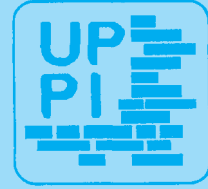




# UPPI PAVIA



**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**  
**SINDACATO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

n°7/8 settembre/ottobre 2007



**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 7/8 - Settembre/Ottobre 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:

Piazzale Ponte Ticino 4

Tel. 0382/304593

Fax 0382 / 22671

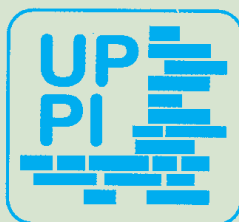
Ufficio di Vigevano:

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) Il commento
- 7) Il commento
- 8) Parliamone fra di noi
- 9) La voce della giurisprudenza
- 10) Aggiornamenti ISTAT
- 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**

<b>Consulenze legali</b>	- lunedì
<b>Consulenze condominiali</b>	- martedì
<b>Consulenze contratti</b>	- mercoledì
<b>Informazioni e ritiro pratiche</b>	- giovedì

Cari Amici,

Anche le ferie estive 2007 sono andate in archivio e l'attività è ripresa a pieno ritmo. L'UPPI, che peraltro ha chiuso solo per il periodo di ferragosto, **da lunedì 3 settembre 2007 è operativa nei nuovi uffici di Pavia, via Defendente Sacchi n. 10 (di fronte alla chiesa di Canepanova).**

Come già anticipato nello scorso numero del notiziario la nuova sede, più ampia e spaziosa e meglio organizzata di quella precedente, è situata nel cuore della città di Pavia, in zona facilmente raggiungibile anche in auto (non siamo in ZTL), con ampie possibilità di parcheggio in zona e nelle immediate vicinanze.

Sono inoltre operativi sia il sito internet (**www.servizi-pavia.it**) nel quale potrete trovare informazioni utili e sempre aggiornate e la casella di posta elettronica (**servizio@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.

E allora, Vi aspetto numerosi!

\*\*\*\*\*

La rubrica curata dal geom. Luigi Quaroni sul condominio ha riscosso un enorme successo fra tutti voi, è stata molto apprezzata e ritenuta utilissima. Anche in questo numero del notiziario troverete, così come sarà nei prossimi, un ulteriore articolo sull'argomento condominiale. Seguiteci passo passo, conservate i numeri del notiziario: vi troverete alla fine con un utile *vademecum* che vi sarà prezioso "sul campo", nelle assemblee condominiali.

\*\*\*\*\*

La sensibilità dell'UPPI per i problemi della casa e dei proprietari di immobili si è ancora una volta confermata con la proclamazione del *2008 anno della sicurezza e della qualità dell'abitare*. Leggete l'articolo del Presidente Nazionale, avv. Giacomo Carini, che pubblichiamo in questo numero del notiziario, troverete informazioni e spunti interessanti.

Arrivederci a presto.

**Avv. Maria Luigia Aiani**  
**Presidente Uppi**

## Impariamo a fare i condòmini

A cura del geom. Luigi Quaroni

Esaminiamo ora i vari articoli del Codice Civile riguardanti il condominio:

### Articolo 1117

(Parti comuni dell'edificio)

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzione di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni i muri maestri, i tetti ed i lastrici solari, le scale i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

La prima cosa che si evidenzia dall'esame di questo primo articolo è che tutto quanto elencato come comune lo è **se il contrario non risulta dal titolo**. Cos'è il titolo? E' il "rogito", l'atto notarile con il quale è stato acquistato l'immobile (appartamento, box, negozio, ecc.), ma, attenzione, se andate a leggere il vostro atto molto probabilmente non troverete alcuna particolare indicazione ma una dizione simile a questa "PATTI SPECIALI: La parte acquirente prende atto che l'unità immobiliare in contratto è parte di uno stabile condominiale costitui-

to con atto notaio ..... del .... rep. n. .... registrato a ..... il ..... al n. .... impegnandosi e obbligandosi a rispettare tutte le condizioni e patti nello stesso atto riportati e al quale è allegata la tabella millesimale" o ad altra più concisa indicazione, ma sempre dello stesso tenore. Tutti i patti, le condizioni, le eventuali deroghe all'art. 1117 così come la tabella millesimale ed il regolamento di condominio sono quindi indicati nell'atto, il primo, con il quale è stato costituito il condominio. Ad esso bisogna quindi sempre fare riferimento. Sarebbe opportuno che lo stralcio di queste norme fossero in possesso di tutti i condomini, si eviterebbero forse così diverse inutili discussioni. Grave è che diverse volte non ne siano a conoscenza neppure gli amministratori.

Da ultimo si riporta lo stralcio della sentenza della Suprema Corte n. 20783 del 25.09.2006) nella quale si afferma che "nel condominio degli edifici, in mancanza di una specifica contraria previsione del titolo costitutivo, la destinazione all'uso e al godimento comune, nel quale si sostanzia la presunzione legale di proprietà comune di talune parti dell'edificio in condominio deve risultare da elementi obbiettivi, e cioè dalla attitudine funzionale del bene al servizio dell'edificio considerato nella sua unità e al godimento collettivo ...".

