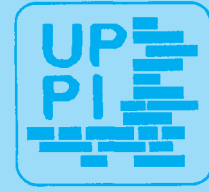




# UPPI PAVIA



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

n°1/2 gennaio/febbraio 2008



Registrato presso il Tribunale di Pavia in data 28 marzo 1983 al nr. 279 Registro stampa - Spedizione in abbonamento postale comma 20/C art. 2 legge 23 dicembre '96 n. 662 - Pavia - Pubblicazione fuori commercio

**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 1-2 Gennaio-Febrero 2008

**Direttore:****STEFANO ZANETTE**

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

Impaginazione e stampa:

EDIZIONI TIPOGRAFIA

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

Pubblicazione fuori commercio

**LA PROPRIETA' PRIVATA**

**E' RICONOSCIUTA**

**DALLA LEGGE**

(Art. 42 della Costituzione della Repubblica  
Italiana)

**L'ASSOCIAZIONE**

**E' APARTITICA**

UPPI: Sede Provinciale Pavia:

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382/304593

Fax 0382 / 22671

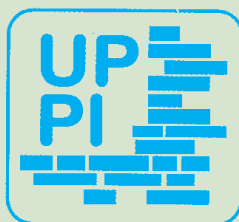
Ufficio di Vigevano:

Via Trivulzio, 144

Tel. 0381/84033

**SOMMARIO**

- 1) Copertina
- 2) Elenco servizi
- 3) Assemblea degli Associati
- 4) Lettera/Commento
- 5) Il Legale informa
- 6) Impariamo a fare i condòmini
- 7) Impariamo a fare i condòmini
- 8) Parliamone fra di noi
- 9) Informazioni
- 10) Aggiornamenti ISTAT
- 11) Aggiornamenti ISTAT
- 12) Vita associativa
- 13) La sentenza del mese
- 14) Condominio: le maggioranze per decidere
- 15) Condominio: le maggioranze per decidere
- 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  
Via Defendente Sacchi, 10  
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

***E' CONVOCATA  
L'ASSEMBLEA  
DEGLI ASSOCIATI***

**PER IL GIORNO 26 MARZO 2008  
ALLE ORE 18.00  
IN PRIMA CONVOCAZIONE**

***PER IL GIORNO 27 MARZO 2008  
ALLE ORE 15.00  
IN SECONDA CONVOCAZIONE***

**PRESSO LA SEDE U.P.P.I.  
DI PAVIA IN VIA DEFENDENTE SACCHI, 10  
per deliberare sul seguente**

**ORDINE DEL GIORNO**

- 1) APPROVAZIONE BILANCIO CONSUNTIVO 2007**
- 2) APPROVAZIONE BILANCIO PREVENTIVO 2008**
- 3) INFORMAZIONI ASSOCIATIVE**
- 4) VARIE ED EVENTUALI**

All'Assemblea possono partecipare tutti gli Associati all'UPPI provinciale di Pavia, mentre il voto lo possono esprimere solo gli Associati **effettivi** iscritti da almeno sei (6) anni ed in regola con il pagamento delle quote associative ivi compresa quella dell'anno 2007.

Cari Amici,

Le cronache quotidiane fotografano un Paese in dissesto nel quale i pesanti rincari di beni e servizi di prima necessità e la tassazione che ha raggiunto livelli da record hanno fatto sì che sempre più famiglie ormai hanno difficoltà ad arrivare a fine mese con il loro stipendio o la pensione e che sempre più giovani hanno difficoltà a trovare un posto di lavoro ed una casa. I dati ISTAT rivelano che ci sono oltre sei milioni e mezzo di persone senza contratto di lavoro; il numero dei senza tetto e di quelli che vivono per strada e della carità di associazioni, laiche e religiose, è sensibilmente cresciuto e il dato allarmante è che l'età di queste persone è sempre più bassa. Acquistare e mantenere una casa è diventato oltremodo difficoltoso, con mutui onerosi ai quali è sempre più difficile far fronte e una tassazione sugli immobili che ha raggiunto un peso insostenibile.

