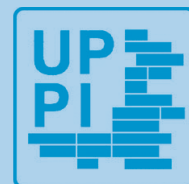




# U P P I P A V I A



**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

**SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

**n° 6 novembre/dicembre 2009**



*Auguri di Buone Feste*

**Associazione Sindacale a carattere nazionale**

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

**E mail: [servizi@uppi-pavia.it](mailto:servizi@uppi-pavia.it)**

## UPPI

Periodico Unione Piccoli  
Proprietari della  
Provincia di Pavia

Numero 6 Novembre/Dicembre 2009

**Direttore:**

**STEFANO ZANETTE**

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

Spedizione in abbonamento postale.

Impaginazione e stampa:

LITOLINE ARTI GRAFICHE (PV)

Pubblicazione fuori commercio

**LA PROPRIETÀ PRIVATA**

**È RICONOSCIUTA**

**DALLA LEGGE**

(Art. 42 della Costituzione della  
Repubblica italiana)

**L'ASSOCIAZIONE**

**È APARTITICA**

UPPI: Sede Provinciale Pavia:

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382/304593

Fax 0382/22671

Ufficio di Vigevano:

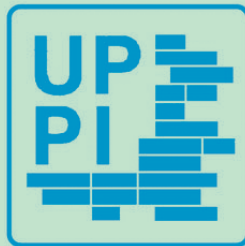
Via Trivulzio, 144

Tel. 0381/84033

### SOMMARIO

- 3) LETTERA
- 4) PIANO CASA  
A cura dell'avv. Luisa Marbelli
- 5) L'OPINIONE  
A cura del dott. Alberto Frascini
- 7) ASSICURAZIONI S.O.S.  
A cura del dott. Luigi Imbres
- 10) IMPARIAMO A FARE I CONDOMINI  
A cura del geom. Luigi Quaroni
- 13) LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA  
A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani
- 14) VITA ASSOCIATIVA
- 15) INFORMAZIONI
- 16) INTERSCAMBIO FRA ASSOCIATI

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



**UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI**

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

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

**SEDE PROVINCIALE DI PAVIA**

**Via Defendente Sacchi, 10**

**Tel. 0382.304593 - Fax 0382.22671**

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

**Sede di VIGEVANO**

**Via Trivulzio, 144 -Tel. 0381.84033**

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

Consulenze legali	lunedì - giovedì
Consulenze condominiali	lunedì - giovedì
Consulenze contratti	mercoledì
Informazioni e ritiro pratiche	giovedì

Cari Amici,

è questo l'ultimo numero del 2009 del nostro notiziario ed è dunque tempo di bilanci.

A questo proposito posso con soddisfazione affermare che anche il 2009 è stato per l'UPPI di Pavia un anno significativo e denso di iniziative positivamente svolte per la tutela e il sostegno della proprietà immobiliare.

Dai convegni di formazione per gli avvocati sulle tematiche più nuove e importanti in materia locatizia e condominiale, al convegno sulla certificazione energetica; dall'iniziativa per il nuovo accordo locale dei contratti di locazione convenzionati alla partecipazione ad iniziative a sostegno dei monumenti cittadini (nello specifico, del Duomo); dalla integrazione dei servizi con l'introduzione di consulenze specificamente dedicate alla certificazione energetica e al Piano Casa alla formalizzazione di convenzione con la Compagnia di Assicurazione "Le Generali" per la polizza tutela legale riservata espressamente ed esclusivamente agli associati dell'UPPI e della quale vi diamo ampio resoconto nelle pagine che seguono.

La riuscita delle iniziative messe in campo è dovuta al lavoro e all'impegno sinergico dei consulenti, dei dirigenti e dei dipendenti dell'Associazione che con spirito di collaborazione e collegialità hanno messo in campo le loro capacità e professionalità.

A tutti loro il mio sincero ringraziamento.

A tutti Voi l'invito a continuare a seguirci, così da essere sempre informati su quanto accade nel complesso mondo della proprietà immobiliare.

Un caro saluto e i miei sinceri Auguri di un sereno Natale e un prospero Anno Nuovo a Voi e alle Vostre famiglie.



Il presidente  
Avv. Maria Luigia Aiani

# L'architetto informa

a cura dell'arch. Luisa Marbelli

## **ECCO, IN SINTESI, I CONTENUTI DELLA LEGGE REGIONALE 13/2009 CHE APPLICA IL "PIANO CASA" DEL GOVERNO.**

Dopo le elaborazioni regionali, ecco i criteri con cui potremo recuperare, ampliare o sostituire parte del nostro patrimonio edilizio, risparmiando qualche soldo in oneri e contributi. Per facilitare la comprensione del testo legislativo, di seguito qualche istruzione per l'uso:

### **A chi si rivolge?**

A tutti i proprietari o aventi titolo, di immobili terminati al 31 marzo 2005 per gli edifici residenziali e non; se in aree agricole assentiti prima del 13 giugno 1980. Non è applicabile agli edifici condonati, non si applica agli edifici sottoposti a vincolo di tutela.

### **In quale contesto?**

In alcuni casi nei centri storici, all'esterno dei centri storici, nelle aree agricole, anche nelle zone all'interno dei parchi regionali.

### **Quali sono gli interventi previsti realizzabili?**

Tre categorie:

Art.2-utilizzo del patrimonio edilizio esistente, con la possibilità di recuperare volumi esistenti in deroga alle previsioni quantitative, anche nei seminterrati, anche nelle zone agricole.

Art.3-ampliamento di edifici esistenti, dal 20 al 25%

Art.3-sostituzione di edifici esistenti, con il significato di demolizione e ricostruzione anche con la possibilità di sostituire edifici industriali ed artigianali.

In sintesi: recupero, ampliamento, sostituzione.

### **A quali condizioni?**

Contenimento certificato dei fabbisogni in termini di energia primaria (climatizzazione invernale)  
Rispetto delle regole comunque in materia di edilizia e sicurezza, tranne le quantità.  
Qualità degli interventi.

### **Vantaggi?**

Le deroghe quantitative, dal 20 al 30 fino al 35% in più, secondo casistica.

La possibilità di operare in termini migliorativi sul proprio patrimonio, godendo di una legge a tempo, che prevede l'obbligo per i comuni di una riduzione degli oneri concessori.