E' da evidenziare ancora che nell'elencazione delle parti comuni non è compreso il sottotetto, pur esso fonte di diatribe; di esso tratteremo però in uno dei prossimi numeri del notiziario.

Evidenziate queste due particolari situazioni vengono ora analizzate le varie voci, premettendo che sulle cose e parti comuni condominiali e sul condominio in

genere sono stati scritti voluminosi trattati ed una quantità enorme di libri. Qui vorremmo solo cercare di spiegare nel modo più semplice possibile, con esempi concreti le situazioni che più comunemente si presentano, tenendo presente che in materia di condominio ogni affermazione può essere contestata con sentenze che dicono il contrario, e di sentenze, di tutti i tipi, ne vengono pubblicate in continuazione, con una giurisprudenza in continua evoluzione.

Esaminiamo ora i singoli più significativi elementi.

### Il suolo su cui sorge l'edificio

Lo spazio sottostante al suolo su cui sorge un edificio in condominio, in mancanza di titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini, deve considerarsi di proprietà comune. Il condomino non può procedere ad escavazioni del sottosuolo per ricavarvi nuovi locali od ingrandire o dare maggior altezza a quelli esistenti perchè così si configura un'innovazione lesiva, soggetta quindi ad una autorizzazione assembleare alla unanimità dei condomini (*di tutti i condòmini e non di tutti quelli presenti in assemblea*). Così si è espressa la Suprema Corte in un caso dove il condomino aveva scavato 40 centimetri per aumentare l'altezza del suo locale.

Ciò non toglie però la legittimità di una modesta attività di scavo occorrente, ad esempio, per la formazione di una nuova pavimentazione o per la esecuzione di un sottofondo areato per consentire una miglior circolazione d'aria ad eliminare l'umidità del locale che non abbisognano di alcuna autorizzazione ma solo di una comunicazione all'amministratore

(2 continua)

**IL LEGALE INFORMA**

A cura dell'avv. Annarita Ferrarini

**LOCAZIONE - DANNI CAGIONATI A TERZI  
DALL'IMMOBILE LOCATO  
RIPARTIZIONE DELLE RESPONSABILITÀ  
TRA PROPRIETARIO E CONDUTTORE**

La norma che viene in considerazione ai fini del tema che ci occupa è l'**art. 2051 cod. civ.** il quale disciplina la responsabilità per il **"danno cagionato da cosa in custodia"**.

Prima di verificare le modalità di applicazione della suddetta norma al rapporto di locazione, è utile esaminare, in via generale, i concetti di "cosa" e "custodia" cui la stessa fa riferimento.

Secondo la giurisprudenza unanime il termine **"cosa"**, contenuto nell'art. 2051 cod. civ., deve essere inteso in senso ampio giacchè da tutte le cose, non solo da quelle per loro natura pericolose, può determinarsi un danno.

Ai fini dell'applicabilità della norma in questione, **è indispensabile che il danno sia cagionato dalla cosa in sè** (anche in combinazione con elementi esterni) e, non già, da quest'ultima sia stata la mera occasione per la produzione del danno lamentato o un mero strumento dell'azione umana.

Occorre, quindi, in termini giuridici, che sussista il **nesso di causalità**, ovvero il rapporto causa-effetto, tra la cosa e l'evento dannoso.

Venendo al termine **"custodia"** presente nell'art. 2051 cod. civ., a cui il legislatore riconnette la responsabilità per il danno cagionato dalla cosa, secondo la giurisprudenza uniforme, esso deve essere interpretato come "disponibilità di fatto e di diritto sulla cosa", per cui il custode, avendo il potere-dovere di controllo e di intervento sulla cosa, con potere di escludere chiunque dall'utilizzo e controllo della stessa, ne assume egli soltanto i rischi conseguenti (v. Cass. 9 febbraio 2004, n. 2422; Cass., Sez. Unite, 11 novembre 1991, n. 12019; Cass. 20 agosto 2003, n. 12219).

Sia il nesso di causalità tra la cosa ed il danno sia il rapporto di custodia con la cosa, nei termini sopra precisati, devono essere provati dal danneggiato.

Se il giudice accerta l'esistenza di tali presupposti, il custode risponde automaticamente, ex art. 2051 cod. civ., dei danni provocati dalla cosa **"salvo che provi il caso fortuito"**, ovvero che l'evento dannoso si è verificato per un fatto, imprevedibile ed inevitabile, estraneo alla propria sfera di diligenza e controllo.

Premesse le suesposte considerazioni generali sull'interpretazione dell'art. 2051 cod. civ. e venendo all'**applicazione della norma nell'ambito del rapporto di locazione**, occorre individuare chi tra il conduttore ed il proprietario debba considerarsi custode dell'immobile locato e, conseguentemente, chi debba rispondere del danno cagionato dallo stesso.

