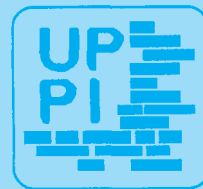




UPPI PAVIA



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SINDACATO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

n°9/10 novembre/dicembre 2007



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 9-10 - Novembre-Dicembre 2007

Direttore:**STEFANO ZANETTE**

Registrato presso il Tribunale in data 28 marzo 1983 al nr. 279 Registro stampa - Spedizione in abbonamento postale.

Impaginazione e stampa:

EDIZIONI TIPOGRAFIA

COMMERCIALE s.r.l. - Cilavegna (PV)

Pubblicazione fuori commercio

LA PROPRIETA' PRIVATA**E' RICONOSCIUTA****DALLA LEGGE**

(Art. 42 della Costituzione della Repubblica Italiana)

L'ASSOCIAZIONE**E' APARTITICA**

UPPI: Sede Provinciale Pavia:

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382/304593

Fax 0382 / 22671

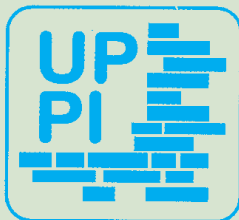
Ufficio di Vigevano:

Via Trivulzio, 144

Tel. 0381/84033

SOMMARIO

- 1) Copertina
- 2) Elenco servizi
- 3) Lettera/Commento
- 4) Impariamo a fare i condòmini
- 5) Il legale informa
- 6) Parliamone fra di noi
- 7) La voce della giurisprudenza
- 8) Aggiornamenti ISTAT
- 9) Aggiornamenti ISTAT
- 10) Informazioni
- 11) Informazioni
- 12) Vita associativa
- 13) Vita associativa
- 14) Vita associativa
- 15) Vita associativa
- 16) Interscambio fra Associati



**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

P.le Ponte Ticino, 4 - PAVIA

Telef. 0382-304593 - Fax 0382 - 22671

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

Nuova sede per la Sezione DI VIGEVANO

Via Trivulzio, 144

Telef. 0381-84033

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

VENERDI' CHIUSO

Consulenze legali - lunedì

Consulenze condominiali - martedì

Consulenze contratti - mercoledì

Informazioni e ritiro pratiche - giovedì

Cari Amici,

Anche il 2007 è in dirittura d'arrivo,

Per l'UPPI pavese è stato un anno di importanti cambiamenti, che mi auguro possano dare risultati positivi per tutti voi.

L'impegno nostro è proprio questo, migliorare sempre per dare risposte ai vostri quesiti, soluzione ai vostri problemi, assistenza alla stipulazione e gestione delle vostre case, assistenza nelle pratiche e nelle formalità che una burocrazia sempre più complessa e complicata ci obbliga ad affrontare.

L'impegno dell'UPPI pavese è anche quello di continuare a portare avanti tutte le battaglie necessarie per la tutela delle nostre case, per la sicurezza dei nostri immobili, per ridurre la tassazione, che ha ormai raggiunto limiti di vera e propria vessazione. E queste battaglie l'UPPI continuerà a condurre con la consueta serietà, la forza e la determinazione che da sempre hanno contraddistinto l'associazione. Certo è che non abbasseremo la guardia!

Stiamo aspettando la Finanziaria per l'anno 2008 e siamo un po' trepidanti, nella speranza che ci auguriamo non venga delusa per l'ennesima volta - che porti qualche beneficio e qualche buona notizia per i proprietari di immobili. Ma se le aspettative saranno ancora deluse, se non saremo soddisfatti il nostro dissenso sarà manifestato in modo inequivocabile e chiaro.

Comunque, in questi giorni ciò che ha la priorità è poter trascorrere il Natale con le nostre famiglie e i nostri cari, un Natale che auguro a tutti voi foriero di pace e serenità.

E Pace e Serenità auguro a tutti voi e alle vostre famiglie anche per il nuovo anno.

Insieme a me formulano i migliori Auguri di Buon Natale e Felice 2008 i componenti del Direttivo provinciale e i collaboratori tutti.

Arrivederci al 2008 e tantissimi, cari Auguri.

Il Presidente
Avv. Maria Luigia Aiani

***Presso la sede UPPI è possibile
rinnovare l'abbonamento
per l'anno 2008
La quota è pari a Euro 40.00***

Impariamo a fare i condòmini

A cura del geom. Luigi Quaroni

Articolo 1117

(Parti comuni dell'edificio)

(Continuazione dal precedente notiziario)

Prima di proseguire nell'esame dei vari beni di proprietà comune ed il loro uso è opportuno, anche a chiarimento di tutto quanto in seguito verrà precisato, riportare l'articolo 1102 del C.C. che riguarda la comunione in generale e quindi anche il condominio. Articolo particolarmente importante al quale verrà spesso fatto riferimento. "Art. 1102 - uso della cosa comune - Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese **le modificazioni** necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno di altri partecipanti, se non compia atti idonei a mutare il titolo in suo possesso" (ho sottolineato modificazioni perchè non devono essere confuse con le innovazioni per le quali necessita apposita delibera condominiale). Detto articolo deve essere integrato dal "1122 - opere sulle parti comuni dell'edificio di proprietà comune. Ciascun condòmino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio".

Riassumendo, i condòmini possono usare le parti comuni apportandovi tutte le modificazioni che ritengono necessarie al miglior godimento della loro proprietà alle seguenti condizioni: **1)** che non risulti alterato il decoro architettonico dell'edificio **2)** che non se ne pregiudichi la stabilità **3)** che non sia impedito agli altri condòmini di

fare analogo uso delle parti comuni. Ciò precisato seguiamo nell'esame delle parti comuni:

I muri maestri. Nella definizione di muro maestro rientrano, oltre alla struttura che costituisce l'ossatura dell'edificio, pilastri e travi in cemento armato, i pannelli di muratura di mattoni o di altro materiale che riempiono all'esterno i vani, ovvero tutto ciò che concorre a formare la struttura architettonica delle pareti perimetrali dell'edificio. Alla luce di quanto sopra precisato, a titolo esemplificativo, si indicano alcuni usi leciti o meno dei muri maestri.