La possibilità di inoltrare richiesta fino al 15 aprile 2011 e completare le opere nei tempi istituzionali.

### **Da quando?**

Dal 16 ottobre 2009, termine perentorio per i Comuni per apportare alcune restrizioni che riguarderanno i centri storici, per definire le percentuali di sconto sugli oneri e quanto altro previsto dalla legge regionale ed in capo ai Comuni.

### **Noi cosa facciamo?**

Vista l'importanza della legge per i proprietari, vista l'articolazione della casistica, abbiamo già provveduto a frequentare corsi e convegni per fornire un primo approccio di consulenze gratuite a tutti gli interessati, pertanto tutti coloro che ritengano di essere interessati, possono, attraverso la nostra segreteria, fissare un incontro con i nostri tecnici qualificati ed intanto possono consultare anche un utilissimo sito della Regione Lombardia

[www.rilancioedilizia.regione.lombardia.it](http://www.rilancioedilizia.regione.lombardia.it)

Con l'augurio di buon lavoro a tutti, il Servizio di consulenze urbanistiche dell'UPPI di Pavia.



# L'opinione

A cura del dott. Alberto Frascini consigliere direttivo Uppi

Vorrei analizzare la piccola proprietà immobiliare relativamente alle utenze nel caso di cessione in locazione dell'unità immobiliare. La mia analisi parte dalla mia personale esperienza maturata nel corso di diversi anni, che mi convince sulla necessità di una chiara regolamentazione in materia. Se parliamo di luce elettrica, acqua, gas metano, telefonia, noto che spesso al cambio di inquilino possono evidenziarsi problematiche per l'intestazione delle utenze al nuovo conduttore solitamente causati da bollette non pagate ma anche da consumi non ancora contabilizzati per mancanza della lettura reale del contatore o perché relativi al periodo tra l'ultima bolletta ed il giorno di rilascio dei locali. Parrebbe scontato che il nuovo titolare di un contratto di locazione possa stipulare contratti di fornitura relativamente alle utenze domestiche, ma spesso la cosa non è così semplice. In primo luogo occorre tener presente che le diverse forniture sono erogate da società a carattere nazionale o locale, a volte in regime di effettivo monopolio, in altri casi in regime detto di mercato, ma che in realtà dipende sempre da un unico gestore della rete di distribuzione che a mio parere porta a ulteriori complicazioni e conflitti burocratici fra erogatori del servizio a danno delle persone oneste finendo per favorire in qualche caso i comportamenti disonesti. Bisogna ricordare che riguardo alle utenze gestite spesso a livello locale, ad esempio gas metano e acqua, ci sono differenze evidenti tra le varie zone quindi tra le diverse aziende di servizi nella burocrazia da espletare per ottenere le forniture, con regole spesso arbitrarie, prive di logica e a volte irrispettose delle leggi nazionali. Se poi come accade, le regole cambiano all'interno di uno stesso ente nel corso degli anni magari in nome di una corretta applicazione delle leggi nazionali, che però appare spesso a vantaggio del fornitore del servizio, la confusione mi pare

aumentare. Il caso che vado ora a raccontare potrebbe sembrare incredibile ma è realmente successo pochi anni fa e mi pare molto significativo. Al termine di una locazione con un conduttore esemplare che non aveva mai causato problemi che chiamerò Caio, avevo saputo alla consegna delle chiavi che lo stesso aveva proceduto alla disdetta delle utenze, subito dopo i locali erano stati affittati ad un nuovo conduttore che chiamerò Tizio che vi rimase per 4 anni, pagando regolarmente l'affitto. Personalmente non ho mai dubitato che le bollette di luce acqua ecc venissero regolarmente pagate certamente non potevo saperlo per ragioni di riservatezza visto che il contratto di fornitura veniva stipulato tra la società fornitrice e l'inquilino. Passati 4 anni, l'inquilino Tizio lascia l'abitazione dicendo di non aver provveduto ad alcuna disdetta delle utenze e quindi in sua presenza alla consegna delle chiavi provvedo a copiare i dati dei contatori per il cambio di intestazione con il successivo inquilino che chiamerò Ultimo pronto al subentro nei giorni successivi con la promessa di Tizio che andava ad abitare in un paese limitrofo di rimanere a disposizione per eventuali pratiche, spese o rimborsi legati alle utenze. Alla consegna delle chiavi ad Ultimo, pochissimi giorni dopo, dopo aver provveduto insieme alla verifica della lettura dei contatori da me rilevata alcuni giorni prima, chiarivo che era necessario provvedere immediatamente alla nuova intestazione dei contatori, indicandogli anche gli uffici a questo preposti. Occorre ora premettere che mentre Caio è cittadino italiano, Tizio e Ultimo non sono italiani, e pur risiedendovi dal alcuni anni all'epoca dei fatti, in alcuni casi avevano o dicevano di avere problemi nel confrontarsi con la burocrazia italiana e con gli impiegati dei vari uffici. Premesso questo due giorni dopo aver ricevuto le chiavi, l'inquilino Ultimo su mia richiesta mi dice di essersi intesta-