A tale riguardo occorre innanzitutto rilevare che il contratto di locazione, anche se determina la cessione del godimento del bene, non priva il proprietario della disponibilità giuridica e materiale della cosa locata.

Infatti, la distinzione tra riparazioni necessarie che deve eseguire il locatore e quelle necessarie di piccola manutenzione a carico del conduttore, dimostra che il locatore non solo può, ma deve intervenire sulla cosa locata.

Su tali premesse la giurisprudenza, a partire dalla pronuncia della **Corte di Cassazione, Sezioni Unite 11.11.1991 n. 12019**, ha elaborato il seguente criterio discretivo della ripartizione della responsabilità ex art. 2051 cod. civ. tra locatore e conduttore;

- **il proprietario resta custode** di tutte le cose che non passano nella custodia del conduttore, come le **strutture murarie e gli impianti in essi conglobati**, sui quali il conduttore non ha la possibilità di intervenire per prevenire o riparare un danno (per esempio, le murature, i cornicioni, i tetti e tutti gli impianti idrici, sanitari, ecc., per raggiungere i quali bisogna intervenire sulle opere murarie) e, conseguentemente **è responsabile** dei danni che possano derivarne a terzi, salvo eventuali responsabilità del conduttore, sul piano interno del rapporto di locazione, per omesso avviso al locatore del pericolo;

- viceversa, **il conduttore deve ritenersi custode e, quindi responsabile ex art. 2051 cod. civ.**, di tutte le altre cose facenti parte dell'immobile locato che sono nella sua disponibilità e sulle quali può intervenire al fine di prevenire il danno a terzi. Così, ad esempio, per gli allagamenti o intasamenti conseguenti al cattivo uso o rottura dei servizi dell'appartamento sui quali il conduttore può intervenire avendo l'immediata disponibilità.

## IL COMMENTO

# PROPRIETARI, VIL RAZZA DANNATA, PER QUAL PREZZO DICHIARASTE I VOSTRI BENI?

*Verrebbe da cantare, parafrasando la celebre aria del Rigoletto, dopo aver letto gli articoli apparsi sulla "Provincia Pavese" del 31 agosto e 1° settembre scorsi*

a cura di Luigi Quaroni

Sto scherzando o forse sto esagerando? Penso di no. Basta rileggere gli articoli citati nel titolo per renderse-ne conto. I titoli: **"LOTTA ALL'EVASIONE - CACCIA A NUOVE RISORSE - TRE-MANO GLI EVASORI - E** nel testo: "Pavia, una città di poveri, o meglio di modesti. Al catasto di Pavia i proprietari di immobili hanno denunciato proprietà che di lusso hanno poco e di popolare molto. Il comune vuol vederci chiaro". Ed ancora "... A noi interessa assumere la funzione catastale perchè ci consentirà di avere un controllo maggiore sull'esistente. E probabilmente **un gettito ICI più corposo**".

Secondo quanto pubblicato appare che i proprietari, furbi evasori, hanno dichiarato, quali popolari, alloggi di lusso defraudando il comune che non potrà così

incassare una ICI sufficientemente corposa da sperperare in arredo urbano ove le fioriere sono pattumiere (vedi via XX Settembre, via Mentana, Corso Garibaldi, ecc.) in segnaletiche stradali pagate e mai eseguite, in appalti per lavori pubblici dove le ditte falliscono subito dopo, ecc.

Per amore della verità e perchè, proprietario di immobile in centro storico, non mi garba di essere considerato evasore senza averne colpa, mi pare quindi giusto ribadire:

1) La attribuzione della categoria e classe di ogni unità immobiliare che determina la rendita unitaria non è arbitrio del proprietario ma assegnata, fino all'anno 1994, direttamente dagli uffici catastali per comparazione ad unità tipo con riferimento a precisi

parametri ed alla tipologia maggiormente presente nel fabbricato.

2) Con D.M. 19.04.1994 n° 701 e con l'avvento della trasmissione telematica dei documenti il classamento viene attribuito provvisoriamente dal tecnico che ha redatto l'atto e l'ufficio, entro 12 mesi, lo rettifica o lo conferma rendendolo definitivo con la relativa rendita.

3) Oltre alla categoria (A/1, A/2, A/3, A/4, ecc.) ad ogni unità immobiliare viene attribuita una classe (cosa non riportata negli articoli citati). Pertanto nell'ambito della stessa categoria vi sono diverse classi. Ad esempio la categoria A/3 ha 5 classi con rendite molto differenziate: l'A/3 di prima classe ha una rendita di € 96,72 al

vano mentre l'A/3 di quinta classe ha una rendita di €139,44 al vano. Ed ancora, a dimostrare quanto sia approssimativo quanto pubblicato, la categoria A/3 (abitazione di tipo economico) di quinta classe con una rendita di € 139,44 è superiore a € 136,86 della categoria A/2 (abitazione di tipo civile) così come la A/2 di classe quarta ha una rendita unitaria di € 219,49 maggiore di € 201,42 della classe prima della categoria A/1 (abitazione signorile e non di lusso).