Occorre un intervento delle Istituzioni forte e decisivo, in grado di rimettere il nostro Paese in marcia e consentire a tutti i cittadini una vita dignitosa e decorosa, la vita alla quale tutti i cittadini hanno diritto. Un intervento che consenta alla gente onesta - che per fortuna ancora esiste, numerosa - di poter aspirare ad un lavoro, a una occupazione che possa garantire un tenore di vita decoroso e dignitoso, che permetta a tutti di avere una casa e non dover vivere per strada o di elemosina.

Ci auguriamo che le prossime elezioni del 13 aprile 2008 non diventino l'ennesima occasione perduta e che la classe politica che noi cittadini col nostro voto manderemo al governo del Paese questa volta sia seriamente in grado di assolvere a questo compito delicato e difficile. Tanto più difficile e delicato in questo periodo.

Come abbiamo sempre detto, ribadiamo ancora una volta che l'UPPI è una associazione apartitica, il che significa che non si schiera con una o l'altra parte, ma con distacco e obiettività osserva e controlla l'operato dei partiti politici per quanto attiene la politica dell'abitare nei suoi molteplici aspetti. Per questo, considerato il fallimento sotto questo profilo della classe dirigente uscente dovremo valutare con attenzione la serietà, la concretezza e la realizzabilità delle proposte che ora in campagna elettorale i partiti fanno a presentare, in modo più o meno suggestivo e roboante, e premiare col nostro voto solo quelli che si dimostreranno attenti, veramente e concretamente attenti, alle esigenze dei cittadini onesti.

Arrivederci a presto.

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



## IL LEGALE INFORMA

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

### LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI LOCAZIONI E VENDITE NULLE SE MANCA IL CERTIFICATO

Si è tenuto a Roma lo scorso 18 gennaio 2008 un incontro di studio e approfondimento della disciplina normativa in argomento organizzato dal Centro Studi Giuridici dell'UPPI Nazionale con la fattiva collaborazione dell'UPPI di Pavia. L'importanza del convegno, determinata dall'attualità e rilevanza dell'argomento trattato, è stata sottolineata dalla presenza di relatori di altro profilo. Hanno infatti partecipato: l'ing. Franco Soma rappresentate UNI Italia al Comitato Europeo per la normazione; il Dr. Roberto Triola Magistrato della Suprema Corte di Cassazione, il Prof. Ambrogio Robecchi Majnardi Professore di diritto Urbanistico all'Università di Pavia. Importanti spunti di riflessione sulle tematiche connesse alla certificazione energetica sono stati dati dagli amici avv. Gian Vincenzo Tortorici Presidente dell'Uppi di Pisa, e avv. Giovanni Violi Presidente dell'Uppi di Reggio Calabria.

\*\*\*\*\*

La certificazione energetica costituisce uno degli strumenti operativi previsti dal legislatore italiano per contribuire al perseguimento degli obiettivi di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra sanciti dal protocollo di Kyoto; si pone dunque come strumento operativo per migliorare l'ambiente in cui viviamo, uno strumento di valenza generale e ampia, di tutela della salute, della qualità della nostra vita; una tutela che passa innanzitutto dalla difesa e la cura delle nostre case.

Il legislatore ha riservato alla certificazione energetica una importanza tanto significativa da sanzionare con la **nullità** i contratti di locazione e di vendita (ma sarebbe meglio dire di trasferimento di proprietà; comprendendo anche gli altri atti traslativi previsti dal nostro ordinamento giuridico) che hanno ad oggetto immobili sprovvisti della detta certificazione.

L'art. 15 co. 7 del DLGS 19.08.2005 n. 192 di attuazione della Direttiva europea 2002/91/CE sanziona con la nullità la violazione dell'obbligo di allegare all'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile il certificato energetico, mentre il successivo co. 8 dell'art. citato prevede la mede-

sima sanzione in riferimento al contratto di locazione nel caso in cui il locatore non ponga a disposizione del conduttore il certificato in questione.

Precisando che la nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente o dal conduttore. E' dunque prevista una nullità c.d. "di protezione" o "relativa", prevista cioè solo a tutela della parte ritenuta debole del contratto la quale è arbitra nella scelta se eccepire e far valere o meno la nullità del contratto che ha stipulato. Ora, l'importanza che la previsione legislativa attribuisce alla certificazione energetica e le finalità che la stessa persegue avrebbero suggerito la previsione per la sua inosservanza di una sanzione di carattere generale e non particolare, di nullità *assoluta*, coinvolgente l'intero rapporto negoziale di fronte alla collettività e non destinata alla protezione di una sola delle parti; la quale potrebbe per convenienza decidere di non eccepire la nullità e mantenere la validità del contratto stipulato, in tal modo svilendo le finalità (tutela dell'ambiente e della salute di tutti i cittadini) che la stessa legge persegue. Dunque, un paradosso.