to la fornitura di acqua potabile, ma che non riesce ad ottenere l'intestazione del contatore Enel. Provando ad interessarmi della faccenda, non ottengo risultati in nome della legge sulla privacy perché per l'operatore Enel non ho titolo ad essere informato su questioni contrattuali che non mi riguardano, consiglio quindi l'inquilino Ultimo di recarsi direttamente presso un punto Enel munito di contratto d'affitto per cercare di risolvere la situazione che gli operatori del numero verde non sono in grado di espletare, la questione anche per impegni lavorativi dell'inquilino si protrae per alcuni giorni, durante i quali abitazione è fornita di luce elettrica, verificato sempre per mio intervento che anche il punto Enel non ha risolto il problema. Mi reco personalmente all'ufficio e dopo molti problemi di identificazione del contatore legati alla mancanza del numero cliente che ovviamente non posso avere non essendo in possesso di alcuna bolletta e trattandosi di contatore di vecchio tipo, vengo informato due giorni dopo che il cambio di intestazione non può avvenire perché il contatore risulta chiuso e in ogni caso intestato a Caio (inquilino di quattro anni prima), quindi non coincide l'indirizzo e il nominativo dell'inquilino precedente all'attuale. A questo punto non sapendo cosa pensare presumo che la disdetta dell'inquilino italiano Caio non sia mai avvenuta e che l'inquilino Tizio abbia continuato a pagare le bollette a nome di Caio, magari non pagando l'ultima, nel mentre il giorno stesso vengo avvisato da Ultimo che l'abitazione è priva di luce elettrica, e dopo la verifica sul posto, appare evidente il distacco della linea è avvenuto dall'esterno dell'abitazione in assenza del conduttore impegnato al lavoro. In questa situazione spiacevole per tutti, contatto il vecchio inquilino Caio e grazie alla sua collaborazione comincio ad ottenere dei dati certi, in quanto ho la riconferma che ha dato disdetta ad Enel alla risoluzione del contratto d'affitto quattro anni prima, e che le bollette, domiciliate in banca non erano più state inviate e quindi non erano state pagate nemmeno per errore con assoluta certezza. Con i nuovi dati in mio possesso, in particolare con il numero cliente ho ricontattato nuovamente il numero verde e anche grazie ad una maggior collabora-

zione della centralinista mi viene detto che il contatore era stato chiuso quattro anni prima con una lettura di circa 14 dal signor Caio e risultava ancora chiuso, quindi la lettura di circa 19 effettuata dopo la risoluzione della locazione di Tizio alla firma del contratto con Ultimo segnalava l'utilizzo non autorizzato del servizio elettrico. Alla mia domanda su come fosse possibile tutto questo mi è stato risposto e poi confermato in seguito da altro ufficio che in Lombardia e in Veneto in quel periodo la disdetta di una fornitura elettrica avveniva per telefono comunicando la lettura senza alcun controllo alcuna piombatura da parte di personale Enel. Personalmente ho risolto il problema della fornitura elettrica al mio nuovo inquilino fornendo alla società elettrica i tre contratti di locazione relativi ai tre inquilini interessati e le date di risoluzione dei primi due, ma dubito che l'inquilino Tizio abbia effettivamente pagato l'energia consumata senza contratto. Ho voluto parlare di questo evento che ho vissuto perché mi pare molto significativo e rappresenta una delle ante situazioni spiacevoli che si verificano in questo campo. Mi domando poi visto l'alto costo dell'energia elettrica, che senso ha una gestione di questo tipo, anche perché se non ci fosse stato il cambio di inquilino la situazione che ho descritto potrebbe continuare ancora oggi, con evidenti costi inevitabilmente ripartiti sulla collettività. Mi domando quanto sono diffuse situazioni di questo tipo e per quanti anni, in questo caso vi era un unico venditore del servizio, non oso pensare cosa possa avvenire in presenza di più soggetti come mi è capitato di verificare con l'utenza gas metano ma di questo parlerò in seguito. In conclusione mi pare che la situazione che si è creata in questo campo dove i costi per i cittadini di servizi essenziali sono talmente elevati da condizionare la vita stessa delle famiglie l'economia della nazione sia un problema che limita la competitività stessa dell'Italia. Mi pare evidente la necessità di un maggiore controllo legato al bisogno di razionalizzare e riduzione dei costi per il singolo nell'ambito di una amministrazione corretta ed efficiente di servizi pubblici che devono stimolare lo sviluppo ed il miglioramento sociale e non costituirne un freno.

# Assicurazioni S.O.S.

A cura del dott. Luigi Imbres

L'Upipi che è da sempre impegnata a fornire assistenza specializzata sulle tematiche del settore immobiliare, ha recentemente siglato una convenzione con le Assicurazioni Generali per offrire gratuitamente ai propri iscritti un servizio di consulenza assicurativa.

L'assicurazione svolge un importante e fondamentale ruolo sociale. Tutti noi, nell'ambito della nostra vita familiare o professionale siamo quotidianamente esposti a molti rischi e il verificarsi di taluni eventi può avere conseguenze negative sul nostro portafogli. Il compito del consulente è di analizzare questi rischi, valutare quali siamo in grado di assumerci e quali invece dobbiamo mettere a carico dell'assicurazione. Infine, costruire la combinazione di garanzie necessarie alla tutela dei nostri interessi. In altre parole assicurarsi significa trasformare un futuro costo variabile e imprevedibile in un costo certo.

Per dare un segnale forte a dimostrazione di quanto sia prevalente l'attenzione dell'UPPI verso questa materia, abbiamo predisposto una polizza di indubbio interesse per tutti gli iscritti: TUTELA LEGALE relativa alle controversie nascenti dalla proprietà e locazione degli immobili. Si tratta di una garanzia che copre le spese dell'avvocato quando dobbiamo promuovere un'azione legale nei confronti di un soggetto che ha leso i nostri diritti.

Presso la sede dell'UPPI e sul sito internet [www.uppi.it](http://www.uppi.it) troverete tutte le informazioni in merito.

## UPPI

### DOMANDA DI ADESIONE ALLA POLIZZA DI TUTELA LEGALE

IL SOTTOSCRITTO, PRESA VISIONE DEL PREVENTIVO DI POLIZZA, CORREDATO DELLE RELATIVE INFORMAZIONI, PROPOSTO DA ASSICURAZIONI GENERALI, CON LA PRESENTE CHIEDE DI ESSERE ASSICURATO PER LA GARANZIA DI TUTELA LEGALE E DI SEGUITO FORNISCE I DATI NECESSARI ALLA STIPULA DEL CONTRATTO.

#### DATI ASSICURATO

COGNOME E NOME.....  
 CODICE FISCALE.....  
 RESIDENZA.....  
 Tel.....

#### UBICAZIONI RISCHIO ( indicare gli indirizzi completi)

DIMORA ABITUALE.....  
 ALTRI IMMOBILI 1).....  
 2).....  
 3).....

CONTESTUALMENTE ALLA PRESENTE VERSA..... € QUALE PAGAMENTO ANTICIPATO DELLA POLIZZA ASSICURATIVA DI DURATA ANNUALE E DECORRENZA 31/12/2009

AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SULLA PRIVACY, SI AUTORIZZA IL TRATTAMENTO DEI DATI SOPRA CITATI AI FINI CONTRATTUALI.