E' lecito:

- Al proprietario di un grande appartamento suddividerlo in due piccoli aprendo, nel muro comune, un'altra porta di accesso al ripiano scala.
- Aprire finestre o porte sulle parti comuni (fatto salvo che non ne turbino l'estetica)
- Apporre targhe, insegne, cartelli, ecc. (qualora non si impedisca agli altri di farne analogo uso o non sia diversamente regolamentato dalla norme condominiali)
- L'utilizzo del muro comune per installarvi tubazioni di scarico, tubazioni del gas, sfiatatoi, ecc.
- Appoggiare al muro canne fumarie esterne

Non è lecito:

- Aprire nel muro comune porte che colleghino locali di proprietà esclusiva nell'edificio condominiale con altro immobile estraneo al condominio
- La demolizione di un muro portante dell'edificio condominiale, sia pure sostituito da travi in ferro, incidendo sulla struttura essenziale della cosa comune
- La installazione di una grande antenna parabolica o cartelloni pubblicitari sulla facciata di un condominio essendo lesiva del decoro dell'edificio
- L'apertura di un varco praticato

dal condòmino nel muro di cinta del condominio per mettere in comunicazione la proprietà esclusiva con la strada pubblica

- L'inserimento di travi portanti nel muro comune condominiale di una tettoia a copertura di uno spazio non compreso nel condominio
- L'inserimento di una canna fumaria incassata nel muro comune.

I tetti ed i lastrici solari:

Sulla comunione dei tetti e sulla loro individuazione non vi è, di massima, nulla di significativo da evidenziare. Il caso che più comunemente potrebbe presentarsi, oltre la installazione di antenne paraboliche a servizio di singoli appartamenti di cui parleremo in prosieguo, è l'inserimento di una finestra in falda (tipo Velux) da parte del proprietario esclusivo del sottotetto, o di parte di esso per migliorarne l'aeroilluminazione.

L'opera, a parere dello scrivente, deve ritenersi lecita, (è però necessaria la preventiva autorizzazione edilizia) rientrando in quanto previsto all'art. 102 C.C. sopra citato. E' comunque opportuna la comunicazione all'amministratore. Il Comune, trattandosi di condominio, per rilasciare permesso a costruire, potrebbe richiedere copia della delibera assembleare con la quale i condòmini hanno autorizzato l'opera.

Più complesso è invece il concetto di lastrico solare che affronteremo nel prossimo numero di questo notiziario, ma solo come individuazione del bene comune, per entrare nel dettaglio dell'uso, dell'obbligo di custodia, della manutenzione e ripartizione delle spese esaminando l'art. 1126 C.C.

(3 continua)

IL LEGALE INFORMA

A cura dell'avv. Annarita Ferrarini

OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE - RESPONSABILITA' VIZI DELLA COSA LOCATA

L'art. 1575 cod. civ. pone a carico del locatore, oltre all'obbligo di consegnare la cosa *"in buono stato di manutenzione"*, quello di mantenerla *"in stato da servire all'uso convenuto"*.

Quest'ultimo obbligo, che trova il suo sviluppo nel successivo art. 1576 c.c., presuppone che il conduttore abbia riconosciuto l'immobile idoneo all'uso concordato al momento della consegna, e consiste nel provvedere, nel corso della locazione, a tutte le **riparazioni**, tranne quelle di piccola manutenzione a carico del conduttore, **necessarie a conservare l'immobile nello stato esistente al momento della stipula del contratto**, in relazione alla destinazione pattuita.

Peraltro, secondo la consolidata interpretazione giurisprudenziale in materia, gli obblighi imposti dagli art. 1575 e 1576 c.c. non comprendono l'esecuzione di opere di **modifica** o **trasformazione** dell'immobile locato, non previste nel contratto, imposto nel corso della locazione dalla natura dell'attività - imprenditoriale o artigianale - esercitata dal conduttore (ivi compreso l'adeguamento ai requisiti all'uso prescritti dalla Pubblica Autorità), le quali, modificando l'originario stato di fatto, esulano dal concetto di manutenzione (per tutte Cass. 28.11.1998 n. 12085).

Così, in via esemplificativa, la Corte di Cassazione, in conformità a tali principi, ha in più occasioni precisato che, **salvo che il contratto non disponga diversamente, non rientra tra le obbligazioni del locatore verificare, nei modi richiesti dall'autorità amministrativa competente al rilascio della licenza, l'idoneità dell'immobile all'uso previsto** (Cass. 13.11.1973 n. 3011; Cass. 19.04.1982 n. 2427).

Da quanto precede, consegue che la mancata realizzazione di tali opere o adempimenti non realizza un'ipotesi di risarcimento del danno a favore del conduttore nè concreta un inadempimento del locatore alle obbligazioni poste a suo carico dagli art. 1575 c.c. e 1576 c.c.

Ipotesi del tutto diversa dall'obbligazione di consegna e manutenzione della cosa in buono stato locativo è la **garanzia per i vizi della cosa locata** disciplinata dall'art. 1578 c.c.

A tale riguardo, la Corte di Cassazione ha più volte ribadito che per vizi della cosa locata, agli effetti all'art. 1578 c.c., debbono intendersi unicamente **"quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se eliminabili e manifestatesi successivamente alla conclusione**

del contratto di locazione" (da ultimo Cass. 15.05.2007 n. 11198).

Così, per esempio, è stata ravvisata la sussistenza di un vizio della cosa locata, ai sensi dell'art. 1578 c.c., nel vizio relativo ad una condotta di scarico, costruita in modo difforme dalle prescrizioni del regolamento edilizio di Napoli e che, in conseguenza, dei vizi, si era corrosa, con fuoriuscita di liquami (Cass. 06.03.1995 n. 2605; Cass. 18.04.06 n. 8942).

E' stato, invece, escluso che costituiscano vizi dell'immobile locato, rilevanti ai sensi dell'art. 1578 c.c., e ravvisata l'operatività dell'obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni ai sensi dell'art. 1576 c.c. per **"quei guasti o deterioramenti dovuti alla naturale usura, effetto del tempo, ovvero di accadimenti accidentali attinenti allo stato di conservazione dell'immobile"** (da ultimo Cass. 15.05.07 n. 11198).

Così, per esempio, in ipotesi di cattivo funzionamento degli scarichi e di difettosa tenuta dei pluviali e delle tubazioni idriche (Cass. 18.04.06 n. 8942); ovvero in ipotesi di rottura di un tubo del vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento posto nel sottotetto, che aveva determinato un'infiltrazione (Cass. 18.04.2001, n. 5682).

La presenza di vizi, rilevanti ai sensi dell'art. 1578 c.c., non configura un inadempimento del locatore alle obbligazioni previste dall'art. 1575 e 1576 c.c., ma un'alterazione dell'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidente sull'idoneità all'uso dell'immobile stesso, che consente al conduttore di domandare **"la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo"**, senza che il locatore abbia la possibilità di opporsi a tali pretese con l'offerta di eliminazione dei difetti medesimi.