Sotto questo profilo, appare senz'altro apprezzabile la lettura che della normativa in esame (l'art. 15 co. 7 e 8 Dlgs 192/05) ha dato nel convegno di Roma il relatore dott. Roberto Triola, Magistrato della II sezione della Corte di Cassazione, il quale ritiene che quella introdotta dal legislatore sia una nullità formale, legata alla semplice **mancata allegazione** agli atti di trasferimento e mancata messa a disposizione o consegna al conduttore nei contratti di locazione del certificato energetico.

La formulazione delle disposizioni e il dato testuale della normativa in questione hanno già posto dubbi e problemi interpretativi, hanno fatto emergere difficoltà applicative del dettato legislativo e non sarà compito facile per l'interprete e per gli operatori aderire al meglio al dettato normativo. Importante dunque rivolgersi per informazioni e ogni qualvolta lo si ritiene necessario alle strutture e alle associazioni competenti per avere informazioni e assistenza ed evitare il *fa i da te*, quanto mai pericoloso e rischioso viste le conseguenze che ne potrebbero derivare.

# Impariamo a fare i condòmini

A cura del geom. Luigi Quaroni

## Articolo 1117

(Parti comuni dell'edificio)

(Continuazione dal precedente notiziario)

**Il lastrico solare** è il piano degli edifici o di parte di essi. E' oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari se il contrario non risulta, in modo chiaro ed univoco, dal titolo, per tale intendendosi gli atti di acquisto dei singoli appartamenti nonché il regolamento di condominio accettato dai singoli condomini. Detto lastrico, quale superficie terminale dell'edificio esercita la primaria funzione di protezione dell'edificio medesimo pur potendo essere utilizzato per altri usi accessori come, se praticabile, quello di terrazzo. In questo caso può essere comune se accessibile ed in uso a tutti i condomini o di proprietà esclusiva di uno o più condomini. Si ribadisce, ciò deve risultare chiaramente dal titolo. Se il terrazzo è al servizio di un singolo appartamento, posto sullo stesso piano di esso ed accessibile esclusivamente da questo, sarà definito "terrazzo a livello". I terrazzi di proprietà esclusiva, sono equiparati (in relazione alla loro funzione di copertura delle parti di edificio sottostante) al lastrico solare in senso stretto non facendo venir meno la loro destinazione primaria all'uso comune. Gli usi a cui si presta il lastrico solare di proprietà comune sono piuttosto limitati. Non è possibile inserire in esso una canna fumaria destinata all'uso esclusivo dell'appartamento di un condomino, poichè in tal modo viene alterata la funzione di copertura del lastrico e sottratta una porzione di bene comune all'uso degli altri condomini e non è neppure legittima la installazione di una antenna autonoma di notevoli dimensioni poichè anche in questo caso avrebbe luogo un mutamento definitivo di destinazione.

E' invece consentito, poichè ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune, anche per un

fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, purchè non alteri la destinazione comune e consenta un uso paritetico agli altri condomini, la installazione di una ringhiera (o di un parapetto) che permetta di affacciarsi, trasformando il lastrico in un terrazzo, sui cortili comuni condominiali (non su altre proprietà) in quanto costituisce esercizio del diritto di proprietà e non quello di servitù. Interessante è la sentenza della Corte di Cassazione sez. II del 22 novembre 2004 n. 22032 che precisa: In tema di condominio, la proprietà della c.d. "colonna d'aria" (cioè dello spazio sovrastante al lastrico solare) non costituisce oggetto autonomo di diritti e quindi di proprietà autonoma rispetto a quella del lastrico solare, ma va intesa come il diritto del proprietario di utilizzare lo spazio sovrastante mediante la sopraelevazione: ciò peraltro, non comporta per il proprietario che intende sopraelevare l'esonero dall'obbligo di corrispondere agli altri condomini l'indennità prevista dall'art. 1127. In parole povere il proprietario di un lastrico solare può, su di esso, costruire altri vani, altri piani, ecc., volta, ovviamente, ottenute tutte le autorizzazioni amministrative necessarie e se le normative edilizie lo permettono (cosa assai rara).