FIRMA

PAVIA li.....

.....



**GENERALI**  
Assicurazioni Generali S.p.A.

**GENERALI SEI**  
A CASA

**GENERALI SEI A CASA**  
**Progetto esemplificativo n° 400767198**  
Per adesione iscritto all'uppi

Agenzia di: **PAVIA**  
Progetto presentato da:

Tel. n. 0382 21632

Cod. 047 00

Ubicazione e caratteristiche principali del rischio:  
Indirizzo: **VIA GHKGHKGHKGHK PAVIA 27100 PV**

## SEZIONE PROTEZIONE LEGALE

Massimale:  
Protezione Legale Euro 10.000,00

Formula di assicurazione: **TOP**

Sono operanti le seguenti clausole:  
T065 - anticipi a legali e periti  
T001 - lista abitazioni diverse

Premio di rata iniziale Euro 90,00  
Premio di rata annuale Euro 90,00

Data prima quietanza: **07/10/2010**

Data emissione progetto: **06/11/2009**

Validità fino al **05/01/2010**







Progetto esemplificativo n. 400767198 per il sig. adesione iscritto all'uppi

## GENERALI SEI A CASA

### Rischi Assicurati

#### Sezione Protezione Legale

##### Formula di assicurazione: TOP

Permette di ottenere il rimborso delle spese sostenute per gli onorari di un avvocato e di altre spese (peritali, investigative, ecc.) sostenute per le vertenze legali conseguenti a controversie extracontrattuali attinenti la vita privata. La garanzia è estesa a tutti i membri della famiglia dell'Assicurato, nonché ai collaboratori domestici per fatti attinenti l'attività da essi svolta per conto dell'Assicurato stesso.

Sono comprese in garanzia anche le controversie relative alla proprietà o locazione dell'abitazione principale e di quelle secondarie e quelle relative a inadempimenti contrattuali della controparte in relazione all'acquisto dell'abitazione per il nucleo familiare.

È possibile ottenere anticipi per legali e periti.

Inoltre, è compreso in garanzia il ricorso per separazione consensuale tra coniugi e successiva domanda di divorzio, nonché le imputazioni per delitto colposo o contravvenzione a carico dell'Assicurato derivanti da violazioni in materia fiscale.

### INFORMATIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 DEL D.LGS. 196/2003

Nel rispetto della normativa vigente, La informiamo che la nostra Società tratterà i dati personali contenuti nel presente preventivo con le modalità e procedure - effettuate anche con l'ausilio di strumenti elettronici - strettamente necessarie per fornirLe i servizi assicurativi richiesti.

Tali dati possono essere conosciuti dai nostri collaboratori in qualità di Responsabili o di Incaricati dei trattamenti suddetti; per taluni servizi utilizziamo Società del Gruppo ed altre Società di nostra fiducia, che svolgono per nostro conto compiti di natura tecnica, organizzativa e operativa in qualità di Responsabili o di Titolari autonomi di trattamenti. I Suoi dati non sono soggetti a diffusione.

Ai sensi dell'art. 7 D.Lgs. 196/2003 Lei ha diritto di conoscere, in ogni momento, quali sono i Suoi dati presso di noi e come vengono utilizzati; ha inoltre il diritto di farli aggiornare, rettificare, integrare o cancellare, chiederne il blocco ed opporsi al loro trattamento.

Titolare del trattamento è la Società che si avvale di Responsabili; Responsabile designato per il riscontro all'Interessato in caso di esercizio dei diritti ex art.7 del D.Lgs. 196/2003 è il Servizio Privacy di Gruppo.

Ogni informazione in merito ai soggetti cui vengono comunicati i dati o che possono venirne a conoscenza in qualità di Responsabili o Incaricati preposti ai trattamenti sopra indicati può essere richiesta al citato Servizio (*Servizio Privacy di Gruppo - Assicurazioni Generali S.p.A. - Via Marocchese 14, 31021 Mogliano Veneto - TV, tel. 041.549.2599 fax. 041.549.2235*). Il sito [www.generali.it](http://www.generali.it) riporta ulteriori notizie in merito alle politiche privacy della nostra Società, tra cui l'elenco aggiornato dei Responsabili.

# Impariamo a fare i condomini

A cura del geom. Luigi Quaroni

Proseguiamo l'analisi dei vari articoli del Codice Civile che riguardano il condominio con:

## **Art. 1126 (lastrici solari di uso esclusivo)**

**Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo alla spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.**

Prima di esaminare le varie problematiche che l'articolo presenta, mi pare opportuno chiarire cosa sia un lastrico solare: è quella struttura che funge da copertura dell'edificio con la specificazione che in questo caso la sua conformazione è piana a differenza del tetto (anch'esso, ovviamente, struttura di copertura) costituito da una struttura inclinata; è quindi la superficie terminale dell'edificio o di parte di esso, propria del tetto; di massima non è praticabile e si presume

comune ai sensi dell'art. 117 cod.civ. dei diversi proprietari di piani o porzione di piano dell'edificio ove non risulti il contrario, in modo chiaro ed inequivocabile dal titolo (*atto di acquisto e regolamento accettato da tutti i condomini*).

Funzione accessoria del lastrico solare è quella a terrazzo, in questo caso praticabile, normalmente di proprietà comune ma può essere anche esclusiva di uno o più condomini, senza però far venir meno la sua funzione primaria di copertura del fabbricato.

