata, agevolata";

» Circolare ministeriale 22.06.1989/U.L. per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Dall'esame della normativa sopra indicata emerge con chiarezza la finalità che la stessa persegue: assicurare l'utilizzazione degli spazi edificati e quelli ad essi accessori ad una fascia sempre più ampia e vasta di soggetti, con particolare attenzione e riguardo a coloro che – permanentemente o temporaneamente – soffrono di ridotta o impedita funzionalità e capacità motoria. In questi esatti termini si esprime l'art.1 della Circolare Ministeriale Min LL.PP. 22.giugno 1989 n.1669/U.L.) La legislazione in questione non è quindi rivolta solo al portatore di handicap in senso stretto, **ma a tutti i soggetti che per diversi motivi (non necessariamente rientranti nella sfera patologica) versano in condizioni di difficoltà motorie.** La Giurisprudenza nel corso degli anni ha ampliato la portata normativa della L.13/89 facendo rientrare nel concetto di "disabile" anche **gli invalidi civili e gli anziani**, in generale tutti i soggetti che si trovino in minorate o ridotte condizioni



fisiche; e ciò al fine di consentire loro un agevole e facile accesso al condominio e alle loro abitazioni, così da garantire anche a tali soggetti di poter condurre una normale vita sociale. Non solo, la legge è volta ad agevolare e garantire la **frequentabilità** dell'edificio anche ai soggetti che pur non dimorando abitualmente nello stabile, vi si rechino per diverse ragioni (ad esempio per far visita a parenti o amici che vi abitano). Insomma, la "accessibilità" dell'immobile è definitivamente acquisita come **elemento oggettivo** dello stesso. La stessa Giurisprudenza sul punto è specifica: la Corte di Cassazione con la sentenza 10.05.1999 n.167 precisa che l'accessibilità dell'immobile è divenuta una qualità essenziale degli edifici abitativi nella loro oggettività, e ciò alla luce del **dovere** collettivo di rimuovere ogni ostacolo alla esplicazione dei diritti delle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoria. Unici limiti che la legislazione pone sono il rispetto della stabilità e del decoro dell'edificio e la mancanza di sensibili pregiudizi ai diritti degli altri condòmini. Sotto tale profilo, quindi, va verificato volta per volta se, in pratica, l'installazione dell'ascensore comprometta o meno la *facoltà di godimento delle parti comuni per tutti i condòmini*. Al riguardo, la Giurisprudenza cercando di realizzare un ragionevole compromesso tra le esigenze dei condòmini da un lato e,

dall'altro l'imprescindibile interesse del soggetto menomato (nell'accezione sopra indicata) ad una esistenza libera e dignitosa che gli consenta di spostarsi con quel minimo di indipendenza che la situazione fisica o di età gli consenta, ha dato prevalenza a quest'ultimo rispetto a modeste compressioni delle esigenze dei condòmini, stanti le preminenti ragioni di interesse pubblico e di solidarietà sociale volute e garantite dalla L.13/89 e succ. modifiche e integrazioni. Per quanto riguarda poi l'eventuale pregiudizio al "decoro architettonico" la giurisprudenza rileva che deve farsi riferimento all'armonia dell'intero fabbricato, cosicché anche se la stessa risulta lievemente alterata dalla installazione dell'impianto di ascensore, è sufficiente che risulti compatibile con le linee architettoniche d'insieme dell'edificio; in tal senso, **un non perfetto inserimento dell'impianto di ascensore deve considerarsi un mero inconveniente non grave e rientrante nella normale tollerabilità**; detto in altri termini, l'alterazione del decoro architettonico è ravvisabile solo se l'installazione dell'impianto determini un contrasto stridente con la struttura originaria dell'edificio (*Tribunale di Milano sentenza 22 giugno 2009 n.8081*) in relazione alla installazione di ascensore con la porta posta sul ballatoio a poca distanza dalla porta di ingresso di altro condòmino ha statuito che le doglianze di quest'ultimo relative ad

un meno agevole accesso alla propria abitazione a causa dell'ascensore non appaiono meritevoli di tutela prevalente sul contrapposto interesse all'utilizzazione dell'ascensore. (*Trib. Roma sentenza 11.03.2003 e sentenza 15.5.1996*) ritiene legittima e non lesiva l'istallazione di ascensore che per il suo utilizzo comporti la necessità del "taglio" delle rampe delle scale da 112 cm a 94 cm. per la realizzazione del vano corsa, ritenendo tale intervento "modesto" e tale da escludere un pregiudizio per gli altri condòmini). Stanti le finalità della normativa di riferimento e la sua applicazione estensiva nei termini precisati dalla Giurisprudenza, appare priva di giustificazione la richiesta, avanzata all'amministratore dai condòmini che contestano l'istallazione dell'ascensore, di avere una certificazione dello stato di salute della proprietà richiedente l'autorizzazione ad installare l'ascensore. Corretta è invece la puntualizzazione fatta dai predetti condòmini di non voler essere gravati della spesa per l'istallazione dell'ascensore. Trattasi infatti di servizio destinato a utilizzazione separata ex art.1121 1° co.cod. civ. Ferma restando comunque la possibilità prevista dal terzo co. della norma citata (... "*I condòmini, loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera*").

Lo scioglimento

8

Per scioglimento del condominio si intende la cessazione del regime condominiale relativamente a una porzione di edificio o a più edifici.

La legge consente di dividere il condominio esistente in più parti che, per caratteristiche strutturali, potranno costituirsi in autonomi condomini: tale istituto è previsto e regolato dagli articoli 61 e 62 delle disposizioni attuative del codice civile.

L'art. 61 disp. att. c.c. recita: "Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prevista dal comma 2° dell'art. 1136 c.c. o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione".

Il successivo art. 62 prosegue: "La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice. Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'art. 1136 del codice stesso".

Lo scioglimento del condominio, dunque, è consentito solo per quegli edifici o gruppi di edifici che, una volta separati, **presentino una propria autonomia strutturale e possano formare edificio indipendente**. Tale autonomia non viene meno qualora alcuni elementi dell'edificio rimangano parte comune come, ad esempio, una parete oppure i contatori delle utenze, così come confermato da giurisprudenza consolidata: "L'art. 61 Disp. att. c.c. prevede e subordina lo scioglimento dal con-

dominio e la costituzione in condominio separato solo per quegli edifici o gruppo di edifici che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, dovendosi con ciò intendere che la costituzione in condominio separato è possibile allorché la residua porzione abbia una propria autonomia strutturale, anche se, ai sensi del primo comma del successivo art. 62, restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c".