Della manutenzione e del riparto delle spese verrà trattato illustrando l'art. 1126.

Vorrei però ora aprire una parentesi, avendo trattato dei tetti e dei lastrici solari, per ragguagliarvi in ordine ai sottotetti, anche se non sono compresi fra le parti comuni, ma oggetto di discussioni e diatribe nei condomini.

**Il sottotetto** non viene nominato dal Codice e quindi non è applicabile a esso la presunzione di comunione ai sensi dell'art. 1117. La natura del sottotetto di un edificio viene in primo luogo determinato dai titoli di proprietà e solo in difetto di questi ultimi può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali,

oggettivamente destinato - anche solo potenzialmente - all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Quindi, in difetto di elementi contrari desumibili dal titolo, per stabilire a chi appartenga sarà necessario accertare la funzione svolta dal sottotetto nel caso concreto. Se, come avviene sovente, il sottotetto assolve soltanto una funzione isolante e protettiva - dal caldo e dal freddo - dell'ultimo piano esso costituisce una pertinenza di esso. In tal caso il sottotetto si pone in rapporto di dipendenza con i vani che protegge e non può essere separato da questi ultimi senza alterare il rapporto di complementarietà dell'insieme. Conseguentemente, non essendo in tale ipotesi il sottotetto idoneo ad essere utilizzato separatamente dall'alloggio sottostante cui accede, non è configurabile il possesso *ad usucapionem* dello stesso da parte del proprietario di altra proprietà immobiliare.

In ogni caso il condomino proprietario esclusivo del sottotetto non può, trasformarlo in civile abitazione e allacciarlo ai servizi comuni del condominio senza il consenso di tutti gli altri condomini. Così nella sentenza citata in calce. Sentenza datata, ma non ne sono state recuperate di più recenti, e contestata in dottrina (vedasi Lino Salis in Rivista Giuridica dell'Edilizia 1/1981 pag. 71). Da tutte le sentenze citate avrebbe potuto notare come la questione "proprietà del sottotetto" non sia di facile pratica soluzione. Da un punto di vista puramente teorico è facile dire che il sottotetto è comune quando *"risultati in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato - anche solo potenzialmente - all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune"* ma in pratica come si determinano dette caratteristiche o l'uso di interesse comune? La presenza nel sottotetto del vaso di espansione, la rete di sfiato dell'impianto di riscaldamento comune, o la centralina dell'antenna centralizzata configurano un servizio di interesse comune? La questione è

molto aleatoria e dipende da situazioni da valutarsi di volta in volta.

Chiusa la parentesi sottotetto completiamo l'esame del primo comma dell'art. 1117.

**Le scale.** Insieme alle scale devono intendersi comuni i parapetti, le ringhiere, il sottoscala (in mancanza di un titolo contrario), i pianerottoli e tutti quegli elementi indispensabili per l'esistenza ed il funzionamento delle scale. Ogni condomino ha diritto di utilizzare i vani delle scale, in genere, o i pianerottoli, in particolare, collocando davanti alla porta di ingresso zerbino, piante o altri oggetti ornamentali: a meno che tali oggetti non rendano difficoltoso l'accesso alle rampe delle scale o siano vietati dal regolamento di condominio. La ripartizione delle spese di manutenzione delle scale verrà esaminata con l'esame dell'art. 1124. **L'ascensore** non viene nominato dal Codice, ma dottrina e giurisprudenza lo raffrontano, per analogia, alle scale.

**I portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi e portici** hanno caratteristiche tali da non necessitare di alcuna precisazione. Si può evidenziare che la costruzione di un ripostiglio o simili in un andito o in un corridoio comune deliberato a maggioranza dall'assemblea condominiale è illegittimo nel caso in cui diminuisca in modo apprezzabile il godimento della proprietà anche di uno solo dei condomini.

**I cortili.** Il cortile è un'area interna o esterna all'edificio, può avere qualsiasi forma o dimensione e può essere non essere recintato. Funzione principale del cortile è quella di dare aria e luce ai locali prospicienti di proprietà esclusiva e di consentire il libero transito per accedere ai medesimi. Una lunga casistica ed un nutrito contenzioso esiste sull'uso più o meno lecito del cortile; ve ne propongo una sintesi dei più comuni casi.