Occorre, peraltro, evidenziare che, ai sensi dello stesso art. 1578 c.c. il locatore non è tenuto alla garanzia per i **vizi** in questione se gli stessi erano dal conduttore **"conosciuti o facilmente riconoscibili"**. In quest'ultima ipotesi deve trattarsi, secondo la conforme interpretazione giurisprudenziale di vizi **"palesi ed evidenti al momento della stipulazione del contratto"**.

Infine, ai sensi del capoverso dell'art. 1578 c.c., il locatore è esonerato dalla responsabilità presunta per i vizi soltanto se prova **"di aver senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna"**.

In altre parole, non basta l'ignoranza dei vizi, ma occorre altresì che il locatore provi l'assenza di colpa per tale ignoranza, **"ossia l'impossibilità di venire a conoscenza del vizio con la comune diligenza"** (Cass. 16.03.1981 n. 1458).

PARLIAMONE FRA DI NOI

Rispondono i consulenti UPPI

Alcuni associati ci formulano i seguenti quesiti:

* Un associato ci chiede se, avendo ereditato da uno zio un appartamento locato ad uso abitativo regolarmente registrato, deve rinnovare il contratto a suo nome. (lettera firmata).

La risposta è negativa. L'erede subentra nella stessa posizione del suo dante causa e assume dunque in riferimento al contratto di locazione la veste di locatore. Basterà comunicare al conduttore la circostanza dell'intervenuto subentro.

* Se un contratto di locazione è intestato a tre conduttori, il recesso di uno di loro comporta la corrispondente riduzione del canone che il locatore può pretendere? (Giovanna C.)

Anche in questo caso la risposta è negativa. Al pagamento del canone locatizio previsto nel contratto sono solidamente tenuti tutti e tre i conduttori ai sensi dell'art. 1292 cod. civ. Ne consegue che essendo tutti e tre tenuti per l'intero, il recesso di uno di loro non modifica l'obbligazione e i restanti inquilini sono tenuti di corrispondere al locatore l'intero importo pattuito.

* Quando l'edificio è composto da due soli condomini quale normativa deve applicarsi per le spese?

Le Sezioni Unite civili della Corte di Cassazione con la sentenza 31 gennaio 2006 n. 2046 hanno definitivamente statuito che al c.d. "condominio minimo", cioè composto da due soli condomini, si applicano le norme dettate per il condominio. Con questa sentenza le Sezioni Unite hanno posto fine al contrasto che esisteva in proposito fra le sezioni semplici della Corte, le quali in diverse sentenze avevano stabilito che la normativa applicabile nel caso in esame era sia quella relativa al condominio, sia quella relativa alla comunione. Ora il conflitto è risolto e definitivamente accertata la disciplina applicabile.

* Quando al mediatore spetta la provvigione? (Isa B.)

*Il compenso spetta al mediatore per l'attività svolta nella **conclusione** dell'affare. L'art. 1755 cod. civ. stabilisce testualmente che "il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti se l'affare è concluso per effetto del suo intervento". Anche se l'affare non si conclude al mediatore compete comunque il rimborso delle spese sostenute (art. 1756 cod. civ.).*

LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

Corte di Cassazione, Sezioni Unite civili - sentenza 9 ottobre - 2 novembre 2007 n. 23031

**Finanze e tributi - norma tributaria -
Soluzione di questioni interpretative -
Circolare dell'Amministrazione finanziaria
- Vincolatività per il contribuente -
Esclusione - Natura di semplice parere
dell'atto - Impugnabilità al giudice tribu-
tario - Esclusione.**

La circolare emanata dall'Amministrazione finanziaria in materia fiscale non vincola il contribuente, il quale resta libero di non adottare un comportamento uniforme ad essa, in coerenza col sistema tributario basato sull'autotassazione che, nella fase di determinazione dell'imposta, lascia al contribuente stesso la soluzione delle questioni interpretative. La circolare nemmeno vincola gli uffici gerarchicamente sott'ordinati che ben possono disattenderla senza che per tale ragione l'eventuale provvedimento adottato sia da ritenersi illegittimo. La circolare poi non vincola nemmeno l'amministrazione stessa che l'ha emanata, che è infatti libera di modificare, correggere, disattendere l'interpretazione adottata. Infine, la circolare non è vincolante nè per il giudice tributario, nè a maggior ragione per la Corte di cassazione, in quanto per annullare un atto impositivo emanato in base all'interpretazione fornita nell'atto interno dell'amministrazione non dovrà essere disapplicata la circolare, poichè l'ordinamento affida solo al giudice la competenza di interpretare la legge.

- Questa sentenza delle Sezioni Unite

civili della Corte di Cassazione pone un punto fermo in merito alla valenza delle circolari esplicative emanate dalla amministrazione fiscale, stabilendo che le stesse non hanno natura normativa nè efficacia impositiva. La circolare dunque altro non è che un atto interno contenente indicazioni di massima destinato soltanto agli organi della Pubblica Amministrazione.

* * *

Corte di cassazione, sentenza 24 luglio 2007 n. 16365

**Condominio - Impugnazione di delibera
assembleare - Riscaldamento centralizza-
to - Diniego al distacco chiesto da un con-
domino - Nullità della Delibera -
Presupposti**

Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dell'impianto comune senza necessità di autorizzazione o approvazione dell'assemblea e, fermo restando il suo obbligo al pagamento delle spese di conservazione dell'impianto, è tenuto al pagamento delle spese di gestione se nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condòmini. La delibera che pur in presenza di tali condizioni respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è affetta da nullità e non da annullabilità per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune.