Le modalità per giungere in concreto allo scioglimento del condominio sono due: **può essere deliberato dall'assemblea condominiale oppure essere disposto dal giudice**.

del condominio

.....
L'assemblea
condominiale
o il giudice possono
deliberare
lo scioglimento
del condominio
.....

La maggioranza necessaria all'assemblea dei condomini per deliberare è quella prevista dal comma 2° dell'art. 1136 c.c.: un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Lo scioglimento può, altresì, essere richiesto al giudice, su domanda di almeno un terzo dei proprietari di quella parte dell'edificio che chiede la separazione.

In tal caso, sarà necessario citare in giudizio non solo l'amministratore, ma anche tutti i singoli condomini. La giurisprudenza, infatti, ha stabilito che devono considerarsi legittimati passivi del giudizio, oltre al condominio di cui si chiede lo scioglimento in persona dell'amministratore, anche tutti i condomini sin-

golarmente, al fine di consentire loro di meglio tutelare i propri interessi.

Qualora, invece, la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e necessiti di interventi per la sistemazione dei locali, lo scioglimento non potrà essere disposto dal giudice, ma dovrà necessariamente essere deliberato dall'assemblea dei condomini con la maggioranza prevista dal 5° comma dell'art. 1136 c.c., con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'art. 62 disp. att. c.c. dispone, infine, che se al condominio originario si sostituiscono più condomini separati, alle cose indicate dall'art. 1117 c.c. rimaste in comune, continuerà ad applicarsi la disciplina del condominio degli edifici e non le norme sulla comunione semplice: *“Nel caso di divisione di un edificio soggetto al regime del condominio in porzioni aventi le caratteristiche di edifici autonomi, sulle parti rimaste in comproprietà degli originari partecipanti nonostante*

lo scioglimento del condominio, in difetto di espresso mutamento del titolo continua ad applicarsi la disciplina del condominio di edifici. (Cass. civ. 16.3.93, n. 3102)”.

Il codice, come sopra descritto, prende in considerazione lo scioglimento del condominio nel solo caso in cui la parte di edificio che si intende separare sia autonoma e possa costituire nuovo condominio, ma non disciplina il caso dello scioglimento di un edificio condominiale in più edifici autonomi, ognuno di proprietà esclusiva.

Tale vuoto è colmato da alcune pronunce giurisprudenziali che applicano, in via analogica, l'art. 62 disp. att. c.c.

In tal caso, qualora residuino delle parti comuni agli edifici e non si provveda a disciplinarne l'uso con l'approvazione di un regolamento, non potrà applicarsi la normativa sulla comunione in generale, ma troverà ancora applicazione la disciplina del condominio di edifici.

a cura della redazione

Elezioni provinciali di Uppi Pavia

Il giorno 15 maggio 2012, presso la sede di Uppi Pavia, si sono svolte le elezioni per il rinnovo delle cariche statutarie dell'associazione. Il rinnovo, previsto ogni cinque anni, ha visto confermata la lista delle candidature presentata il 13 aprile 2012.

10

Candidati alle cariche sociali:

Presidente provinciale – *Luisa Marabelli*

Segretario provinciale – *Filippo Stroppi*

Comitato direttivo:

Aiani Maria Luigia | Altobelli Carlo | Apollonio Giovanni | Bergamini Carlo

Boffelli Alessandro | Borlandi Enrico | Chiappero Granata Marinice

Fontana Alessandra | Frigè Lorenzo Maria | Maccagni Franco |

Marabelli Angelo | Marabelli Vittorio | Mazzola Maria Grazia | Migliavacca

Cremaschi Maria | Mocchi Franco | Molinari Marco | Schiappacassa Vittorio |

Spalvieri Ferdinando

Il giorno 12 luglio, si è riunito il consiglio direttivo che ha eletto al suo interno il tesoriere provinciale, confermando il ragioniere *Lorenzo Frigè*, già tesoriere nello scorso mandato.

Fra i componenti del direttivo provinciale è stata nominata poi la **Giunta Esecutiva**, formata da: *Luisa Marabelli* - presidente, *Filippo Stroppi* - segretario, *Lorenzo Frigè* tesoriere e, *Aiani Maria Luigia*, *Altobelli Carlo*, *Bergamini Carlo*, *Boffelli Alessandro*, *Molinari Marco* in qualità di consiglieri. Il presidente *Luisa Marabelli* ha poi nominato la signora *Donatella Cavanna* presidente della sede di Vigevano, che di diritto entra a far parte della giunta esecutiva.

Prossimamente due nuovi consulenti, tra i più competenti nelle loro materie, saranno disponibili per gli associati: per tutte le questioni legate alla fiscalità e ai suoi adempimenti il *dott. Michele Matera*, commercialista in Voghera e Tortona e, per tutte le questioni legate al condominio l'*arch. Marco Molinari*, di Pavia.

A loro va il ringraziamento di Uppi per l'impegno che queste due aree di consulenza comportano, con problematiche sempre ricche di conflitti e dubbi, spesso di difficile soluzione.

Per fissare appuntamenti con un consulenti chiamare la nostra segreteria Uppi. È inoltre possibile, per quesiti precisi, inviare al nostro indirizzo e-mail la vostra richiesta che sarà trasferita direttamente ai consulenti.

Mediazione obbligatoria per controversie locatizie e condominiali

Per legge, nelle controversie di natura locatizia e condominiale prima di procedere in sede giudiziale è **obbligatorio attivare il procedimento di mediazione**, finalizzato alla definizione e composizione bonaria della vertenza.

La domanda di mediazione deve essere inoltrata a uno degli Organismi di Mediazione iscritti nell'apposito Registro tenuto presso il Ministero della Giustizia.

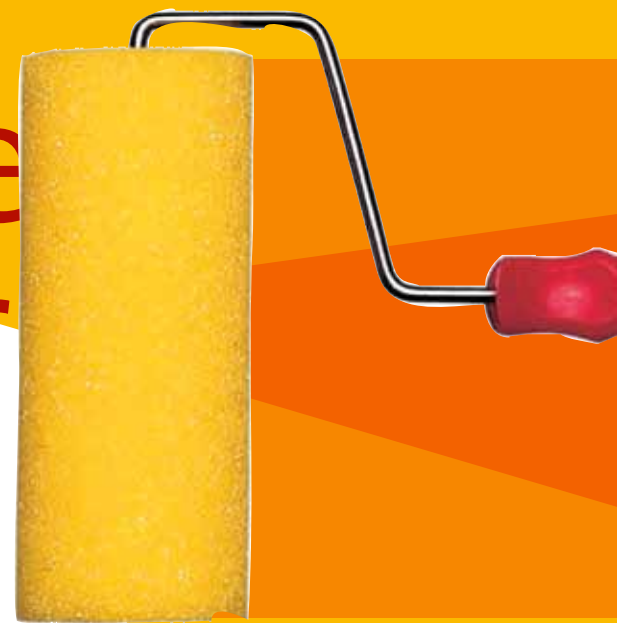
L'UPPI di Pavia, a fronte di ciò, **ha attivato un nuovo servizio** per gli associati, siglando una vantaggiosa convenzione con la Camera di Conciliazione Civile con sede a Pavia in via Porta n. 12 - Organismo iscritto nel Registro istituito presso il Ministero della Giustizia.