- Principio generale in tema di condominio negli edifici, è che l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. al duplice divieto: di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa comune secondo il loro diritto.

Pertanto deve ritenersi che la stabile occupazione di una porzione del cortile comune, da parte di un condomino, mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo, della propria autovettura, configuri un abuso poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune ostacolandone il pacifico godimento.

- L'assemblea può predeterminare, a maggioranza, nel cortile comune le aree destinate a parcheggio e può fissare al loro interno, le porzioni separate di cui ciascun condomino può disporre.

- L'assemblea (o anche il regolamento) può vietare ai condomini di far sostare le auto nel cortile e, in tal caso, l'eventuale deroga concessa ad un terzo può essere adottata anche senza il consenso di tutti i condomini, giacché in tal caso, non sussiste violazione di alcun diritto soggettivo dei singoli condomini.

- Costituisce innovazione, vietata ai sensi dell'art. 1120 comma 2, cod. civ. e, come tale, affetta da nullità, l'assegnazione nominativa da parte del condominio a favore dei singoli condomini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della seconda autovettura, in quanto tale delibera, da un lato, sottrae utilizzazione del bene comune a coloro che non possiedono la seconda autovettura e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune come se fosse propria, della relativa proprietà a titolo di usucapione.

- E' legittima la delibera assembleare che condizioni l'uso ed il godimento del cortile condominiale per la sosta di veicoli al requisito della "residenza" del condomino nel fabbricato.

- E' illegittima la costruzione, ai fini commerciali, di uno scivolo nel cortile per mettere in collegamento il piano terreno con una unità immobiliare sita ad un livello più alto attraverso una finestra trasformata in accesso carraio.

- Il proprietario di immobile di sua proprietà esclusiva confinante con il cortile condominiale non può servirsi del cortile per accedere al suo immobile.

- La delibera assembleare di destinazione del cortile a parcheggio di autovettura, in quanto disciplina le modalità d'uso e di godimento del bene comune, è validamente approvata con la maggioranza pre-

vista dal comma 2 dell'art. 1136 c.c. (la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) non essendo richiesta l'unanimità dei condomini.

- Il diritto del proprietario di unità abitativa all'uso dell'area predisposta per il parcheggio degli autoveicoli deve essere necessariamente trasferito, in caso di locazione, al conduttore, alla stregua della stretta inerenza del diritto stesso all'effettiva utilizzazione dell'immobile ai fini abitativi.

E l'enunciazione di casi potrebbe continuare per diverse pagine. Chi fosse interessato a qualche particolare situazione può proporcelo e saremo gratificati se ci sarà possibile darne evasione.

**I locali per la portineria e per l'alloggio del portiere.** La proprietà comune dei condomini sull'appartamento del portiere deve risultare dal titolo delle proprietà individuali o desumersi dalla sua destinazione di fatto. E' fatto salvo il titolo contrario perchè la portineria e l'alloggio del portiere potrebbero essere anche di proprietà esclusiva con vincolo di destinazione al servizio collettivo dei condomini. I locali di portineria e alloggio del portiere sono caratterizzati da un rapporto di utilità e non di necessità con lo stabile condominiale pertanto, la modifica della loro destinazione pertinenziale, anche se di origine contrattuale, non richiede l'unanimità dei consensi bensì una deliberazione dell'assemblea dei condomini adottata con la maggioranza di cui al 5° comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno i 667 m/m).

Diversamente, la cessione dei locali comuni di portineria e alloggio del portiere ad un singolo condomino od a terzi necessita della approvazione della totalità dei condomini.

La maggioranza dei condomini può deliberare la soppressione del servizio di portierato. Qualora però il servizio condominiale di portierato sia previsto nel regolamento di condominio, la sua soppressione comporta una modifica del regolamento che deve essere approvata con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 comma 2 c.c. (maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio - 500 m/m).

(4 - continua)



## PARLIAMONE FRA DI NOI

### Rispondono i consulenti UPPI (lettere firmate)

\* Un associato ci chiede se in quanto usufruttuario deve partecipare all'assemblea del condominio dove abita, convocata per deliberare la ricostruzione del tetto dell'edificio e se deve partecipare alla relativa spesa.