Aumenti annuali ISTAT locazioni ridotti al 75%

Anno	Gen.	Feb.	Marzo	Aprile	Mag.	Giug.	Lugl.	Agos.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
1989	4,275	4,725	4,800	5,025	5,100	5,250	5,250	5,025	4,950	5,100	4,800	4,875
1990	4,725	4,725	4,575	4,350	4,275	4,200	4,280	4,750	4,750	4,650	4,875	4,800
1991	4,875	5,025	4,950	5,025	5,100	5,080	5,025	4,725	4,650	4,750	4,650	4,500
1992	4,757	4,050	4,200	4,200	4,275	4,125	4,125	3,975	3,900	3,750	3,675	3,600
1993	3,225	3,375	3,150	3,150	3,000	3,150	3,300	3,300	3,150	3,225	3,150	3,000
1994	3,150	3,150	3,150	3,075	3,075	2,775	2,700	2,775	2,925	2,850	2,775	3,075
1995	2,850	3,225	3,675	3,900	4,125	4,350	4,200	4,350	4,350	4,350	4,500	4,350
1996	4,125	3,750	3,375	3,375	3,225	2,925	2,700	2,550	2,550	2,250	1,950	1,950
1997	1,950	1,800	1,650	1,275	1,200	1,050	1,200	1,125	1,050	1,200	1,200	1,125
1998	1,200	1,350	1,275	1,350	1,275	1,350	1,350	1,425	1,350	1,275	1,125	1,125
1999	0,975	0,900	1,050	1,200	1,200	1,125	1,275	1,200	1,350	1,350	1,500	1,575
2000	1,575	1,800	1,875	1,650	1,725	2,025	2,025	2,025	1,950	1,950	2,025	2,025
2001	2,325	2,250	2,100	2,325	2,250	2,175	2,025	2,025	1,950	1,950	1,725	1,725
2002	1,725	1,725	1,800	1,800	1,725	1,725	1,725	1,875	1,950	1,950	2,025	2,025
2003	2,025	1,875	1,950	1,875	1,800	1,725	1,875	1,875	1,875	1,800	1,800	1,725
2004	1,500	1,650	1,425	1,500	1,575	1,650	1,575	1,575	1,350	1,275	1,275	1,275
2005	1,200	1,200	1,200	1,275	1,275	1,200	1,350	1,350	1,425	1,500	1,350	1,425
2006	1,650	1,575	1,575	1,500	1,650	1,575	1,575	1,575	1,500	1,275	1,275	1,275
2007	1,125	1,125	1,125	1,050	1,050	1,200	1,200	1,200	1,200	1,500		

Aumenti ISTAT da applicare sul canone base giugno 1978 ridotti al 75%

Giugno 1980... +28,8	Giugno 1984... soppresso*	Giugno 1991... +179,775%	Giugno 1998... +255,075%
Giugno 1981... +50,175%	Giugno 1985... +106,725%	Giugno 1992... +193,800%	Giugno 1999... +259,95%
Giugno 1982... +69,225%	Giugno 1986... +118,050%	Giugno 1993... +205,050%	Giugno 2000... +268,875%
Giugno 1983... +92,175%	Giugno 1987... +126,075%	Giugno 1994... +215,55%	Giugno 2001... +278,625
*legge n. 377/84	Giugno 1988... +135,375%	Giugno 1995... +232,575%	Giugno 2002... +286,65
L'incremento inizia dal giugno dell'anno evidenziato	Giugno 1989... +150,675%	Giugno 1996... +244,65%	Giugno 2003... +294,975
	Giugno 1990... +163,200%	Giugno 1997... +249,225%	Giugno 2004... +303,15

Aumenti ISTAT biennali ridotti al 75%

Anno	Gen.	Feb.	Marzo	Aprile	Mag.	Giug.	Lugl.	Agos.	Sett.	Ott.	Nov.	Dic.
1993	8,025	7,575	7,500	7,500	7,500	7,425	7,650	7,500	7,200	7,125	6,900	6,675
1994	6,525	6,600	6,450	6,300	6,225	6,075	6,150	6,225	6,225	6,150	6,000	6,015
1995	6,150	6,525	6,975	7,125	7,275	7,350	7,125	7,275	7,500	7,350	7,425	7,570
1996	7,200	7,125	7,200	7,500	7,500	7,500	7,125	7,050	7,050	6,675	6,600	6,375
1997	6,225	5,700	5,100	4,725	4,500	4,050	3,975	3,750	3,675	3,450	3,225	3,075
1998	3,225	3,225	3,000	2,700	2,550	2,475	2,625	2,625	2,475	2,475	2,325	2,325
1999	2,175	2,250	2,325	2,550	2,475	2,475	2,625	2,625	2,700	2,625	2,700	2,775
2000	2,625	2,700	2,925	2,850	2,925	3,150	3,300	3,225	3,300	3,300	3,600	3,675
2001	3,975	4,050	3,975	3,975	4,050	4,200	4,050	4,050	3,900	3,975	3,875	3,875
2002	4,050	3,975	4,975	4,125	4,050	3,900	3,825	3,975	3,900	3,900	3,750	3,750
2003	3,750	3,600	3,825	3,675	3,525	3,450	3,675	3,750	3,900	3,750	3,825	3,750
2004	3,525	3,525	3,375	3,375	3,375	3,450	3,450	3,450	3,300	3,075	3,075	3,000
2005	2,700	2,850	2,700	2,775	2,850	2,925	2,925	2,925	2,775	2,850	2,630	2,775
2006	2,850	2,775	2,850	2,775	2,925	2,775	2,925	2,925	2,925	2,775	2,700	2,700
2007	2,775	2,700	2,700	2,550	2,700	2,775	2,775	2,775	2,700	2,775		