La convenzione prevede: sconti dal 5 al 10%, a seconda della fascia di valore della controversia, sulle ordinarie tariffe del procedimento; semplificazione per gli associati, i quali possono presentare la domanda di mediazione presso gli uffici dell'UPPI, che penserà poi ad inoltrarla all'Organismo di mediazione e ad espletare le necessarie formalità. Quando richiesto, l'incontro di mediazione può svolgersi presso la sede di UPPI Pavia anziché in via Porta n.12 presso la Camera di Conciliazione.

In sede è possibile trovare tutte le informazioni utili e la modulistica per l'inoltro della domanda di mediazione.

a cura della redazione

Imbiancare trucchi per il fai da te



11

La pittura della casa è un'attività di manutenzione ordinaria che oltre a essere necessaria per preservare un buono stato strutturale, può essere molto utile per dare un tocco di novità all'abitazione. Una parete ridipinta, bianca, colorata o decorata con le tecniche giuste e un po' di impegno, può infatti determinare un cambiamento spesso radicale degli ambienti domestici trasformando a volte completamente, l'atmosfera della casa.

Rinnovare l'aspetto delle stanze nelle quali viviamo quotidianamente non solo è utile per mantenere un buon livello di conservazione generale, ma contribuisce anche a migliorare la qualità della vita di tutti i giorni e nello stesso tempo valorizzare i punti di forza della casa e nascondere alcuni piccoli difetti.

Imbiancare le pareti di casa non è difficile a patto che ci sia un po' di buona volontà, tempo a disposizione e un po' di pazienza, necessaria per

ottenere un buon risultato. È importante infatti dedicare le giuste attenzioni alle fasi di preparazione e a quelle di pittura e lavorare con calma per evitare un lavoro impreciso che può lasciare segni, bolle, impronte, macchie e altri inestetismi sui muri e sulle aree della stanza che non erano state adeguatamente protette dagli schizzi di vernice.

La fine dell'estate, è sicuramente uno dei periodi più indicati per dedicarsi a quest'attività perché il clima ancora caldo ma non più umido, favorisce l'asciugatura ottimale della pittura e permette di lavorare con le giuste condizioni lasciando aperte le finestre di casa e avendo la luminosità adeguata per un'attività che richiede attenzione e precisione.

Superfici da imbiancare e attrezzi necessari

→ **L'operazione da fare prima di iniziare il lavoro è determinare l'estensione delle superfici** che verranno imbiancate e analizzare lo stato del

muro di ciascun ambiente. Quest'attività che può sembrare banale, permetterà di pianificare correttamente la scelta della pittura e degli attrezzi più adatti.

Prima di recarsi nel negozio, è necessario verificare lo stato del muro che dovrà essere dipinto per valutare lo stato dell'intonaco e in caso ci fossero scrostature, bolle o distacchi, correre ai ripari con dello stucco. Per calcolare quanta vernice è necessaria a coprire l'intera superficie bisogna prima conteggiare i metri quadri da trattare e poi, considerando di avere pittura sufficiente per almeno un paio di mani, basterà leggere sull'etichetta il consumo indicato – litri al metro quadro – per avere la giusta proporzione.

→ **Sarà poi necessario valutare quale pittura è più indicata** per il muro prescelto. L'**idropittura** in generale è abbastanza versatile e facile da applicare, considerando che il risultato ottenuto può essere molto diverso da caso a caso, è consigliabile

rubrica speciale

scegliere sempre una pittura lavabile. Tra le pitture lavabili la più comoda, soprattutto per i principianti, è sicuramente quella **superlavabile** perché non avendo bisogno di essere diluita, offre il grande vantaggio di essere già pronta per l'uso e nel giusto dosaggio. Questo tipo di pittura ha una consistenza compatta e setosa che elimina facilmente anche macchie difficili e in generale da risultati ottimi ed esteticamente piacevoli. Sia le idropitture che le superlavabili sono indicate per qualunque tipo di intonaco, calcestruzzo e legno. Se il problema della stanza è l'umidità è consigliabile scegliere una pittura traspirante che non depositando una pellicola isolante sul muro, assorbe l'umidità presente e la rilascia all'esterno, evitando la condensa e dunque la formazione della muffa. Nel caso in cui si preferisca comprare un unico prodotto, è importante sapere che anche le moderne idropitture hanno spesso caratteristiche adatte ai muri umidi, è sufficiente dunque leggere bene le indicazioni per assicurarsi che la scelta sia quella giusta.

→ Una volta scelta la adatta pittura, è il momento di valutare quali attrezzi per l'imbiancatura saranno necessari per soddisfare al meglio le nostre esigenze.

Partendo dall'attrezzatura base, sicuramente ci sarà bisogno di una scala per raggiungere i punti più alti, di nastro carta e teli (di tessuto o di plastica) o in alternativa vecchi giornali, per coprire i mobili, le prese, i caloriferi e i battiscopa. Saranno poi necessari dei secchi o delle vaschette per versare la pittura da mescolare con l'acqua e uno strumento per amalgamare.

Se il muro presenta imperfezioni e ha bisogno di essere riparato prima di procedere all'imbiancatura, saranno necessari un **raschietto** per scrostare i bordi di eventuali crepe e fenditure, **stucco** per riempire le cavità, una **spatola** per stendere lo stucco e infine **carta vetrata** per livellare le stuccature ed eliminare le imperfezioni dal muro.

→ La scelta dei pennelli sarà funzionale al tipo di superficie, al tempo a disposizione e alle abilità personali. Per i meno esperti e per chi ha meno tempo a disposizione, il **rullo** è sicuramente l'attrezzo più indicato perché consente di applicare in fretta e in modo uniforme la pittura su vaste zone di muro lisce o ruvide. Il rullo va passato con movimenti uniformi e con una pressione leggera e costante per evitare schizzi o tonalità diverse di colore. Per un utilizzo corretto è necessaria una griglia da applicare al secchio della pittura per sgocciolare la tinta in eccesso.