Nella assegnazione del classamento delle singole unità immobiliari viene, di massima, presa in considerazione la tipologia degli alloggi, come prima detto, ma anche la categoria della maggior parte degli appartamenti di un singolo fabbricato. Ad esempio se tutti gli alloggi di un fabbricato sono censiti in A/3 di classe 3 (come la maggior parte dei fabbricati costruiti dal dopo guerra in poi in semiperiferia e periferia) ed uno si differenzia per caratteristiche superiori, verrà di massima censi-

to con la maggior classe della categoria A/3 (la classe 5) che comunque avrebbe una rendita maggiore della minor classe della categoria superiore (A/2 di classe 1).

4) La attribuzione delle nuove rendite catastali è vero essere stata effettuata diversi anni fa, esattamente sedici, infatti la revisione generale degli estimi per tutta Italia è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale il 30.09.1991, ma è pur vero che per il comune di Pavia, dopo vari ricorsi ove l'UPPI è stato protagonista, sono state solo nel 2002 attribuite le nuove tariffe che, logicamente, nel frattempo avevano subito l'influenza delle lievitazioni avvenute e che, tra l'altro, hanno potuto beneficiare degli adeguamenti nazionali avvenuti nel 1997.

5) Ed infine, "il decentramento del catasto ai comuni" in corso di definizione, prevede che comunque la materia "estimi" rimarrà sempre di competenza dell'Agenzia del Territorio che si avvarrà anche delle segnalazioni dei valori da parte

dei Comuni. La prima fase del decentramento si è conclusa lo scorso 3 ottobre, data entro la quale i comuni dovevano trasmettere alla sede Centrale dell'Agenzia del Territorio la delibera, approvata dal Consiglio Comunale, per chiedere la gestione diretta delle funzioni catastali e la scelta di uno dei tre livelli operativi da svolgere (previsti dal Dcpm 14.06.2007) e avviare il servizio dal prossimo 1° Novembre 2007. Il Comune di Pavia ha deciso per la opzione "A" (la più semplice, che prevede: la consultazione e aggiornamento della banca dati catastali; la riscossione dei tributi). Nessuna possibilità quindi di intervenire sugli estimi.

E così, la famosa aria Verdiana non potrà concludersi con "sì vendetta, tremenda vendetta sarà!" come sperato dai nostri amministratori.

**P.S.** Che dire poi della strombazzata revisione degli estimi "a invarianza di gettito?". Fingiamo di crederci, ma per quanto tempo potrà resistere?

## PARLIAMONE FRA DI NOI

### Rispondono i consulenti UPPI

Alcuni associati ci formulano i seguenti quesiti:

\* Un associato ci chiede se può delegare l'amministratore a partecipare in sua vece all'assemblea condominiale.

*Le deleghe possono essere conferite anche all'amministratore del condominio che si riunisce in assemblea se non vi è uno specifico divieto in tale senso previsto dal Regolamento di condominio.*

*Se questo nulla specifica al riguardo all'amministratore possono essere conferite anche più deleghe.*

*Al contrario, se il Regolamento disciplina in modo specifico il diritto di delega del condominio, a questa disciplina ciascun condomino deve attenersi scrupolosamente, pena la possibile annullabilità della delibera.*

\* In un contratto di locazione ad uso commerciale non è stata prevista l'indicizzazione Istat del canone locatizio. E' possibile richiederla ugualmente?

*Se le parti contraenti nel contratto non hanno espressamente previsto l'indicizzazione Istat del canone locatizio, la stessa non può essere richiesta. L'art. 32 L. 392/78 lascia infatti alla disponibilità della parti contraenti l'applicazione o meno dell'indicizzazione che non è dunque prevista automaticamente in forza di clausola legale e dunque la facoltà di prevedere o meno l'aumento del canone. Trattandosi di scelta da operare al momento della stipula del contratto non è possibile un "ripensamento" in corso di locazione.*

\* Un associato ci propone il seguente quesito: il conduttore di un appartamento locato ad uso abitativo ha diritto di partecipare alle assemblee del condominio ove è situato il detto appartamento?

*Il conduttore in questione ha diritto, se crede, di partecipare alle assemblee del condominio ma non ha il diritto di voto, salvo che si discuta delle spese e modalità di gestione del servizio di riscaldamento o di condizionamento d'aria. In questi due (soli) casi infatti il conduttore ha anche il diritto di voto in luogo del proprietario dell'appartamento locato, secondo quanto espressamente previsto dall'art. 10 L. 392/78.*

\* Il conduttore di un locale condotto in locazione ad uso negozio, spetta l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale se il contratto si risolve a causa del suo inadempimento nel pagamento dei canoni?