**FOI(mt) 3.1 - INDICI NAZIONALI DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI
INDICE GENERALE**

ANNO	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	ANNO
1978	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1978
1979	+12,9	+13,4	+13,7	+14,3	+14,5	+14,7	+14,9	+15,5	+16,8	+12,3	+11,6	+11,9	1979
1980	+21,4	+21,7	+21,3	+21,2	+20,7	+20,7	+21,6	+21,6	+21,2	+20,5	+21,5	+21,1	1980
1981	+19,4	+19,5	+20,1	+19,9	+20,5	+20,6	+19,6	+19,2	+18,3	+18,6	+18,2	+17,9	1981
1982	+17,3	+16,7	+16,1	+15,5	+15,2	+15,2	+15,9	+17,2	+17,2	+17,2	+16,7	+16,3	1982
1983	+16,4	+16,4	+16,4	+16,6	+16,4	+16,0	+15,4	+13,7	+13,6	+13,3	+13,0	+12,8	1983
1984	+12,5	+12,2	+12,0	+11,6	+11,2	+11,2	+10,5	+10,4	+9,8	+9,1	+8,6	+8,8	1984
1985	+8,6	+8,6	+8,6	+8,8	+8,8	+8,7	+8,7	+8,6	+8,3	+8,5	+8,6	+8,6	1985
1986	+8,0	+7,6	+7,2	+6,6	+6,4	+6,3	+5,9	+5,9	+5,8	+5,1	+4,7	+4,3	1986
1987	+4,5	+4,2	+4,2	+4,2	+4,2	+4,1	+4,4	+4,5	+5,0	+5,3	+5,2	+5,1	1987
1988	+5,0	+4,9	+4,9	+5,0	+4,9	+4,9	+4,9	+5,0	+4,8	+4,7	+5,3	+5,5	1988
1989	+5,7	+6,3	+6,4	+6,7	+6,8	+7,0	+7,0	+6,7	+6,6	+6,8	+6,4	+6,5	1989
1990	+6,4	+6,2	+6,1	+5,8	+5,7	+5,6	+5,7	+6,3	+6,3	+6,2	+6,5	+6,4	1990
1991	+6,5	+6,7	+6,6	+6,7	+6,8	+6,9	+6,7	+6,3	+6,2	+6,1	+6,2	+6,0	1991
1992	+6,1	+5,4	+5,6	+5,6	+5,7	+5,5	+5,5	+5,3	+5,2	+5,0	+4,9	+4,8	1992
1993	+4,3	+4,5	+4,2	+4,2	+4,0	+4,2	+4,4	+4,4	+4,2	+4,3	+4,2	+4,0	1993
1994	+4,2	+4,2	+4,2	+4,1	+4,1	+3,7	+3,6	+3,7	+3,9	+3,8	+3,7	+4,1	1994
1995	+3,8	+4,3	+4,9	+5,2	+5,5	+5,8	+5,6	+5,8	+5,8	+5,8	+6,0	+5,8	1995
1996	+5,5	+5,0	+4,5	+4,5	+4,3	+3,9	+3,6	+3,4	+3,4	+3,0	+2,6	+2,6	1996
1997	+2,6	+2,4	+2,2	+1,7	+1,6	+1,4	+1,6	+1,5	+1,4	+1,6	+1,6	+1,5	1997
1998	+1,6	+1,8	+1,7	+1,8	+1,7	+1,8	+1,8	+1,9	+1,8	+1,7	+1,5	+1,5	1998
1999	+1,3	+1,2	+1,4	+1,6	+1,6	+1,5	+1,7	+1,6	+1,8	+1,8	+2,0	+2,1	1999
2000	+2,1	+2,4	+2,5	+2,2	+2,3	+2,7	+2,7	+2,7	+2,6	+2,6	+2,7	+2,7	2000
2001	+3,1	+3,0	+2,8	+3,1	+3,0	+2,9	+2,7	+2,7	+2,6	+2,6	+2,3	+2,3	2001
2002	+2,3	+2,3	+2,4	+2,4	+2,3	+2,3	+2,3	+2,5	+2,6	+2,6	+2,7	+2,7	2002
2003	+2,7	+2,5	+2,6	+2,5	+2,4	+2,3	+2,5	+2,5	+2,5	+2,4	+2,4	+2,3	2003
2004	+2,0	+2,2	+1,9	+2,0	+2,1	+2,2	+2,1	+2,1	+1,8	+1,7	+1,7	+1,7	2004
2005	+1,6	+1,6	+1,6	+1,7	+1,7	+1,6	+1,8	+1,8	+1,9	+2,0	+1,8	+1,9	2005
2006	+2,2	+2,1	+2,1	+2,0	+2,2	+2,1	+2,1	+2,1	+2,0	+1,7	+1,7	+1,7	2006
2007	+1,5	+1,5	+1,5	+1,4	+1,4	+1,6	+1,6	+1,6	+1,6	+2,0	+2,3	+2,3	2007

VARIAZIONI PERCENTUALI DEL MESE INDICATO RISPETTO ALLO STESSO MESE DELL'ANNO PRECEDENTE

LE SOLITE SCADENZE

**48
ore**

Per Comunicazione di cessione fabbricato Legge 191/78 da far recapitare alla Questura e/o al Comune ove è sito l'immobile.

**30
giorni**

Per il versamento della Imposta di Registro per le annualità, proroghe, cessioni e risoluzioni.

**30
giorni**

Per il versamento della Imposta di Registro del nuovo contratto di locazione con Modello F23. E portarlo all'Agenzia delle Entrate.

**20
giorni**

Per il versamento della Imposta di Registro e consegna all'Agenzia delle Entrate per il Contratto di Comodato.

DECRETO-LEGGE 14 marzo 2005, n. 35 Disposizioni urgenti nell'ambito del Piano di azione per lo sviluppo economico, sociale e territoriale. (GU n. 62 del 16-3-2005) in vigore dal 17/3/2005.

...omissis...

Art. 4. Modificazioni alla legge 30 dicembre 2004, n. 311.

1. Nell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) il comma 82 è soppresso;
- b) al comma 344 è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Le predette disposizioni, e quelle contenute nel comma 345, si applicano a decorrere dalla data indicata nel decreto di approvazione del modello per la comunicazione previsto dal presente comma";
- c) al comma 362, dopo le parole: "in conto residui" sono inserite le seguenti: "e quelle relative a residui passivi perenti";
- d) il comma 540 è soppresso.

ATTENZIONE

**Dal 1/1/2008 il tasso legale
da 2,5% viene modificato a 3%**

G.U. n. 291 del 15/12/2007

CODICI UFFICIO AGENZIA DELLE ENTRATE

della Provincia di Pavia

CORTEOLONA	R2L
MEDE-MORTARA	R2M
PAVIA	R2N
STRADELLA	R2P
VIGEVANO	R2Q
VOGHERA	R2R

CODICI TRIBUTO

per la compilazione del mod. F23

115T	- Locazione fabbricati 1° anno
107T	- Locazione fabbricati intero periodo
109T	- Comodati beni immobili
112T	- Locazione fabbricati anni successivi
114T	- Proroga locazione fabbricati
113T	- Risoluzione locazione fabbricati
110T	- Cessione locazione fabbricati
964T	- Diritti copie rilasciate dall'ufficio
671T	- Sanzione imposta di registro
731T	- Interessi

AFFITTI A CANONE LIBERO

Durata del contratto	4 anni + 4 anni di rinnovo automatico
Canone	Liberamente stabilito nella contrattazione tra proprietario e inquilino
Agevolazioni fiscali Proprietari	No Imponibile IRPEF - canone diminuito del 15%
Agevolazioni fiscali Conduitori	No

AFFITTI A CANONE CONCORDATO

Durata del contratto	3 anni + 2 di rinnovo automatico
Canone	Tetto massimo stabilito in accordi territoriali
Agevolazioni fiscali Proprietari	Imposta di registro = - 30% Sconti su ICI (Il Comune di Pavia applica un'aliquota del 2 per mille) Imponibile IRPEF - canone diminuito del 40,5%
Agevolazioni fiscali Conduitori	- Detrazione IRPEF 495,80 euro (se imponibile complessivo non superiore a 15.493,71 euro) - 249,70 euro (se fino a 30.987,81 euro) Per i primi 3 anni se lavoratori dipendenti: - Detrazione IRPEF 991,60 (se imponibile complessivo non superiore a 15.493,71 euro) - 458,80 euro (se fino a 30.987,41 euro)