Per raggiungere i soffitti e per

dipingere con comodità le parti alte delle pareti, è necessario applicare una **prolunga** all'interno del manico del rullo che è appositamente cavo e studiato per ospitare per esempio, un bastone da scopa.

Se si decide invece di tinteggiare usando un **pennello**, è opportuno scegliere sia pennelli che consentano di dipingere facilmente superfici estese, sia pennelli di piccole dimensioni per rifinire i punti più critici. Le **plafoniere** sono i pennelli più grandi e vengono usati per pitture murali su ampie superfici. Le **pennellesse** sono invece i pennelli piatti consigliati per superfici di piccola e media ampiezza come le porte o punti difficili come angoli e contorni delle finestre. L'elenco degli attrezzi necessari si conclude infine con **spugne**, **stracci** e **vecchi pennelli** che potrebbero essere molto utili per eliminare polvere e macchie di pittura dalle fessure, dagli angoli e dalle superfici che potrebbero essere macchiate da eventuali schizzi.



Le fasi dell'imbiancatura

1 sistemazione della stanza

La prima fase è lo sgombero delle stanze. Tutti gli oggetti e mobili che possono rovinarsi ed intralciare il lavoro, devono essere tolti dalle pareti e trasportati in altri ambienti oppure riuniti al centro della stanza. In seguito, con l'aiuto dei materiali precedentemente acquistati sarà possibile ricoprire tutto e proteggere il pavimento, le porte, i battiscopa e i caloriferi. Fatto questo si passa all'eventuale sistemazione delle pareti. Con raschietto, spatola, stucco e carta vetrata si procederà alla chiusura dei buchi, alla rimozione di macchie di muffa o sporco e alla levigatura di dislivelli e sporgenze.

3 come dipingere

il soffitto è la prima area da pitturare per avere la possibilità di coprire gli eventuali spruzzi sulle pareti. Per imbiancare il soffitto, sia con il pennello sia con il rullo, è necessario stendere la pittura in due passate incrociate, la prima in orizzontale e la seconda in verticale. Se si usa il pennello, bisogna intingere solo le punte delle setole e spremere la pittura in eccesso passandolo lungo il bordo del recipiente. Se si usa il rullo, è importante impregnare solo la superficie ed eliminare l'eccedenza di colore sulla griglia nella vaschetta. Le pareti vengono trattate una volta ultimato il soffitto. È importante iniziare la tinteggiatura partendo da un angolo e stendere la pittura con movimenti regolari cercando di non interrompere mai la tinteggiatura fino a che non si raggiunge l'angolo opposto.

Per coprire in modo uniforme la superficie con il pennello, è necessario stendere la pittura a zone circoscritte di un metro circa e sovrapporre le passate di pittura lungo i bordi. Se si verificano colature di pittura, è raccomandabile risolvere immediatamente passando il pennello o uno straccio pulito prima che si asciughino. Se si utilizza il rullo, una stesura uniforme si ottiene facendo scorrere liberamente il rullo sulla superficie senza mai spostarlo di lato. È consigliabile partire dal basso, perché facendolo scorrere sul muro con una leggera pressione si controllano meglio gli schizzi. Sovrapporre le diverse passate di qualche centimetro per fasce verticali, poiché non è facile incrociare le passate.

2 preparazione della pittura

Una volta che la stanza è pronta, si possono preparare la tinta, i pennelli e gli altri strumenti acquistati per l'imbiancatura. Se la pittura scelta è superlavabile sarà sufficiente mescolare con un bastone lungo e versare la pittura direttamente dal barattolo in una vaschetta si potrà quindi immergere il pennello o il rullo nella vaschetta scolando, contro i bordi nel caso del pennello o sulla griglia se si utilizza il rullo, il colore in eccesso. Se invece la pittura deve essere diluita è necessario leggere le istruzioni riportate sulla confezione e aggiungere l'acqua nelle percentuali indicate. La giusta percentuale si può scegliere a seconda della propria abitudine ed esperienza considerando che una pittura più densa dà più copertura ma può anche rendere più evidenti i segni delle pennellate o delle rullate, una pittura più liquida può invece colare più facilmente. Per i principianti è dunque meglio cercare una proporzione intermedia, per esempio il 35 per cento su un'indicazione dell'etichetta di 30-40 per cento. Per le tinte colorate è bene ricordare che serviranno più passate e sarà necessario aspettare che ogni strato di pittura sia perfettamente secco prima di passare al successivo.

4 pulire e sistemare

Terminata la tinteggiatura bisogna sempre ricordarsi di ripulire accuratamente i pennelli e i rulli per conservarli in buono stato e impedire che si induriscano e diventino inutilizzabili. Per pulire il rullo, sarà prima necessario farlo rotolare sopra un giornale o uno straccio per scaricare più colore possibile. Dopo questa operazione sarà possibile lavare in acqua corrente acqua calda premendo la superficie con le mani e strofinando con detersivo. Nel caso del pennello per essere certi di rimuovere ogni residuo, si possono lasciare i pennelli a bagno un'ora e poi li si può lavare con detersivo in acqua calda e appendere poi il pennello dal foro sull'impugnatura per farlo asciugare correttamente. Se dopo questa operazione i pennelli rimangono ancora rigidi si possono immergere in acqua e aceto bollente per qualche minuto per poi rilavare con detersivo e acqua calda. Prima di poter rimettere a posto i mobili della stanza, è consigliabile aspettare almeno cinque ore perché anche se la vernice rimane asciutta al tatto dopo un'ora, gli strati sottostanti potrebbero non essere completamente asciutti o non essere essiccati in modo omogeneo.

Il calendario degli incentivi

Tipo di intervento edilizio e relativa agevolazione prevista, secondo il momento in cui avviene la spesa