*In base alla esplicita disposizione dell'art. 34 L. 392/78 l'indennità in questione non spetta al conduttore che abbia determinato col suo inadempimento la risoluzione del contratto di locazione. L'indennità - precisa la norma citata - non è dovuta al conduttore neanche nel caso questi receda dal contratto o lo disdetti, ovvero nel caso sia assoggettato ad una delle procedure concorsuali previste dalla Legge Fallimentare.*

**(Le lettere contenenti i quesiti sono tutte lettere firmate).**



## LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

### **Corte di Cassazione, sentenza 29 marzo 2007 n. 7711**

**Condominio - Contributi e spese condominiali - Provvedimenti per le spese - Deliberazioni dell'assemblea - Disciplina dell'uso delle cose comuni - Poteri dell'assemblea - Autorizzazione alla collocazione nel cortile comune di bombole di gas collegate alle cucine di altri condòmini - Successiva delibera di allacciamento alla fornitura del gas metano e di rimozione delle bombole - Legittimità - Fondamento.**

*In tema di condominio, l'assemblea ha il potere di decidere a maggioranza, nell'interesse collettivo, le modalità concrete di utilizzazione dei beni comuni o di modificare - anche revocando una precedente delibera - quelle in atto quando sono divenute onerose ovvero vanno sostituite con altre modalità di utilizzo, anche se il servizio si svolge con l'uso di determinati beni (comuni) mobili o immobili, e pure ove la sistemazione più funzionale al servizio deliberata dall'assemblea comporti come conseguenza la dismissione dell'uso di certi beni ovvero il trasferimento di essi in altri luoghi. Infatti, le delibere che disciplinano l'uso delle cose comuni senza sottrarre il bene alla sua destinazione principale o impedirne l'uso paritario a tutti i comproprietari non incidono sui diritti assoluti dei condòmini, anche quando comportano uno svantaggio o un pregiudizio per alcuni.*

*Pertanto, qualora l'assemblea abbia autorizzato alcuni condòmini a collocare nel cortile comune delle bombole di gas collegate alle rispettive cucine, è legittima la delibera che ne disponga la rimozione allorchè - essendo stato deciso dal condominio l'allacciamento alla fornitura del gas metano - sia venuta meno l'esigenza che aveva giustificato la precedente autorizzazione.*

- Questa sentenza della Suprema Corte sottolinea che fra i compiti dell'assemblea si annovera anche quello di disciplinare l'uso e il godimento delle parti comuni a ciò provvedendo o in forza del regolamento condominiale o con singole delibere adottate in riferimento a specifiche fattispecie; fermo restando il divieto di ledere i diritti di ciascun condòmino quali risultino dai titoli.

\* \* \*

### **Corte di cassazione, sentenza 25 gennaio 2007 n. 1626**

**Condominio - Assemblea - Delibera - Impossibilità dell'oggetto - Conseguenze - Nullità**

*E' nulla per illiceità dell'oggetto la delibera dell'assemblea dei condòmini che disponga una innovazione in violazione delle norme imperative di cui agli artt. 31 e 41 L. 11150/42 e agli artt. 10 e 13 L. 765/67, ed è nulla per impossibilità dell'oggetto quella che pregiudichi la sicurezza del fabbricato mediante la copertura degli spazi comuni, aventi la connaturata destinazione di consentire l'aerazione delle unità immobiliari dei singoli condòmini che su di esso prospettano, senza l'adozione di misure sostitutive atte ad assicurare un ricambio dell'aria adeguato alle necessità anche potenziali delle dette unità.*

- Le norme citate dalla Suprema Corte sono norme urbanistiche relative al rilascio delle licenze edilizie e dunque alla liceità delle opere edilizie. La Corte ha ritenuto nulla, e non semplicemente annullabile, la delibera del condominio che autorizzi un'opera su parte comune eseguita in violazione della normativa citata, la quale si pone come normativa di ordine pubblico.

**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		

## 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.

## Saldo I.C.I. 2007

**Si rammenta il pagamento della seconda rata a saldo dell'imposta comunale sugli immobili da farsi entro il 16 DICEMBRE 2007**

### CODICI UFFICIO AGENZIA DELLE ENTRATE

della Provincia di Pavia

<b>CORTEOLONA</b>	<b>R2L</b>
<b>MEDE-MORTARA</b>	<b>R2M</b>
<b>PAVIA</b>	<b>R2N</b>
<b>STRADELLA</b>	<b>R2P</b>
<b>VIGEVANO</b>	<b>R2Q</b>
<b>VOGHERA</b>	<b>R2R</b>

### 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

## **L'UPPI proclama il 2008 l'anno della sicurezza e della qualità dell'abitare**

A cura di Giacomo Carini

Quando si verificano eventi luttuosi o comunque dannosi, tutti ne parlano e fanno a gara per proporre "drastiche soluzioni".

Dopo pochi giorni si ritorna nell'oblio.

Mi riferisco naturalmente alla esigenza di tutela della "sicurezza" che è divenuto un problema sociale di vitale importanza.