AFFITTI A STUDENTI UNIVERSITARI

Durata del contratto	Da 6 mesi a 3 anni + rinnovo automatico dello stesso periodo alla prima scadenza
Canone	Tetto massimo stabilito in accordi territoriali
Agevolazioni fiscali Proprietari	Imposta di registro = - 30% Sconti su ICI (Il Comune di Pavia applica un'aliquota del 4,90 per mille) Imponibile IRPEF - canone diminuito del 40,5%
Agevolazioni fiscali Conduitori	Solo se previste da norme specifiche

AFFITTI TRANSITORI PER ESIGENZE MOMENTANEE DEI CONDUTTORI

Durata del contratto	Da 1 a 18 mesi non rinnovabile
Canone	Tetto massimo stabilito in accordi territoriali
Agevolazioni fiscali Proprietari	No Imponibile IRPEF - canone diminuito del 15%
Agevolazioni fiscali Conduitori	No

CONVEGNI - CONVEGNI

Lo scorso 24 novembre 2007 si è tenuto a **Cremona**, organizzato dall'UPPI della città lombarda, un interessante **convegno dal titolo "Difendiamo la nostra casa"**. L'UPPI di Pavia ha partecipato dando il proprio contributo. L'avv. Aiani Maria Luigia, presidente dell'Uppi di Pavia e componente del Centro Studi Giuridici dell'Uppi Nazionale, ha in quella sede sottolineato come stia diventando sempre più importante e d'attualità la necessità di tutelare le nostre case; sono queste il vero rifugio di ciascuno di noi e della nostra famiglia, il luogo deputato alla nostra serenità e a quella delle persone che ci sono care.

Eppure, mai come oggi la casa è bersagliata su tutti i fronti: quello della sicurezza, quello fiscale e delle tasse che sempre più pesantemente gravano sull'immobile, quello dei costi di manutenzione e gestione delle nostre case (pensiamo ai rincari delle bollette per le utenze domestiche, ad esempio); non dimentichiamo poi che spesso i proprietari di immobili sono colpiti dai gravami e dai costi aggiuntivi derivanti dalla dilagante morosità degli inquilini. Eppure, nonostante i proprietari di immobili siano pronti sempre a fare la loro parte e provvedano a pagare le tasse e le imposte, a sopportare costi e spese sempre maggiori, nonostante ciò ancora oggi vengono da più parti additati come evasori e sfruttatori dell'inquinato.

L'UPPI di Pavia per voce del suo presidente ha detto chiaro e tondo che è ora di smetterla con questo atteggiamento, che è ora che da parte di tutti si prenda atto onestamente e senza infingimenti che i proprietari di immobili sono cittadini che osservano la legge e alla legge di riferiscono, che pagano le tasse e le imposte fino all'ultimo centesimo, molte volte anche con difficoltà data l'esosità del fisco. **I proprietari di immobili sono cittadini osservanti delle regole e della legge, sono persone oneste, fiere di essere tali.**

* * *

L'UPPI di Pavia ha contribuito fattivamente - sia nell'organizzazione che nella sponsorizzazione - alla realizzazione del convegno promosso dal Centro Studi Giuridici dell'Uppi Nazionale sulle problematiche della certificazione energetica dei fabbricati, convegno che si terrà a Roma presso la sede della Cassa Forense il giorno 18 gennaio 2008 ore 15,00.

Pubblichiamo di seguito il programma del convegno, segnalando che ulteriori indicazioni potranno essere rilevate dal sito internet dell'Uppi nazionale "www.uppi.it"

Centro Studi Giuridici UPPI

Programma dei lavori

Ore 14.55 - Registrazione partecipanti

Ore 15.00 - Apertura dei lavori della giornata di studio
Avv. Paolo ROSA, Presidente Cassa Nazionale Forense - Intervento di saluto e proprio contributo ai lavori del convegno.

Avv. Giacomo CARINI, Presidente Nazionale UPPI
Avv. Fabio PUCCI, Segretario Generale UPPI
Breve cenno di saluto e di benvenuto ai partecipanti

Introduzione ai temi dell'incontro:

Arch. Giovanni Battista VAROTTO
Commissione Urbanistica Nazionale UPPI

Avv. Maria Luigia AIANI
Centro Studi Giuridici UPPI

Ore 15.30 - "Aspetti tecnici e normativi per l'ottenimento della certificazione energetica negli edifici - contenuto del certificato" - *Ing. Franco Soma Rappresentante UNI Italia al C.E.N. - Comitato Europeo di Normazione T.C. 228.*

Ore 16.00 - "Vendita e locazione di immobili urbani: la nullità conseguente alla mancanza del certificato energetico" - *Dr. Roberto TRIOLA Magistrato della II sez. della Suprema Corte di Cassazione.*

Ore 16.30 - La certificazione energetica nel procedimento amministrativo" - *Prof. Ambrogio Robecchi Majnardi, Professore di Diritto urbanistico Università di Pavia.*

Ore 16.45 - «La maggioranza "semplice" condominiale: tesi a confronto» - *Avv. Gian Vincenzo TORTORICI*

Ore 17.45 - Finalità e conseguenze, per gli edifici del nuovo sistema estimativo catastale" - *Avv. Giovanni VIOLI Commissione Urbanistica Nazionale - Presidente UPPI Reggio Calabria*

Ore 18.15 - Dibattito

Ore 19.00 - Chiusura lavori

Moderatore

Avv. Ladislao KOWALSKI, Pordenone
Coordinatore Centro Studi Giuridici UPPI

Atteso il numero delle relazioni ed al fine di permettere il dibattito si raccomanda la puntualità.

E' stato richiesto l'accredito dell'incontro al fine dell'aggiornamento professionale per gli avvocati.

CITTADINI PAVESI, COMPLIMENTI!

Il quotidiano "Il Sole 24 ORE" nel Dossier di lunedì 17 dicembre ha pubblicato la classifica della "QUALITA' DELLA VITA" di 103 Comuni Italiani.

Di seguito ve ne propongo una sintesi, per quanto riguarda la nostra città.

Il risultato finale non è certo confortante: siamo settantesimi (70°) su centotré Comuni. Peggio di noi Alessandria 71°. Gli altri 32 Comuni che ci seguono sono tutti nel meridione d'Italia.