Descrizione dell'intervento	Periodo in cui sono state sostenute le spese		
	Dal 1/01/2012 al giorno precedente all'entrata in vigore del decreto di sviluppo	Dalla data di entrata in vigore del decreto sviluppo al 31/12/2012	Dal 1/01/2013 al 30/06/2013
<p>Manutenzioni straordinarie, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su abitazioni (anche manutenzioni ordinarie di parti comuni condominiali)</p> <p>Opere per conseguire risparmi energetici (anche installazione di impianti basati su fonti rinnovabili), ricostruzione o ripristino per eventi calamitosi, realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, eliminazione di barriere architettoniche (cioè tutti gli interventi delle lettere da c) a l) dell'articolo 16-bis Tuir)</p>	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 per unità immobiliare	Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 per unità immobiliare	Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 per unità immobiliare
<p>Spese per installare pannelli solari per produrre acqua calda a usi domestici o industriali</p> <p>Spese per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscina, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università (articolo 1, comma 346, legge 296/2006)</p>	Detrazione Irpef o Ires del 55%, con limite a 60.000 euro (spesa massima agevolabile 109.090,91 euro)		Detrazione Irpef o Ires del 50%, con limite di spesa di 60.000 euro (spesa massima agevolabile 120.000 euro)
<p>Spese per interventi di sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (articolo 1, comma 347, legge 296/2006)</p> <p>Anche per la «sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia» o per la «sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati all'produzione di acqua calda sanitaria»</p>	Detrazione Irpef o Ires del 55%, con limite di detrazione di 30.000 euro (spesa massima agevolabile 54.545,45 euro)		Detrazione Irpef o Ires del 50%, con limite di detrazione di 30.000 euro (spesa massima agevolabile 60.000 euro)
<p>Spese per interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti), strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m²K, indicati nell'allegato B del decreto dello Sviluppo economico 11 marzo 2008 (articolo 1, comma 345, legge 296/2006)</p>	Detrazione Irpef o Ires del 55%, con limite di detrazione di 60.000 euro (spesa massima agevolabile 109.090,91 euro)		Detrazione Irpef o Ires del 50%, con limite di spesa di 60.000 euro (spesa massima agevolabile 120.000 euro)
<p>Spese per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che consentono di ottenere un valore di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% ai valori dell'allegato A del decreto dello Sviluppo economico 11 marzo 2008 (articolo 1, comma 344, legge 296/2006)</p>	Detrazione Irpef o Ires del 55%, con limite a 100.000 euro (spesa massima agevolabile 181.818,18 euro)		Detrazione Irpef o Ires del 50%, con limite a 100.000 euro (spesa massima agevolabile 200.000 euro)

Nota: Dal 1° luglio 2013 per il primo tipo la detrazione Irpef è del 36%, con limite di spesa di 48.000 per unità immobiliare.

Per tutti gli altri: stop alle agevolazioni (resta quella del 36%).

dati presi da Il Sole 24 Ore

a cura di Araldo Bassani
Associazione Civiltà Contadina

CONTRIBUTO
DEL LETTORE
articoli scritti
dagli associati

Difendere e incentivare le co(u)lture locali

15

L'evoluzione del pensiero filosofico-scientifico-tecnico-letterario ha favorito la costruzione di una gigantesca e complessa "macchina culturale" che condiziona il cammino della varia umanità che popola il Pianeta. Il singolo individuo non riesce a cogliere tutti gli aspetti di questa globalizzazione nella sua complessità ma ha solo una visione parziale riferita alla parcellizzazione relativa alle sue singole competenze specialistiche. L'uomo, dovendo mantenere in vita questa "macchina" che garantisce lo "sviluppo", ne è diventato schiavo. Evolversi della tecnica ha contribuito al potenziamento della macchinosità delle attività antropiche che sostengono il "progresso". Parallelamente è aumentata la difficoltà di controllarlo. L'evoluzione tecnica porta ad innovazioni sempre più rapide che favoriscono la sparizione dei sistemi più semplici che li hanno preceduto. Si è costituita nel tempo una ideologia relativa alla tecnica che induce l'umanità a dare una connotazione di positività ai fatti tecnici, rafforzata dalla convinzione oggettiva che si realizzano

strutture sempre più complicate ma efficienti. Questo induce ad un facile ed infantile ottimismo che favorisce l'ipocrisia con la quale si cerca di non vedere i problemi colossali che dovrà affrontare l'umanità: inquinamento, il problema dei rifiuti e delle scorie, il problema alimentare, clima, ecc.

Per la soluzione di queste incognite è necessario, come dice il ragionamento stesso, che la gente ne prenda coscienza. Noi della **Associazione di Civiltà Contadina** cominciamo la nostra silenziosa rivoluzione: **coltiviamo l'orto**.

Ai giorni nostri però non è facile lavorare gli orti. Si è persa la cultura dell'esercizio delle pratiche virtuose relative alla lavorazione orticola. È comodo e relativamente economico comprare le verdure al supermercato. Chi coltiva l'orto preferisce acquistare le piantine in primavera piuttosto che faticare con le sementi: compra quelle ibridate che hanno una resa migliore favorendo in tal modo la scomparsa delle specie autoctone.

Occorre quindi recuperare le abilità orticole dei nostri nonni tornando

a coltivare con semi recuperati dalle annate precedenti.

Un altro aspetto negativo è l'avvento degli *ogm*.

Anche se non sono un esperto desidero trattare l'argomento. Il motivo principale è suggerito dal fatto che ritengo importante tenere viva l'attenzione sui seri problemi che la loro diffusione comporta, prendendo spunto da una pubblicazione di un esperto del settore, Carlo Bertolini.

È un dato di fatto che, anche se permangono molte incertezze circa gli effetti incontrollabili e verificabili solo a lungo termine, le biotecnologie sono ormai entrate nella fase dello sviluppo e della realizzazione di prodotti e dell'impiego nelle varie applicazioni commerciali ed industriali. La diffusione degli *ogm* è dovuta alle ricadute positive per la convenienza economica cioè, aumento della resa produttiva, riduzione dei costi di produzione e possibilità della modifica delle caratteristiche dei prodotti per adattare a condizioni ambientali difficili.

rubrica speciale



Vediamo più in dettaglio i vantaggi ed i rischi relativi agli utilizzi delle biotecnologie nel campo che più ci interessa: **quello ambientale**.

Vantaggi

Le biotecnologie in agricoltura sono introdotte per modificare le caratteristiche delle piante quali:

- **resistenza ai parassiti** allo scopo di diminuire l'uso di pesticidi
- **resistenza agli stress ambientali** (tolleranza alla siccità, al freddo, alla salinità) per recuperare terreni al momento non utilizzabili
- **aumento della capacità produttiva** modificando geneticamente le piante

Nel campo alimentare le biotecnologie permettono:

- **miglioramento delle caratteristiche organolettiche** dei prodotti
- **rallentamento della maturazione dei frutti** per prolungare la conservabilità nel tempo
- **miglioramento delle qualità nutrizionali** dei cibi

Nel campo ambientale i microrganismi ogm possono servire

per purificare terreni ed acque inquinate da rifiuti tossici.