Incidenti automobilistici, spesso mortali, in continuo aumento; reiterate "morti bianche" a causa del sistematico mancato rispetto delle più elementari norme a salvaguardia dei lavoratori edili; improvvisi crolli di fabbricati dovuti alle più svariate causali, ma sempre AD IMPRUDENZA, violazione delle regole, mancata conoscenza delle condizioni degli stabili e dei loro accessori.

Si va affermando un movimento di opinione che comincia a prendere coscienza del generale e crescente degrado delle nostre città e si sollecitano una inversione di tendenza e seri e coattivi provvedimenti atti a migliorare la qualità dell'abitare e, in genere, la qualità della vita venendo

incontro anche alle esigenze dei bisognosi e meno abili che hanno bisogno di immediati interventi che rendano le città e gli edifici privi di barriere che oggi creano disagi ed affliggono i disabili.

Tutte queste problematiche sono state da tempo affrontate dall'UPPI che ha richiesto iniziative soprattutto a livello legislativo per la emanazione ed il rispetto di una normativa di salvaguardia.

In tale ottica sono le sollecitazioni per snellire la eliminazione delle barriere architettoniche, la scelta di imprese edili che garantiscano oltre alla bontà delle opere anche e soprattutto il rispetto delle norme di sicurezza, il riconoscimento della PROFESSIONALITÀ degli amministratori degli stabili, la revisione degli elevatori vetusti nel rispetto delle disposizioni europee, il "monitoraggio" dello stato di salute degli edifici esistenti, molti sorti nell'epoca di "cementificazione selvaggia" onde porre l'utenza in condizioni di intervenire tempestivamente ed evitare eventi dannosi.

Tutte le iniziative sono state, però, ferocemente

contrastate da chi ha posto l'accento sull'aspetto oneroso non considerando che la "sicurezza dei cittadini" non ha prezzo e che la prevenzione costituisce un risparmio per la utenza.

Ecco perchè la Direzione Nazionale dell'UPPI, in una recente riunione, ha deliberato di dedicare l'intero anno 2008 al tema della sicurezza e della qualità dell'abitare ed al problema della riqualificazione energetica degli edifici esistenti sfruttando l'occasione ed i benefici offerti dalla legge n. 296/2007.

Saranno programmati ed organizzati convegni (il primo si terrà a Bologna il 14 Ottobre 2007) dibattiti, incontri in sinergia con le altre associazioni del settore, al fine di sensibilizzare l'opinione pubblica su tali essenziali temi ma, soprattutto le forze politiche ed i governanti e far loro capire che le "chiacchiere" non incantano più nessuno e che non è più rinviabile una seria politica della prevenzione e della qualità dell'abitare che porti il nostro Paese al livello delle altre Nazioni Civili.

*(Presidente Nazionale Uppi)*

# FACCIAMO IL PUNTO SULLA RIDUZIONE ICI

La legge 431 del 9 dicembre 1998 (G.U. 292 del 15.12.1998) "DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI E DEL RILASCIO DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO" e il D.M. 6 marzo 1999 hanno prevista la possibilità, da parte dei comuni, di recepire la convenzione nazionale tra le organizzazioni maggiormente rappresentative degli inquilini e proprietari per stipulare un contratto di locazione di durata più breve (3+2) anziché il classico 4+4 ad un canone inferiore a quello di mercato in base a criteri stabiliti in accordi locali.

Aderendo a questo tipo di contratto il proprietario, a compenso di un canone ridotto, ha dei benefici fiscali che sono esattamente:

- IRPEF: il reddito derivante dal canone gode della riduzione del 40,5% (15% + 30%) anziché del 15% come di norma,
- IMPOSTA DI REGISTRO: abbattimento del 30% dell'imponibile (calcolato quindi solo sul 70%) del canone pattuito
- ICI: riduzione (per il comune di Pavia) dell'imposta al 2 per mille anziché al 7 per mille.

Tutte queste facilitazioni però spettano ad una precisa condizione **"che l'inquilino adibisca l'immobile ad abitazione principale"**. L'abitazione principale, per quanto riguarda il comune di Pavia, è sempre stata intesa quella in cui si ha la residenza anagrafica.

Recentemente, e ve ne abbiamo dato conto nel nostro notiziario, il Comune di Pavia, per quanto riguarda l'ICI, anche in riferimento a normative nazionali che hanno precisato che per **"abitazione principale"** si intende quella nella quale la persona fisica che la possiede o i suoi familiari vi dimorano abitualmente, ha ammesso il concetto di **"stabile dimora"**. Però:

## ATTENZIONE!

Avendo avuto sentore di forse troppo semplicistiche interpretazioni della norma da parte di

nostri associati abbiamo interpellato, per una puntuale precisazione, i funzionari comunali che effettuano le revisioni delle domande di riduzione ICI. Queste le conclusioni:

Per ottenere la riduzione ICI il proprietario deve compilare e consegnare all'ufficio una **"DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA"** ove **"Consapevole delle sanzioni penali previste in caso di falsa dichiarazione, così come stabilisce l'art. 76 D.P.R. 445/2000, DICHIARA di applicare .... l'aliquota ridotta al 2 per mille a decorrere dalla data di stipula del contratto o dal giorno in cui l'inquilino lo adibisce ad abitazione principale (se successivo).**

Il Comune, normalmente entro un anno, effettua la verifica della dichiarazione. Se l'inquilino ha la residenza anagrafica nell'alloggio locato la riduzione ICI è automaticamente confermata. In caso contrario viene effettuato l'accertamento per verificare se sussistono i presupposti per la riduzione. Sarà quindi il proprietario a dover dimostrare che l'alloggio è, o è stato, stabile dimora del conduttore. Come? Provando con le fatture delle utenze di luce, gas, acqua (se l'alloggio è dotato di contatore singolo) che vi sono stati consumi e quindi l'alloggio stabilmente occupato. Può anche essere esibita la denuncia per il pagamento della tassa sulla spazzatura (TARSU) che da sola però non prova che nell'alloggio ha avuto stabile dimora il conduttore o suoi familiari.

**UN CONSIGLIO:** Se l'inquilino non prova di avere nell'alloggio la sua residenza anagrafica, usate molta cautela prima di richiedere la riduzione ICI e procuratevi la documentazione necessaria, come sopra indicato, da esibire in sede di un possibile accertamento. La dichiarazione rilasciata dall'inquilino che nell'alloggio ha la sua stabile dimora non ha alcun valore ed efficacia agli effetti dell'accertamento.

## **LA SICUREZZA NEGLI AMBIENTI CONDOMINIALI: L'ASCENSORE**

Lo scorso 19 ottobre 2007 l'UPPI ha partecipato al convegno organizzato dall'ASL di Pavia, Dipartimento di Prevenzione Medica - U.O. Impiantistica sulla sicurezza degli impianti di ascensore negli edifici.

La relazione, tenuta dall'ing. Mauro Viglietti, corredata da numerose schede esplicative, ha affrontato con competenza e precisione sia aspetti squisitamente tecnici, sia aspetti più generali rivolti all'utenza nel suo complesso. Di particolare interesse per tutti noi che quotidianamente ci troviamo ad usare l'ascensore (nelle nostre case, in ufficio, sul posto di lavoro, nei negozi e supermercati quando andiamo a fare la spesa, negli uffici e nei locali pubblici ecc.) le norme di comportamento che è utile conoscere e attuare nei casi di emergenza e di blocco dell'impianto.

Poiché queste sono situazioni che nella realtà quotidiana accadono, riteniamo utile pubblicare di seguito le schede del convegno dell'Asl riferite a tali evenienze, invitando tutti i lettori a farne tesoro.

Affidate la manutenzione dell'ascensore a ditta specializzata e in regola con tutte le prescrizioni di legge.

Il libretto dell'impianto deve essere custodito a cura del proprietario, possibilmente nel locale del macchinario.

Non fate mai intervenire elettricisti, falegnami, verniciatori ed altre ditte per opere interessanti l'ascensore, senza il controllo della stessa ditta manuttrice.

Assicuratevi che la ditta manuttrice annoti regolarmente sul libretto di matricola i risultati delle verifiche particolari agli elementi di sicurezza: operazione che a termine di legge deve essere effettuata almeno ogni sei mesi.

Non consentite l'accesso ai vani dell'apparato motore e delle pulegge di rinvio a persone estranee al servizio di manutenzione e di sorveglianza.

Disponete affinché nel caso di arresto dell'ascensore con persone a bordo della cabina la manovra di emergenza per far uscire le persone sia eseguita da personale istruito a questo scopo.

Dopo interventi di emergenza non rimettete in funzione l'impianto prima dell'avvenuto controllo della ditta manutentrice.

Leggete attentamente il verbale che l'ingegnere dell'organo di sorveglianza rilascia a seguito delle verifiche di legge e ottemperate alle prescrizioni.

Non date al personale di custodia o di pulizia scale incarichi che non siano di loro stretta competenza, ad eccezione della normale pulizia dell'interno della cabina.

Provvedete tempestivamente, a mezzo della ditta manutentrice, a ripristinare l'efficienza del sistema sonoro di allarme e, quando presenti, del dispositivo di comunicazione bidirezionale e della sua linea telefonica, nonché l'illuminazione della cabina, del locale motore e delle vie di accesso.

Fate sospendere immediatamente l'esercizio dell'ascensore in caso di qualsiasi incidente, anche se non seguito da infortunio.

Richiedete al manutentore di stilare un piano di manutenzione dettagliato per l'ascensore, anche in modo da minimizzare il tempo di fuori servizio dell'impianto senza pregiudicarne la sicurezza.

Chiedete al manutentore ed all'organismo di sorveglianza che avete scelto di consigliarvi in merito a possibili miglioramenti della sicurezza e della funzionalità dell'ascensore.