Tenore di vita graduatoria in relazione ai seguenti indicatori:

la ricchezza prodotta	47/103
i risparmi allo sportello	37/103
l'assegno per chi è a riposo	33/103
i consumi della famiglia	53/103
l'abitazione	71/103
l'imposta sugli immobili	58/103
posizione in relazione al punteggio medio rispetto agli indicatori = 50/103 - peggiorata	

Affari e lavori graduatoria in relazione ai seguenti indicatori:

lo spirito d'iniziativa	70/103
chi apre e chi si ritira	48/103
alla ricerca di un posto	40/103
i giovani occupati	45/103
i prestiti alle imprese	15/103
i debiti non pagati	40/103
posizione in relazione al punteggio medio rispetto agli indicatori = 53/103 - peggiorata	

Servizi - ambiente - salute graduatoria in relazione ai seguenti indicatori:

la presenza di infrastrutture	44/103
la pagella ecologica	10/103
il clima	74/103
la sanità	37/103
le classi per i più piccoli	100/103
la velocità della giustizia	25/103
posizione in relazione al punteggio medio rispetto agli indicatori = 28/103 - migliorata	

Ordine pubblico graduatoria in relazione ai seguenti indicatori:

allarme rapine	77/103
gli appartamenti svaligiati	102/103
i furti d'auto	81/103
rischi in strada	71/103
giovani "fuorilegge"	49/103
il trend	100/103
posizione in relazione al punteggio medio rispetto agli indicatori = 94/103 - peggiorata	

Popolazione graduatoria in relazione ai seguenti indicatori:

la densità demografica	52/103
arrivi e partenze	12/103
nelle culle	2/103
rapporto giovani/anziani	84/103
investimenti in formazione	51/103
gli stranieri	48/103
posizione in relazione al punteggio medio rispetto agli indicatori = 51/103 - peggiorata	

Tempo libero graduatoria in relazione ai seguenti indicatori:

intrattenimento	71/103
acquisti in libreria	35/103
il grande schermo	77/103
la passione per l'arte	29/103
il gusto a tavola	40/103
in forma	67/103
posizione in relazione al punteggio medio rispetto agli indicatori = 62/103 - migliorata	

La pagella finale ci classifica, come all'inizio precisato, **al settantesimo posto**, perdendo quattro posizioni rispetto all'anno precedente.

L'esame di questi risultati mi fa rammentare il "Testamento di San Siro". Stanco ed ormai morente, Siro nostro venerato Patrono, ad Invenzio che tentava di consolarlo, pare abbia detto, oltre le note raccomandazioni. "O INVENZIO, QUESTI PAVESI NON FARANNO MAI NIENTE DI BUONO"
Che avesse ragione?

PROPRIETARIO, QUANDO VENDI IL TUO APPARTAMENTO DEVI DICHIARARE IL PREZZO VERO, MA IO NON TI CREDO, DICE LO STATO

L'articolo 35 comma 21 del D.L. 223/2006 convertito dalla Legge 248/2006 stabilisce, per le cessioni tra privati di case d'abitazione, la facoltà di tassare, ai fini del registro, il solo valore catastale ma non esime, in ogni caso, dall'obbligo di dichiarare il corrispettivo reale. In caso di occultamento di corrispettivo, l'imposta di registro e ipo-catastale è, comunque, applicata al corrispettivo reale e scatta una sanzione del 50% dell'importo non dichiarato.

L'articolo 1, comma 307 della Legge 296/2006 (Legge finanziaria 2006) stabilisce che i criteri per determinare il "VALORE NORMALE" dei fabbricati con il quale, il corrispettivo reale dichiarato dovrà confrontarsi, verranno stabiliti con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate. Detti criteri sono stati resi noti il 27 luglio 2007.

In parole povere: Tu acquisti l'appartamento da un privato non titolare di partita IVA e ti applico l'imposta di registro in base al valore catastale (Rendita Catastale rivalutata del 5% x 120) ma mi devi dichiarare il prezzo che hai effettivamente pagato. Se questo è inferiore al "Valore Normale", calcolato come stabilito dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate, gli uffici ti accertano l'occultamento del corrispettivo e ti applicano l'imposta di registro e ipo-catastale sul valore accertato e la sanzione del 50% sulla parte di importo non dichiarato.

Il che significa che per non avere guai, anche se è stato percepito e/o pagato un prezzo inferiore dovrà essere indicato il maggior prezzo stabilito da "Valore Normale".

Ma come stabilire questo valore?

Cari amici che mi leggete, sedetevi comodi, infilatevi gli occhiali, liberate la mente da tutti i problemi quotidiani, e preparatevi... a far scendere dal cielo qualche Santo. Questo lo schema di calcolo predisposto dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate con provvedimento del 27 luglio 2007 nella versione semplificata dallo scrivente:

1. Determinazione del valore normale degli immobili residenziali

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq.)

Il valore normale unitario degli immobili è determinato dalla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI_{Min} + (Val OMI_{Max} - Val ONI_{Min}) x K dove:

Val OMI_{Min} e Val OMI_{Max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq. rivenibili nella banca dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello del piano) calcolato secondo la seguente formula:

K = K1 + 3 x K2): 4 dove

K1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq.	1
oltre 45 mq. fino a 70 mq.	0.8
oltre 70 mq. fino a 120 mq.	0.5
oltre 120 mq. fino a 150 mq.	0.3
oltre 150 mq.	0

K2 (Livello di piano) =

piano seminterrato	0
piano terreno	0.2
piano primo	0.4
piano intermedio	0.5
piano ultimo	0.8
piano attico	1

2. Coefficiente di adeguamento della categoria catastale

Conversione da categoria catastale a tipologia OMI

Le categorie catastali delle unità immobiliari (tab. 1, col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie OMI sotto elencate (Tab. 1 col. 2). Poichè queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1 col. 3).

Si omette la conversione della tipologia edilizia mancante in caso di quotazione mancante e le relative tabelle, così per la Tabella 1 si omette la categoria D.

Tabella 1

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Categoria catastale delle unità immobiliari	1 Descrizione	2 Tipologia edilizia OMI corrispondente	3 coefficiente correttivo
A/1	Abitazione di tipo signorile	Abitazioni signorili	
A/2	Abitazione di tipo civile	Abitazioni civili	
A/3	Abitazione di tipo economico	Abitazioni economiche	
A/4	Abitazione di tipo popolare	Abitazioni economiche	: 1,05
A/5	Abitazione di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	: 1,10
A/6	Abitazione di tipo rurale	Abitazioni economiche	: 1,20
A/7	Abitazione in villini	Ville e villini	
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,21
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici - Uffici strutturati	
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine, soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	

3. Esempio di determinazione del valore normale

Si ipotizza la cessione di una unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova, della superficie di mq. 120 categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare) piano attico.

La tipologia OMI (riferita all'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio reperibile sul sito internet) per la abitazione di tipo popolare non è prevista. Si deve quindi fare riferimento alla quotazione più prossima, in questo caso alle abitazioni civili applicando il coefficiente correttivo.