Il legislatore del codice civile, in merito al lastrico solare, ha preso in considerazione quello esclusivo, che costituisce una fattispecie del tutto particolare che si verifica nell'edificio condominiale quando ad un singolo è attribuito il diritto di usare tale struttura di copertura escludendo gli altri partecipanti. Di tale ipotesi si occupa prevalentemente, con l'art. 1126, di disciplinare la ripartizione delle spese di riparazione o ricostruzione di tale tipologia di copertura. La distribuzione tra i condomini di tale spesa innesca però una complessità di problematiche che una serie di pronunce giurisprudenziali tentano di risolvere. La ripartizione

delle spese di riparazione o ricostruzione del lastrico (*terrazzo*), recita l'art. 1126 cod.civ. è fatta in ragione di un terzo a chi ne ha l'uso esclusivo e due terzi a carico di tutti i condomini dell'edificio a cui il lastrico solare serve. (*Cioè a tutti coloro che usufruiscono del lastrico come copertura della porzione del piano di loro appartenenza*) in proporzione del piano o della porzione di piano di ciascuno. Apparentemente la dizione sembra semplice: 1/3 a chi usa il terrazzo, 2/3 a chi sta sotto. Per la precisione occorre però precisare che tale criterio di ripartizione può essere derogato e/o modificato per mezzo di un accordo contrattuale (*quello allegato agli atti di compravendita o al quale essi fanno riferimento*) che potrebbe stabilire un diverso criterio di ripartizione (*si verifica eccezionalmente*) ma mai derogabile con una delibera adottata a maggioranza. Complessa è la applicazione pratica della ripartizione della quota di spesa dei 2/3 da attribuirsi a quei condomini che usufruiscono del lastrico solare quale copertura della porzione di piano di loro appartenenza. La Giurisprudenza ha affrontato il problema individuando nei proprietari delle **"porzioni im-**

**mobiliari comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o costruire”** i soggetti tenuti alla contribuzione con esclusione dei “condomini alle cui porzioni il lastrico non sia sovrapposto” (Cassaz. n. 7472/01) A questo punto si tratta di stabilire “**la proporzione di piano di ciascuno**” cioè di quegli appartamenti, o parte di essi compresi nella proiezione verticale del lastrico. Si aprono due possibilità, ciascuna trova il conforto di sentenze di merito mentre non mi risulta, salvo errore, alcuna decisione in merito della Suprema Corte di Cassazione.

- La prima tiene conto della reale incidenza della proiezione del lastrico sulle diverse unità immobiliari stabilendo la quota millesimale corrispondente alla reale superficie coperta mediante una proporzione in base alla quale: i mq totali dell'appartamento coperto stanno ai millesimi totali dell'appartamento come i mq effettivamente coperti stanno alla quota ridotta di millesimi.

- La seconda: prescinde dalla effettiva superficie coperta, ma considera gli appartamenti sottostanti nella loro interezza e quindi per i millesimi corrispondenti anche se la parte coperta è minima.

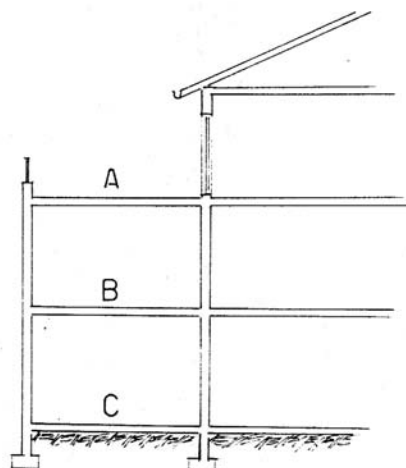
Personalmente, per quanto possa valere la mia opinione, ritengo la prima soluzione la più equa, non me ne vogliono gli amministratori che sarebbero costretti a fare un po' di

conteggi, ma mi apre corretto che un condomino debba pagare per intero sia la copertura del lastrico sia quella del tetto. Secondo la prima versione, stabiliti i millesimi che devono partecipare alla spesa del lastrico, questi saranno stralciati dai millesimi totali e solo la differenza parteciperà alla manutenzione del tetto.

Quanto sarebbe opportuno che in sede di redazione del regolamento condominiale si stabilissero le due diverse tabelle millesimali per la ripartizione delle spese del tetto e per quelle di manutenzione dei lastrici solari.

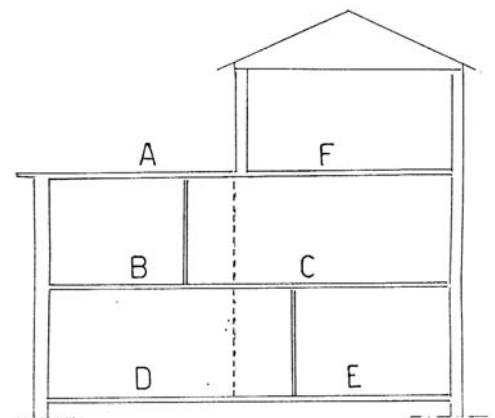
Con l'aiuto di semplici schemi grafici cercherò ora di illustrare come effettuare i riparti secondo il primo criterio (quello per me più equo) nelle più comuni situazioni che si possono verificare.

**1. Prima ipotesi:** l'appartamento del piano attico ha un terrazzo (A) che copre per intero gli appartamenti sottostanti (B) e (C)



In questo caso, supponendo gli appartamenti B e C con lo stesso valore millesimale e della stessa superficie del terrazzo soprastante, la spesa ipotizzata in 900,00 competerà per un terzo al proprietario del terrazzo A (300,00) e per due terzi agli appartamenti sottostanti B e C in ragione di 300,00 ciascuno.

**2. seconda ipotesi:** lo stabile condominiale ha due corpi di fabbrica di altezza diversa e solo il più basso ha la copertura a lastrico solare (A), non praticabile che si sovrappone agli appartamenti sottostanti B e C in misura diversa.



PIANTA 1° piano



PIANTA 2° piano

Nel caso ipotizzato il lastrico non accessibile è di proprietà comune, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1123 cod.civ., solo fra tutti gli appartamenti coperti da esso: **B-C-D**

Si suppone che:

- l'appartamento **B** abbia un valore di 150 millesimi ed una superficie utile di mq 50 tutti sotto la proiezione del lastrico
- l'appartamento **C** abbia un valore di 250 millesimi ed una superficie utile di mq 84 ma solo mq 20 sotto il lastrico
- l'appartamento **D** abbia un valore di 250 millesimi ed una superficie di mq 84 ma, sotto il lastrico, l'intera superficie di esso di mq 70
- l'appartamento **E** e l'appartamento **F** abbiano rispettivamente un valore di 150 e 200 millesimi ma non sono coperti dal lastrico.