L'UPPI di Pavia è stato accreditato dall'Ordine degli Avvocati di Pavia quale Ente legittimato alla organizzazione di eventi di carattere giuridico (nello specifico, in diritto immobiliare) per la formazione degli Avvocati pavesi; ciò sulla scorta di quanto disposto dal Regolamento per la formazione continua degli Avvocati approvato dal Consiglio Nazionale Forense. E' questo un grande riconoscimento per l'UPPI di Pavia che si conferma come riferimento importante nel settore immobiliare.

\* \* \*

L'UPPI di Pavia sta collaborando col Comune di Pavia, col quale è in via di definizione specifico protocollo d'intesa, per divulgare presso i proprietari di immobili l'iniziativa che l'amministrazione comunale cittadina ha adottato per ripulire i palazzi del centro storico dai graffiti che li deturpano e imbrattano. Già dal prossimo numero del notiziario vi potremo fornire notizie più dettagliate.

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 posta sul giornalino.

### IN LOCAZIONE A PAVIA

- Via Pusterla, 13 bilocale uso studio su due piani, riscaldamento autonomo. (2178).
- P.le Castiglioni, 3 bilocale, servizi, arredato, riscaldamento centralizzato. (2177)
- Vicolo Stilicone, bilocale, servizi, cucina abitabile, arredato. (2176)
- Via Boccaccio bilocale, servizi p.r. con terrazzo. (2173).
- C.so Garibaldi, bilocale, servizi, arredato, termo autonomo. (2184).
- Via Grassi, trilocale non arredato, termoautonomo (2172).
- Viale Gorizia, 31 bilocale p.t., arredato con giardinetto. (2171).
- Via Francana, bilocale, servizi, nuovo, a.c. doppi vetri, zanzariere, videocitofono, ascensore, box, cantina. (2169).
- Via Ariosto, box. (2168).
- Via Allende, 4 locali, doppi servizi, arredato, 130 mq. p. 1, cantina, eventuale box. (2166).
- Via Montebolone, trilocale, servizi, box, cantina no arredo. Libero 01-01-2008. (2165).
- C.so Manzoni, monolocale arredato. (2162).
- Via Salaroli (Città Giardino), box. (2161).
- V.le Cremona, 141, bilocale arredato termo autonomo. (2160).
- C.so Strada Nuova, 82 monolocale, cucina abitabile, servizi, arredato, termoautonomo. (2187).
- Via San Giovanni Bosco bilocale, servizi, p.t., box. (2188).
- Viale Campari, monolocale, servizi, arredato, 5 p., ascensore, riscaldamento centralizzato, cantina (2189).
- Via Bona di Savoia, bilocale più servizi, arredato, 1 p., ascensore. (2190).
- Viale Argonne, monolocale, servizi, arredato. (2191).
- Via Zanella, 16 quadrilocale, servizi, riscaldamento centralizzato, 1p. di villetta. (2192).
- Via Nino Bixio, 12 box, libero dal 1/1/08. (2193).
- Via Nino Bixio, 12 bilocale, più servizi, arredato, riscaldamento centralizzato, 1 p. ascensore, libero dal 01/02/08, due studentesse. (2194).

- Via Porta Pertusi, monolocale con cucina separata e servizio arredato e ristrutturato, termoautonomo. (2197).
- Via Ambrogio da Fossano appartamento di 190 mq. con doppi servizi, su due livelli, con box e cantina di nuova costruzione, possibilità di arredo. (2198).
- Box magazzino. (2167).
- Bi/Trilocale termoautono (2196).

### IN VENDITA A PAVIA

- Via Guffanti, zona San Lanfranco, trilocale mq. 100, servizi, box, cantina p. 3, no ascensore, riscaldamento centralizzato, terrazzo, mq. 80. (2170).
- Via Beretta, bilocale più servizi arredato, termoautonomo. (2195).
- Via Rismondo, trilocale, servizi, box, libero subito. (2158).

### ACQUISTO IN PAVIA

- Professionisti settore commercialistico cercano spazi anche da ristrutturare in Pavia zona centrale e prima periferia. (2185).

### IN LOCAZIONE A BRESSANA BOTTARONE

- Trilocale, servizi, 1 p., riscaldamento centralizzato, eventuale box. (2175)

### IN LOCAZIONE A VIGEVANO

- Negozio 40 mq., 1 locale con vetrina, retro, servizi. (2164).

### IN LOCAZIONE AD ABBIEATEGRASSO

- Negozio mq. 80 anche per uso studio. (2186).

### IN VENDITA A CARONARA AL T.

- Piccolo ristorante con terreno circostante uso parcheggio, 2200 mq. (2174).

### IN VENDITA A BORNASCO

- Villa indipendente ristrutturata mq. 110, box, cortile, portico. (2163).

### IN VENDITA A CURA CARPIGNANO

- Ampio trilocale, cucina abitabile, 2 servizi, 2 balconi, doppio box, a.c., tende sole, doppi vetri, zanzariere, termo autonomo, 1 p, no ascensore. (2185).