Rischi

Gli effetti della manipolazione genetica sono difficilmente prevedibili ma comunque i rischi ambientali più riconosciuti sono:

- **trasmissione dei geni modificati** a piante della stessa specie o affini con la diffusione del polline per mezzo delle api, del vento etc.
- **trasmissione dei nuovi geni** ai microrganismi dell'ambiente: acqua, suolo, aria
- **perdita della biodiversità** legata alla diffusione nel mondo degli stessi semi transgenici col risultato evidente della accelerazione della scomparsa di specie attualmente esistenti.
- **selezione di insetti resistenti** al carattere geneticamente modificato inserito nelle piante con conseguente eliminazione dell'efficacia della modificazione genetica relativa.

Desidererei concludere queste considerazioni con alcune opinioni personali.

Sono contrario alla manipolazione genetica. A difesa di questa presa di posizione faccio un solo esempio che

non è quindi esaustivo ma comunque significativo. Prendo spunto da una pubblicazione *La genetica, l'uomo e gli ogm*: "Nel 1983 fu prodotta la prima pianta ogm (tabacco) capace di crescere in presenza di antibiotico, la kanamicina. Questo lavoro si deve ad una equipe dell'Università belga di Gand ed a una società americana, la Monsanto. Anche se il lavoro fu un grande successo dal punto di vista tecnico, indurre sulle piante la resistenza agli antibiotici è pericoloso perché tale resistenza può essere trasmessa agli animali che se ne nutrono e anche all'uomo".

Attualmente gli *ogm* resistenti agli antibiotici sono vietati in tutto il mondo. Questo esempio dimostra la pericolosità degli *ogm*: con essi l'uomo tende a sostituire al millenario reticolo che lega l'evoluzione dei processi naturali con sistemi artificiali che rompono questi naturali legami instrandando l'attività umana verso un vicolo cieco. Gli *ogm* portano inoltre ad una perpetua dipendenza dalle multinazionali che li producono ed instrandano le pratiche ambientali virtuose verso un declino inesorabile. Le multinazionali produttrici di



ogm sostengono che la biotecnologia permette di aumentare l'offerta di cibo anche a popolazioni che sono in difficoltà sotto il profilo alimentare. In realtà credo sia il tornaconto economico la molla che le sostiene. Del resto basta guardarci intorno per renderci conto senza difficoltà dei danni che l'uomo ha causato all'ambiente nella fase del cosiddetto progresso. C'è un modo per impedire la diffusione degli *ogm*. Se noi non portassimo in tavola alimenti *ogm* non sarebbe conveniente per le imprese agricole produrli. È importante difendere le co(u)lture locali di ortaggi dalla scomparsa, recuperando anzi con l'azione benemerita di alcune associazioni, le varietà scomparse dal territorio, come ad esempio il melone rospo, alcune varietà di angurie da mostarda ecc. Le associazioni, come **Civiltà Contadina**, favoriscono anche l'inserimento di varietà provenienti da altre zone ma comunque coltivabili anche da noi. Ne è un esempio la "Cyclanthera Pedata" (detta Miliun nel comasco) ed il "Turtanell". Credo che il Miliun sia stato coltivato sul territorio pavese per la prima volta lo scorso anno e grazie all'azione di

Civiltà Contadina si sta affermando nei nostri orti. Una semplice ricetta permette di trasformare questo ortaggio in un gustoso stuzzichino.

Dopo la rivoluzione industriale e la rivoluzione finanziaria il terzo millennio dovrebbe essere il millennio dell'agricoltura. È importante perciò difendere ed incentivare le colture degli orti per evitare la perdita della cultura contadina. Faccio un esempio. Se chiedo a qualcuno: "Di che colori sono i pomodori?". La risposta sarebbe immediata e convinta: "Sono rossi". È evidente quindi che le conoscenze relative all'ambiente si stanno perdendo. Un iscritto a **Civiltà Contadina** infatti risponderebbe: "Ci sono anche pomodori gialli, bianchi, neri, arancioni e altri ancora" grazie alla biodiversità che caratterizza questa specie orticola. Chi per primo ha dato il nome al pomodoro che teneva tra le mani ha detto sicuramente: "Questo è un pomo d'oro, cioè giallo. Uno dei filosofi più rappresentativi ed interessanti (ancora vivente) a supporto di questa mia convinzione direbbe con la consueta saggezza che lo contraddistingue: "Lo dice la parola stessa".

È importante difendere le co(u)lture locali di ortaggi dalla scomparsa, recuperando con l'azione benemerita di alcune associazioni le varietà scomparse dal territorio

Aggiornamenti ISTAT

I dati nella Tabella servono a calcolare l'aggiornamento del canone di locazione **Patti in deroga**, in base alla variazione annuale dei prezzi rilevata dall'Istat al 75%. Riportiamo anche il dato delle variazioni biennali, utile per aggiornare alcuni canoni per *usi diversi*. Occorre fare riferimento alla variazione registrata nel mese di decorrenza del contratto. L'aumento ha effetto solo dal mese successivo alla richiesta del proprietario.