Applicando la proporzione indicata nell'esame delle varie possibilità di calcolo, ed esattamente: *i millesimi attribuiti alla superficie coperta dal lastrico sono uguali ai millesimi dell'intero appartamento diviso la superficie totale dello stesso moltiplicato la superficie coperta del lastrico, avremo:*

appartamento **B** m/m 150:mq 50 x mq 50= m/m 150,00

appartamento **C** m/m 250:mq 84 x mq 20= m/m 59,52

appartamento **D** m/m 250:mq 84 x mq 70= m/m 208,33

In totale il valore millesimale delle proprietà

coperte dal lastrico solare è di millesimi 418,75

per un totale di 417,85 millesimi (*qualora anzichè un lastrico fosse stato un terrazzo di proprietà privata, la quota di un terzo sarebbe stata dovuta dal proprietario del terrazzo*). I rimanenti 600,00 fra i condomini sottostanti in ragione dei millesimi così calcolati.

Conseguentemente la spesa di riparazione del tetto, non dovrà essere ripartita fra 1000 millesimi ma solo fra i millesimi corrispondenti alla superficie coperta dal tetto dedotti quindi i millesimi corrispondenti al lastrico, come dalla seguente tabella.

appartamento	m/m totali	m/m lastrico	m/m tetto
B	150,00	150,00	
C	250,00	59,52	190,48
D	250,00	208,33	41,67
E	150,00		150,00
F	200,00		200,00
	1.000,00	417,85	582,15

sere estrapolato dal valore millesimale dei singoli appartamenti aventi la cantina sotto il lastrico, quello attribuibile alla cantina stessa e stabilire, in proporzione, un valore anche alle parti comuni; la quota di spesa di loro competenza dovrà essere ripartita fra tutti i condomini in ragione di 1000 millesimi.

Non mi dilungo oltre perché ritengo di aver già creato sufficiente confusione.

L'appuntamento è al prossimo numero del notiziario dove esamineremo i problemi del sopralluogo.

Supponendo quindi la spesa di manutenzione in 900,00 un terzo della spesa (300,00) dovrà essere divisa fra B-C-D (*i soli che ne traggono utilità*) in ragione dei rispettivi millesimi

Un caso poco più complesso si presenta quando, sotto il lastrico o terrazzo, vi è un piano con cantine, box e parti comuni quali i corridoi o la centrale termica. In questo caso dovrà es-

## LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

*Un amico avvocato mi ha segnalato la sentenza della Corte di Cassazione 09 marzo 2009.*

*La sentenza è importante perché la Suprema Corte affronta il problema della legittimità del canone pattuito in misura crescente nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo.*

*Pattuizioni che la Suprema Corte ravvisa legittima sulla scorta della interpretazione della normativa di riferimento (art. 392/78)*

*Precisa infatti la Corte che la legge presuppone che nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo non operino – all'atto della conclusione del contratto – particolari esigenze di tutela del conduttore che sole giustificerebbero l'imposizione di limiti alla libertà negoziale dei contraenti e segnatamente alla facoltà del proprietario di richiedere il canone che ritiene maggiormente remunerativo. Secondo la Corte tutto ciò "...trova la sua spiegazione nel fatto che la situazione del mercato in questo settore e la natura commerciale o professionale degli interessi perseguiti dal conduttore, fanno sì che le parti si vengano trovare in posizione di sufficiente parità di forze e siano entrambi in grado di difendere adeguatamente i propri interessi, scegliendo liberamente se concludere o non concludere il contratto in relazione ai sacrifici ed ai vantaggi che ne conseguono..."*

*Né – secondo la corte - vi sono indicazioni normative o principi di logica interpretativa*

che inducano a ritenere diversamente. In tal senso è decisivo il fatto che l'art. 32 l.392/78 non impone alcuna limitazione agli aumenti del canone, riferendosi solo alla disciplina dell'aggiornamento ISTAT che limita al 75% del relativo indice.

\*\*\*

*Corte di Cassazione ord. 09.06.2009 n. 13313*

**Distanze legali – Applicabilità della normativa in materia di distanze legali – Condizioni – realizzazione di impianti indispensabili per soddisfare esigenze abitative di igiene – Deroga – Sussistenza – fattispecie relativa alla creazione di un secondo bagno**

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, conseguendone che la creazione o la modifica di un secondo bagno nelle abitazioni di taglio medio- rappresentando una esigenza tanto diffusa da rivestire il carattere dell'essenzialità – giustifica la mancata applicazione della suddetta norma.



L'UPPI di Pavia ha ulteriormente incentivato i servizi che offre agli associati istituendo, oltre alle già attuate consulenze in materia legale, fiscale, tecnica, di amministrazione e gestione condominiale, contrattuale e impiantistica, **anche consulenze in materia di certificazione energetica e in ordine al recente Piano Casa.**

Il risparmio energetico, le fonti alternative e pulite di energia, la certificazione energetica delle nostre case, l'attuazione del Piano Casa e le implicazioni che questa nuovissima normativa comporterà sono argomenti recenti di estrema importanza e delicatezza. È assolutamente necessario evitare "scivoloni" pericolosi e rivolgersi per i vari aspetti che sono coinvolti agli esperti dell'UPPI. Sono professionisti qualificati che operano specificamente proprio in questi settori e che sono a vostra disposizione.

**Prendete appuntamento telefonando in sede, dove troverete tutte le informazioni e indicazioni del caso.**

Rammentiamo che il regime di particolare vantaggio (in termini di tempi e costi) nell'attuazione dei detti servizi è riservata esclusivamente agli associati in regola con la quota e i rinnovi.

\*\*\*

I contenziosi condominiali e con gli inquilini purtroppo stanno aumentando. **L'UPPI di Pavia offre ai suoi associati la possibilità di stipulare una polizza assicurativa proprio per le spese legali/processuali.** A fronte di un premio assicurativo di importo modesto (90,00) si può beneficiare di una pozza che, in caso di contenzioso (anche di un semplice sfratto), interviene a sostenere al vostro posto le spese dell'avvocato che incaricate della pratica sino ad un massimo di 10.000,00. Inoltre, l'UPPI di Pavia ha approntato per gli associati consulenze specifiche in materia assicurativa. Pubblichiamo di seguito un progetto esemplificativo della polizza.