Presumendo uno stato conservativo normale ed un valore OMI_{Min} di 2.000 euro/mq. ed un valore OMI_{Max} di 3.500 euro/mq. K_1 (taglio superficie) = 0.5 e K_2 (livello di piano) = 1 si avrà:

$$K = (0,5 + 3 \times 1) : 4 = 0,875$$

Il valore normale unitario (abitazione civile) sarà:
2.000 + (3.500 - 2.000) x 0,875 = 3.063,00

Correzione tipologica edilizia OMI (da abitazione civile ad A/4):

$$\text{valore normale unitario} = 3.063 : 1,05 : 1,20 =$$

$$\text{€ } 2.431$$

$$\text{Valore normale} = \text{€ } 2.431 \times \text{mq. } 120 = 291.720 \text{ euro}$$

Ed ora vi faccio grazia della metodologia per calcolare la superficie.

A questo punto è tutto chiaro (si fa per dire) ma... l'A.N.C.E. (Associazione Nazionale Costruttori Edili) ha proposto ricorso alla Commissione Europea ed alla Corte di Giustizia contro la norma del Decreto Visco - Bersani (223/2006) che stabilisce d'ufficio quale deve essere il prezzo di vendita normale di un immobile. Chiediamo, dice il presidente dell'ANCE, che venga riconosciuta in sede europea l'incompatibilità di questa norma con la direttiva in materia di IVA (2006/112/CE) che prevede che il prezzo di vendita di un qualunque bene non può essere predeterminato da un soggetto terzo, ma definito sulla base della regola della domanda e della offerta. "Il Sole 24 Ore" del primo ottobre 2007 titola un articolo di Marco Simonetti dell'Università di Palermo "Il Valore Normale non è in linea con gli standard internazionali.

Rimaniamo quindi in attesa che tutto cambi... senza cambiare.

P.S. Dimenticavo di dirvi che "il valore normale determinato con le modalità rappresentate nei punti precedenti è periodicamente sottoposto a variazioni".

Questa rubrica è riservata agli Associati all'UPPI.

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

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

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

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

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

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

IN LOCAZIONE A PAVIA

- Via Pusterla, 13 bilocale uso studio su due piani, riscaldamento autonomo. (1).
- P.le Castiglioni, 3 bilocale, servizi, arredato, riscaldamento centralizzato. (2).
- Vicolo Stilicone, bilocale, servizi, cucina abitabile, arredato. (3).
- Via Boccaccio bilocale, servizi p.r. con terrazzo. (6).
- C.so Garibaldi, bilocale, servizi, arredato, termo autonomo. (7).
- Via Grassi, trilocale non arredato, termoautonomo (8).
- Viale Gorizia, 31 bilocale p.t., arredato con giardinetto. (9).
- Via Francana, bilocale, servizi, nuovo, a.c. doppi vetri, zanzariere, videocitofono, ascensore, box, cantina. (11).
- Via Ariosto, box. (12).
- Via Montebolone, trilocale, servizi, box, cantina no arredo. Libero 01-01-2008. (15).
- C.so Manzoni, monolocale arredato. (18).
- Via Salaroli (Città Giardino), box. (19).
- V.le Cremona, 141, bilocale arredato termo autonomo. (20).
- C.so Strada Nuova, 82 monolocale, cucina abitabile, servizi, arredato, termoautonomo. (24).
- Via San Giovanni Bosco bilocale, servizi, p.t., box. (25).
- Viale Campari, monolocale, servizi, arredato, 5 p., ascensore, riscaldamento centralizzato, cantina (26).
- Via Bona di Savoia, bilocale più servizi, arredato, 1 p., ascensore. (27).
- Viale Argonne, monolocale, servizi, arredato. (28).
- Via Zanella, 16 quadrilocale, servizi, riscaldamento centralizzato, 1p. di villetta. (29).
- Via Nino Bixio, 12 box, libero dal 1/1/08. (30).
- Via Nino Bixio, 12 bilocale, più servizi, arredato, riscaldamento centralizzato, 1 p. ascensore, libero dal 01/02/08, due studentesse. (31).
- Via Porta Pertusi, monolocale con cucina separata e servizio arredato e ristrutturato, termoautonomo. (34).
- Via Ambrogio da Fossano appartamento di 190 mq. con doppi servizi, su due livelli, con box e cantina di nuova costruzione, possibilità di arredo. (35).
- Box magazzino. (13).
- Bi/Trilocale termoautonomo (33).

- P.zza San Pietro in Ciel d'Oro box singolo (36).
- Via Mirabello trilocale con servizi no arredo 2 piano (38).
- Ampio laboratorio/magazzino p. semint. mq. 160 adiacenze centro accesso auto (40).
- Via Monferrato, 13 bilocale con servizi, arredato, 2 p., risc. centr., cantina. (41).
- Viale Necchi, studio 140 mq. ca, 6 locali con servizi, piano r., risc. centr. (42).
- Via Vanzini 5, appartamento di 70 mq. di due locali con ampio soggiorno, risc. centralizzato, p.r. (43).
- Centro, bilocale 75 mq. termoautonomo. (49).

IN VENDITA A PAVIA

- Via Guffanti, zona San Lanfranco, trilocale mq. 100, servizi, box, cantina p. 3, no ascensore, riscaldamento centralizzato, terrazzo mq. 80. (10).
- Via Allende, 4 locali, doppi servizi, arredato, 130 mq p. 1, cantina, eventuale box (14).
- Via Rismondo, trilocale, servizi, box, libero subito. (21).
- Via Beretta, bilocale, servizi, arredato, termoautonomo. (32).
- Adiacenze Piazza E. Filiberto, trilocale, servizi, cantina piano terra, centralizzato, ristrutturato, 75 mq. (46).
- Città Giardino, bilocale, servizi, 1 piano, autonomo, cantina posto auto in cortile ristrutturato, 65 mq. (47).

ACQUISTO IN PAVIA

- Trilocale con doppi servizi, possib. indipend. (39).
- C.so Cairoli, negozio mq. 35 (50).

IN VENDITA A SIZIANO

- Zona artigianale, capannone mq. 600, 80 mq. uffici, 400 mq. cortile (51).

IN LOCAZIONE A CARBONARA AL T.

- Bilocale arredato, servizi, box, cantina, risc. centralizzato. (48).

IN LOCAZIONE A S. MARTINO SIC.

- Via Togliatti, capannone di mq. 400 uso deposito. (45).
- Via Davagnini 5, bilocale, servizi, cucina ab., zanzariere, 2 balconi, terrazzo, porta blindata, cantina, no arredo. (37).

IN LOCAZIONE AD ABBiateGRASSO

- Negozio mq. 80 anche per uso studio. (23).