anno	gennaio		febbraio		marzo		aprile		maggio		giugno		luglio		agosto		settembre		ottobre		novembre		dicembre	
	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%	100%	75%
1978	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1979	12,900	9,675	13,400	10,050	13,700	10,275	14,300	10,725	14,500	10,875	14,700	11,025	14,900	11,175	15,500	11,625	16,800	12,600	18,200	13,650	11,600	8,700	11,900	8,925
1980	21,400	16,050	21,700	16,275	21,300	15,975	21,200	15,525	20,700	15,525	20,700	15,525	21,600	16,200	21,600	16,200	21,200	15,900	20,500	15,375	21,500	16,125	21,100	15,825
1981	19,400	14,550	19,500	14,625	20,100	15,075	19,900	14,925	20,500	15,375	20,600	15,450	19,600	14,700	19,200	14,400	18,300	13,725	18,600	13,950	18,200	13,650	17,900	13,425
1982	17,300	12,975	16,700	12,525	16,100	12,075	15,500	11,625	15,200	11,400	15,200	11,400	15,900	11,925	17,200	12,900	17,200	12,900	17,200	12,900	16,700	12,525	16,300	12,225
1983	16,400	12,300	16,400	12,300	16,400	12,300	16,400	12,300	16,400	12,300	16,000	12,000	15,400	11,550	13,700	10,275	13,600	10,200	13,300	9,975	13,000	9,750	12,800	9,600
1984	12,500	9,375	12,200	9,150	12,000	9,000	11,600	8,700	11,200	8,400	11,200	8,400	10,500	7,875	10,400	7,800	9,800	7,350	9,100	6,825	8,600	6,450	8,800	6,600
1985	8,600	6,450	8,600	6,450	8,600	6,450	8,800	6,600	8,800	6,600	8,700	6,525	8,700	6,525	8,600	6,450	8,300	6,225	8,500	6,375	8,600	6,450	8,600	6,450
1986	8,000	6,000	7,600	5,700	7,200	5,400	6,600	4,950	6,400	4,800	6,300	4,725	5,900	4,425	5,900	4,425	5,800	4,350	5,100	3,825	4,700	3,525	4,300	3,225
1987	4,500	3,375	4,200	3,150	4,200	3,150	4,200	3,150	4,200	3,150	4,100	3,075	4,400	3,300	4,500	3,375	5,000	3,750	5,300	3,975	5,200	3,900	5,100	3,825
1988	5,000	3,750	4,900	3,675	4,900	3,675	5,000	3,750	4,900	3,675	4,900	3,675	4,900	3,675	5,000	3,750	4,800	3,600	4,700	3,525	5,300	3,975	5,500	4,125
1989	5,700	4,275	6,300	4,725	6,400	4,800	6,700	5,025	6,800	5,100	7,000	5,250	7,000	5,250	6,700	5,025	6,600	4,950	6,800	5,100	6,400	4,800	6,500	4,875
1990	6,400	4,800	6,200	4,650	6,100	4,575	5,800	4,350	5,700	4,275	5,600	4,200	5,700	4,275	6,300	4,725	6,300	4,725	6,200	4,650	6,500	4,875	6,400	4,800
1991	6,500	4,875	6,700	5,025	6,600	4,950	6,700	5,025	6,800	5,100	6,900	5,175	6,700	5,025	6,300	4,725	6,200	4,650	6,100	4,575	6,200	4,650	6,000	4,500
1992	6,100	4,575	5,400	4,050	5,600	4,200	5,600	4,200	5,700	4,275	5,500	4,125	5,500	4,125	5,300	3,975	5,200	3,900	5,000	3,750	4,900	3,675	4,800	3,600
1993	4,300	3,225	4,500	3,375	4,200	3,150	4,200	3,150	4,000	3,000	4,200	3,150	4,400	3,300	4,400	3,300	4,200	3,150	4,300	3,225	4,200	3,150	4,000	3,000
1994	4,200	3,150	4,200	3,150	4,200	3,150	4,100	3,075	4,100	3,075	3,700	2,775	3,600	2,700	3,700	2,775	3,900	2,925	3,800	2,850	3,700	2,775	4,100	3,075
1995	3,800	2,850	4,300	3,225	4,900	3,675	5,200	3,900	5,500	4,125	5,800	4,350	5,600	4,200	5,800	4,350	5,800	4,350	5,800	4,350	6,000	4,500	5,800	4,350
1996	5,500	4,125	5,000	3,750	4,500	3,375	4,500	3,375	4,300	3,225	3,900	2,925	3,600	2,700	3,400	2,550	3,400	2,550	3,000	2,250	2,600	1,950	2,600	1,950
1997	2,600	1,950	2,400	1,800	2,200	1,650	1,700	1,275	1,600	1,200	1,400	1,050	1,600	1,200	1,500	1,125	1,400	1,050	1,600	1,200	1,600	1,200	1,500	1,125
1998	1,600	1,200	1,800	1,350	1,700	1,275	1,800	1,350	1,700	1,275	1,800	1,350	1,800	1,350	1,900	1,425	1,800	1,350	1,700	1,275	1,500	1,125	1,500	1,125
1999	1,300	0,975	1,200	0,900	1,400	1,050	1,600	1,200	1,600	1,200	1,500	1,125	1,700	1,275	1,600	1,200	1,800	1,350	1,800	1,350	2,000	1,500	2,100	1,575
2000	2,100	1,575	2,400	1,800	2,500	1,875	2,200	1,650	2,300	1,725	2,700	2,025	2,700	2,025	2,700	2,025	2,600	1,950	2,600	1,950	2,700	2,025	2,700	2,025
2001	3,100	2,325	3,000	2,250	2,800	2,100	3,100	2,325	3,000	2,250	2,900	2,175	2,700	2,025	2,700	2,025	2,600	1,950	2,600	1,950	2,600	1,950	2,700	2,025
2002	2,300	1,725	2,300	1,725	2,400	1,800	2,400	1,800	2,300	1,725	2,300	1,725	2,300	1,725	2,500	1,875	2,600	1,950	2,600	1,950	2,700	2,025	2,700	2,025
2003	2,700	2,025	2,500	1,875	2,600	1,950	2,500	1,875	2,400	1,800	2,300	1,725	2,500	1,875	2,500	1,875	2,500	1,875	2,400	1,800	2,400	1,800	2,300	1,725
2004	2,000	1,500	2,200	1,650	1,900	1,425	2,000	1,500	2,100	1,575	2,200	1,650	2,100	1,575	2,100	1,575	1,800	1,350	1,700	1,275	1,700	1,275	1,700	1,275
2005	1,600	1,200	1,600	1,200	1,600	1,200	1,700	1,275	1,700	1,275	1,600	1,200	1,800	1,350	1,800	1,350	1,900	1,425	2,000	1,500	1,800	1,350	1,900	1,425
2006	2,200	1,650	2,100	1,575	2,100	1,575	2,000	1,500	2,200	1,650	2,100	1,575	2,100	1,575	2,100	1,575	2,000	1,500	1,700	1,275	1,700	1,275	1,700	1,275
2007	1,500	1,125	1,500	1,125	1,500	1,125	1,400	1,050	1,400	1,050	1,600	1,200	1,600	1,200	1,600	1,200	1,600	1,200	2,000	1,500	2,300	1,725	2,600	1,950
2008	2,900	2,175	2,900	2,175	3,300	2,475	3,300	2,475	3,500	2,625	3,800	2,850	4,000	3,000	3,900	2,925	3,700	2,775	3,400	2,550	2,600	1,950	2,000	1,500
2009	1,500	1,125	1,500	1,125	1,000	0,750	1,000	0,750	0,700	0,525	0,400	0,300	-0,100	-0,075	0,200	0,150	0,100	0,075	0,200	0,150	0,700	0,525	1,000	0,750
2010	1,300	0,975	1,300	0,975	1,500	1,125	1,600	1,200	1,500	1,125	1,300	0,975	1,700	1,275	1,500	1,125	1,600	1,200	1,700	1,275	1,700	1,275	1,900	1,425
2011	2,200	1,650	2,300	1,725	2,500	1,875	2,600	1,950	2,600	1,950	2,700	2,025	2,700	2,025	2,800	2,100	3,000	2,250	3,200	2,400	3,200	2,400	3,200	2,400
2012	3,200	2,400	3,300	2,475	3,200	2,400	3,200	2,400	3,000	2,250	3,100	3,325	2,700	2,025	2,800	2,100	3,000	2,250	3,200	2,400	3,200	2,400	3,200	2,400

a cura della redazione

Patrimonio edilizio, crescita, sviluppo e occupazione

Lunedì 11 giugno 2012 presso la Sala Convegni della sede territoriale della Regione Lombardia in viale Cesare Battisti 152 a Pavia, **Uppi è stata invitata a partecipare al convegno di presentazione** della Legge regionale n.4 del 13 marzo 2012 *“Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia-urbanistico edilizia”* e della Legge regionale n.7 del 18 aprile 2012 *“Misure per la crescita, lo sviluppo e l’occupazione”*. All’incontro - in cui erano presenti politici e alti dirigenti della regione -

in primo luogo sono state presentate e discusse le due leggi sopra citate, i loro contenuti e le possibili applicazioni.