**Prendete appuntamento telefonando in sede, dove troverete tutte le informazioni e indicazioni del caso.**

Intanto, per notizie più dettagliate sull'argomento leggete gli articoli del dr. Luigi Imbres pubblicati su questo numero del notiziario.

\*\*\*

Se la vostra polizza assicurativa della vettura o della moto sta scadendo, ricordate che per gli associati dell'UPPI e i loro familiari è in essere una **vantaggiosissima** convenzione siglata con Aurora Assicurazioni – agenzia Giglio Assicurazioni con uffici in Pavia Strada Nuova n. 86 – tel. 0382.33726. La convenzione garantisce agli associati UPPI che stipulano polizze assicurative con l'agenzia Giglio Assicurazioni premi molto più bassi rispetto a quelli di mercato, con un considerevole risparmio economico.

La convenzione riguarda anche polizze assicurative per viaggi e vacanze. La **convenzione è riservata esclusivamente agli associati UPPI e loro familiari.** In sede potrete avere tutte le informazioni del caso.

\*\*\*

Come Vi abbiamo segnalato nei precedenti notiziari, l'UPPI di Pavia ha aderito alla iniziativa *"Residenza Fanny – progetto adotta una residenza"* realizzata dalla Fondazione Barbara Fanny Facchera in collaborazione con l'Associazione Amici dell'Ematologia di Pavia. La struttura è stata inaugurata un anno fa alla presenza delle Autorità Politiche e Religiose. La Fondazione ha realizzato 42 residenze sviluppate su 2.500 mq destinate al sostegno dei pazienti in cura presso la Clinica Ematologica e il Policlinico S. Matteo e delle loro famiglie. Gli appartamenti, mono e bi-locali, sono interamente arredati e attrezzati con servizi privati, angolo cottura, aria condizionata, TV ed elettrodomestici; gli ospiti potranno inoltre usufruire del servizio biancheria, *internet point*, bus navetta di collegamento con le cliniche e assistenza nella prenotazione dei biglietti ferroviari e aerei. Nell'edificio è presente anche una cappella votiva.

All'UPPI di Pavia che, apprezzata la grandezza dell'iniziativa, vi ha con slancio aderito è stata dedicata la residenza n. 34. Il nome dell'UPPI è stato inserito anche nel "tabellone" posto all'ingresso della struttura, dove vengono riportati i nomi dei benefattori che hanno contribuito alla realizzazione del progetto.

Nei nostri uffici di via Defendente Sacchi 10 potrete avere ulteriori dettagliate informazioni sul progetto e sulla iniziativa in generale. Per chi di voi ritenesse di rivolgersi direttamente alla sede della *"Fondazione Barbara Fanny Facchera"* segnaliamo l'indirizzo: Pavia Corso Cavour 20 – tel. /fax 0382.24415

Sito internet: [www.aeponlus.it](http://www.aeponlus.it)

\*\*\*

**PRESSO GLI UFFICI DI PAVIA VIA DEFENDENTE SACCHI 10 E DI VIGEVANO VIA TRIVULZIO 144 È POSSIBILE RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA PER L'ANNO 2010 - RICORDATE CHE SOLO CHI È IN REGOLA COL VERSAMENTO DELLE QUOTE PUÒ BENEFICIARE ED USUFRUIRE DEI SERVIZI CHE L'UPPI OFFRE.**

\*\*\*

**Ricordate di ritirare sempre la fattura che l'UPPI rilascia a fronte di ogni pagamento per le prestazioni e i servizi prestati.**

\*\*\*

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

## IMPORTANTE!!!

### SPESE PER TRIBUNALE E AVVOCATO: PER GLI ASSOCIATI U.P.P.I. DAL 2010 NON SARANNO PIÙ UN PROBLEMA.

Avete un inquilino che non paga la pigione, non paga le spese condominiali? Vi procura danni all'appartamento? Se, dopo alcuni mesi trascorsi invano nel tentativo di risolvere pacificamente la questione, siete costretti a ricorrere al giudice per tutelare i vostri diritti o magari sfrattarlo dovrete considerare che ben difficilmente vi pagheranno tutti gli affitti arretrati e che dovrete ripristinare l'appartamento a vostre spese perché spesso la caparra non è sufficiente.

E in più dovrete pagare l'Avvocato per vedere riconosciuti i vostri diritti.

Bene l'UPPI ci viene in aiuto con una nuova proposta sviluppata in collaborazione con le Assicurazioni Generali: la TUTELA LEGALE della famiglia

Si tratta di una garanzia assicurativa, riservata a tutti i soci, che copre le spese dell'avvocato e del tribunale per tutte le violazioni iniziate in corso di contratto anche in relazione alla proprietà e/o alla locazione degli immobili..

Il contratto decorre dal 31/12/2009 e ha durata annuale. Il premio di 90 € all'anno garantisce un massimale annuo di 10'000 € che, dall'esperienza maturata, è più che sufficiente alle esigenze.

In considerazione dell'estrema utilità di questa garanzia per tutti i soci e dell'esiguità del costo ci attendiamo una massiccia adesione all'iniziativa. Più saranno le adesioni e maggiore sarà la possibilità di spuntare l'anno prossimo migliori condizioni dall'assicurazione.

Potete scaricare il preventivo, la nota informativa e il modulo di adesione cliccando sull'apposito link.

Il modulo deve essere compilato, sottoscritto e consegnato entro il 31/12/2009 alla sede UPPI di Pavia in via Defendente Sacchi, 10

Per eventuali chiarimenti potete rivolgerVi alla sede dell'UPPI di Pavia tel. 0382.304593- mail [sevizi@uppi-pavia.it](mailto:sevizi@uppi-pavia.it)

Oppure contattare direttamente il Dr. Luigi Imbres al tel. 0382 972049 dalle ore 16 alle ore 18:30

\*\*\*

Se avete occasione di fare una gita nella vicina Riviera Ligure di ponente non mancate di visitare ad **Albenga (SV) la suggestiva mostra allestita a Palazzo Oddo dal titolo "Magiche trasparenze"**: magnifici oggetti in vetro (brocche, bottiglie, contenitori per cosmetici) risalenti all'età romana recuperati in occasione di scavi compiuti nel territorio di Albenga; e soprattutto lo straordinario e stupefacente grande piatto in vetro blu cobalto, un oggetto di una finezza e di una bellezza che lascia senza fiato! La mostra, realizzata con gusto, stile e raffinatezza evoca suggestioni ed emozioni uniche, portando il visitatore in un mondo antico, eppure ancora tanto attuale.

\*\*\*

*Consentitemi di rivolgere anche dalle pagine di questo notiziario all'avv. Antonello Tabbò, mio caro amico e compagno di scuola sin dai tempi eroici e bellissimi del liceo classico di Albenga e ora Sindaco della città, il mio sincero apprezzamento per aver voluto e realizzato una mostra veramente unica, e che ritengo importante sia per il contenuto sia perchè esalta la vocazione culturale della cittadina ligure.*

*A Voi tutti, amici dell'UPPI l'invito – se appena Vi è possibile – a visitare la mostra e la città di Albenga, ricca di monumenti storici, bellezze artistiche e musei interessanti. Credetemi, ne vale veramente la pena!*

Questa rubrica è esclusivamente riservata agli Associati all'UPPI.

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

L'UPPI non svolge attività di intermediazione.

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

### **IN LOCAZIONE A PAVIA**

- Piazza Castello, 18, trilocale x tre studentesse. (310).
- Via Folperti, 2 box di cui uno anche magazzino, (311).
- Via Spallanzani, 10, bilocale semi arredato con cucina e servizi al 1° piano, risc. autonomo. (312).
- Via Spallanzani, 16, laboratorio di circa 50mq., senza servizi. Piano T. (313).
- Corso Manzoni, 57, laboratorio ufficio di 17mq. (314).
- Via Vittadini 4, monolocale per 2 persone arredato studenti. (315).
- Via Montini, 13 – zona Naviglio, trilocale di 70 mq. Risc. centralizzato, arredato nuovo, P. 3 senza ascensore con cantina. Libero subito. (317).
- Via Carlo Cattaneo, 13, bilocale di 78mq. non arredato, p.3 senza ascensore, risc. centralizzato. Con giardino, cantina e box. (318).
- Via S. Ulderico, mansarda monolocale 2 piano ascensore. (319).
- Via Vittadini, 4, monolocale x 2 persone. (323).
- Via Bricchetti, 20, bilocale arredato, 1° piano, risc. centralizzato. (324).
- Via Tasso, 81, mansarda di

80mq., ultimo piano, risc. autonomo. (325).

- Via San Martino 8, bilocale arredato 5p con ascensore, risc. centr., cantina. (327).

- Via Facioli, 3, bilocale arredato, 4 piano con ascensore, risc. centralizzato e acqua calda centraliz. Con cantina. (328).

- Via Rezia, 45, trilocale arredato, risc. centralizzato, piano 3, con cantina. (333).

- Via Bona di Savoia 3, bilocale non arredato, risc. centralizz., p.3, con ascensore, cantina. (334).

- Via Amati 8, monolocale arredato, 2p, risc. centralizzato, no ascensore, cantina. (335).

- Via Vittadini, 4, trilocale con 2 camere da letto, bagno, cucina e soggiorno, arredato. 1 piano. Con cantina. (336).

- Via Amati 8, monolocale arredato 2p, risc. centralizzato cantina. (338).

- Via Lanfranco 3, quattro locali con servizi e box. (342).

- Via molino 3 mole, quattro locali e servizi. (343).

- C.so Garibaldi, 45, bilocale, libero da Gen. 2010. (344).

- Via Volta 25, bilocale semiarredato risc. centralizzato. (348).

- Viale Sicilia 115, monolocale con cucina abitabile poss. box. (349).

- Vicolo Stilicone 6, ampio trilocale 125mq con doppi servizi, termo aut. 2p no ascensore no arredo, cantina. (350).

- Via Marconi, 2/A, trilocale arredato, pianto T., risc. centralizzato, giardino privato. Con cantina, no box. (351).

### **IN VENDITA A PAVIA**

- Via Folla di Sotto, 7, bilocale arredato nuovo, p. rialzato, risc. centrale con cantina e posto bici privato. Libero subito. (316).

### **CERCO A PAVIA**

- Prima periferia, trilocale con riscaldamento autonomo, libero, con possibilità box. (321).

- Zona centrale, bilocale zona semi-centrale, risc. autonomo, possibilità box e cantina. (347).

### **IN VENDITA AD ALBUZZANO**

- Casa semindipendente mq.110 circa con cantina mq.28, box mq.28, rustico e area scoperta edificabile mq. 670. (320).

### **IN VENDITA A BELGIOIOSO**

- Via Colombarone, 50, bilocale non arredato con servizi e cucina. Risc. autonomo. Con cantina. P.r. (329).

- Via Colombarone, 50, trilocale non arredato, possibilità box. P. 2. (330).

### **IN VENDITA A ZECCONE**

- Porz.villa bifamiliare 3 camere, soggiorno, 2 bagni, cucina abitabile, taverna con camino, lavanderia, cantina. (322).

### **IN VENDITA A FINALE LIBURE (SV)**

- Via delle Pleiadi, cinque locali + soffitta + due balconi circa 100 mq no box, risc. centraliz. 2p con ascensore 300m dal mare. (326).

### **IN AFFITTO/VENDITA A SAN MARTINO**

- Zona bivio Cava, trilocale non arredato con box, risc. autonomo, p.t. con giardino in comune. (340).

### **IN VENDITA A CAVA MANARA**

- Via XXVI Aprile, Casa di corte semindip. di 4 vani + disimpegno. Con annesso rustico e terreno di 200mq. Edificabile da ristrutturare. (352).

### **IN AFFITTO A MAGHERNO**

- Via Spadari 25, trilocale con mansarda e servizi, posto auto + orto termo auto, no arredo. (341).

### **IN AFFITTO A BRESSANA**

- Via IV novembre 7, trilocale con servizi su p. t e p. 1 no arredo, termo auto, box. (345).

### **IN AFFITTO A VIGEVANO**

- Via Garbarini, 16, nr. 2 monolocali, soggiorno, cucina a vista + servizi, no box no cantina. (331).

- Via Valle S. Martino, trilocale, servizi, cantina, terrazza, posto auto, libero subito. (346).