Sono state illustrate in secondo luogo le azioni a carattere straordinario temporaneo e le disposizioni procedurali a carattere permanente.

Poiché gli argomenti sono di sicuro interesse per gli associati troverete ampie spiegazioni e approfondimenti nei successivi numeri di Area Privata. Per Uppi era presente l’architetto Luisa Marabelli.

Dall’ICI all’IMU. L’Imposta Municipale Propria

Il 23 maggio 2012 presso la Sala San Martino di Tours in corso Garibaldi 69, **Uppi ha partecipato all’incontro di approfondimento** sul tema dell’imposta municipale propria IMU *“Dall’ICI all’IMU. Problematiche, aspetti applicativi ed iniziative da parte dell’amministrazione comunale.”* Durante l’incontro sono state illustrate le iniziative e le misure organizzative predisposte dal comune per facilitare i contribuenti negli adempimenti. Inoltre, sono stati affrontati gli aspetti normativi e Uppi, nell’occasione, ha chiesto un incontro all’assessore al bilancio Massimo Valdati per esplicitare alcuni punti importanti di grande interesse a tutti gli associati e i contribuenti. Vi terremo aggiornati sugli sviluppi nei prossimi numeri della rivista.

Fonti energetiche rinnovabili

Lo scorso 19 giugno è stata convocata dalla Camera di Commercio di Pavia la Commissione Direttiva inerente il “Prezziario delle opere edili di Pavia” a cui Uppi è stata invitata a partecipare.

Durante la riunione la commissione ha discusso e approvato gli aumenti percentuali da applicare ai materiali e alla manodopera per il Prezziario n.1/2013. Le novità più importanti riguardano l’inserimento di nuovi capitoli inerenti le fonti energetiche rinnovabili. In particolare il prezziario avrà due nuove sezioni riguardanti gli impianti fotovoltaici e gli impianti solari termici. Sarà inoltre dotato di una sezione che riguarda i costi per la sicurezza di cantiere che, come previsto dalla normativa vigente, deve essere redatta in modo dettagliato e analitico per ogni singola lavorazione. Per Uppi ha partecipato il geometra Alessandro Boffelli.

Assegnazione di alloggi del Comune di Pavia

Uppi è stata invitata a partecipare l’11 giugno 2012 presso l’Ufficio dell’Assessore ai Servizi sociali e abitativi del Comune di Pavia, all’incontro dell’Osservatorio sulle Politiche Abitative per discutere dell’esito del bando speciale per assegnazione alloggi, per fare il punto sulla situazione degli sfratti e sullo stato di attuazione degli accordi territoriali. Per Uppi era presente l’avvocato Filippo Stroppi.

Interscambio diretto fra gli associati

Questa rubrica è esclusivamente riservata agli Associati all'Uppi. L'associato può far avere alla segreteria il testo dell'inserzione e rimarrà anonimo fino a quando non verrà interpellato. 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, qui intendiamo fornire una panoramica sul relativo mercato.

20

708 affitto

Via Volta 25, Pavia

Appartamento due locali con servizi, arredato, 1 piano, riscaldamento centralizzato, balcone. ACE Classe G kWh 275,96

727 affitto

Fraz. Giovenzano di Vellezzo Bellini

Negoziato + appartamento + rustici + cortile privato. ACE Classe G kWh 125,61/ 521,68 m2a

738 affitto

Piazza Stazione, Pavia

Ottimo bilocale arredato in Piazza Stazione, 3 piano con ascensore, riscaldamento centralizzato. ACE Classe G kWh 203,69

720 affitto

Via dei Mille, Pavia

Appartamento tre locali con servizi completamente arredato con posto auto, 3 piano con ascensore. Riscaldamento centralizzato, 3 balconi. ACE Classe G kWh 199,45

728 affitto

Via Brallo 4, Pavia

Bilocale + servizio e cucina abitabile in contesto bifamiliare, arredato, piano terra, riscaldamento centralizzato. ACE Classe G kWh 294,84

739 affitto

Via Ambrogio da Fossano 29, Pavia

Ampio bilocale, arredato, cucina a parte, 3 piano con ascensore, riscaldamento centralizzato. ACE Classe G kWh 274,89

721 affitto

Via Porro zona Viale Campari, Pavia

Ampio quadrilocale in villetta bifamiliare con soggiorno, cucina, salone, bagno, 3 camere da letto, arredato, termoautonomo, no spese condominiali - adatto a studenti. ACE Classe G kWh 200,45 (175 2a)

729 affitto

Via Cassinino 44, Pavia

Trilocale semindipendente con 2 camere da letto, cucina arredata, riscaldamento autonomo, ripostiglio, cantina e balcone. ACE Classe G kWh 345

710 vendita

Via Vallescuropasso, Cigognola, Pavia

Villa bifamiliare di ampia metratura con 4 box, terreno e giardino. ACE Classe E kWh 144,27

726 affitto

loc. Prado 4km da Vallone, Pavia

Piccolo trilocale, adatto a single o coppia, economicamente referenziati. Annesso box, riscaldamento autonomo. ACE Classe G kWh 344,03 m2a

730 affitto

Via S. Giovannino, Pavia

Trilocale arredato con box, cantina, 3 terrazzi, riscaldamento centralizzato. ACE Classe G kWh 298,61



ph. Alberto Montaldi

gifo ASSOCIATI

**La tua casa ti somiglia.
Anche nella voglia di cambiare,
restando se stessa.**

**Rivestimenti, arredo bagno, design:
InterniperCaso veste e riveste la vostra casa.**

Prova il servizio di ristrutturazione
chiavi in mano di Donata e Stefano Casorati.
Dalla progettazione alla posa in opera,
con garanzia di risultato.

Pavia, via Bramante 175 verso San Martino Siccomario
www.internipercaso.it

InterniperCaso