*La risposta è negativa. In caso di opere di straordinaria manutenzione o di innovazioni tenuto a partecipare all'assemblea e alle spese necessarie per la realizzazione dell'opera è il nudo proprietario. L'usufruttuario è legittimato ad intervenire e votare solo nelle assemblee nelle quali si discuta di affari di ordinaria amministrazione. Ed è tenuto alle spese solo per tali affari.*

\* Se è necessario modificare la tabella millesimale esistente, quale maggioranza deve esprimere l'assemblea condominiale per la validità della nuova tabella?

*La tabella millesimale può essere approvata solo con l'unanimità dei condòmini, dunque con il voto favorevole di tutti i partecipanti al condominio che rappresentino 1000 millesimi.*

\* Un associato ci chiede con quale maggioranza il condominio può deliberare di sostituire il cancello attualmente in essere, con apertura manuale, con altro dotato di apertura automatizzata.

*Poichè la sostituzione del cancello di ingresso al condominio dotato di apertura a manuale con altro a movimento automatizzato non costituisce innovazione, la delibera che decide tale intervento è validamente adottata con le maggioranze ordinarie previste dall'art. 1136 cod. civ. per la prima e seconda convocazione.*

\* Se c'è accordo specifico fra conduttore e locatore è possibile derogare consensualmente alla durata di sei anni del contratto di locazione commerciale?

*La risposta è negativa. La norma (art. 27 L. 392/78) che prevede la durata minima dei contratti ad uso non abitativo in sei anni (rinnovabili di altri sei in caso di mancata disdetta) è inderogabile, stante lo specifico disposto dell'art 79 L. 392/78 che sanziona con la nullità "... ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto".*

\* Sono usufruttuario di un appartamento che non ho necessità di occupare personalmente. Posso darlo in locazione?

*La risposta è affermativa. L'usufruttuario in quanto titolare di un diritto di godimento dell'immobile è legittimato a concludere contratti di locazione che abbiano ad oggetto l'immobile sul quale grava l'usufrutto. L'art. 999 cod. civ. la cui rubrica è proprio "Locazioni concluse dall'usufruttuario" stabilisce la disciplina cui sono assoggettate le dette locazioni.*

\* Sono proprietario di un immobile che ho concesso in locazione ad uso negozio di abbigliamento. Mi si presenta l'occasione di vendere a terzi l'immobile in questione: sono tenuto a darne notizia al mio inquilino? E in caso affermativo, con quali modalità.

*Poichè nell'immobile locato viene esercitata attività che comporta contatti diretti col pubblico dei consumatori sorge in capo al conduttore il diritto di prelazione per il caso di vendita dell'immobile stesso. In tal senso la lettera della legge (L. 392/78) e la giurisprudenza consolidata della Corte di Cassazione.*

*Quanto alle modalità da adottare, l'art. 38 della L. 392/78 precisa che il locatore deve comunicare al conduttore con atto notificato al conduttore il corrispettivo e le altre condizioni alle quali intende assoggettare la vendita, invitandolo ad esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni.*



## LE SOLITE SCADENZE

**48  
ore**

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

**30  
giorni**

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

**30  
giorni**

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

**20  
giorni**

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

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

...omissis...

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

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

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

## ATTENZIONE

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

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

### CODICI UFFICIO AGENZIA DELLE ENTRATE

della Provincia di Pavia

<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



**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	1,725	1,950

**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	3,000	3,225

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



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

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



- **L'UPPI pavese è stata chiamata dal Prefetto di Pavia a far fronte della commissione istituita per la graduazione degli sfratti ai sensi dell'art. 3 co. 2 e 3 della L. 2 febbraio 2007 n. 9. Rappresentanti dell'Uppi sono l'avv. Maria Luigia Aiani (membro effettivo) e l'arch. Luisa Marabelli (membro supplente).**
  
- **Roma, Cassa Forense: convegno sulla certificazione energetica, il primo svoltosi nell'anno dedicato dall'UPPI alla sicurezza della casa e alla qualità dell'abitare. L'UPPI di Pavia, sensibile da sempre ai problemi della casa e della proprietà ha contribuito alla realizzazione del convegno sia dal punto di vista operativo, portando relatori di rango (l'ing. Franco Soma è il rappresentante Uni Italia) e il prof. Ambrogio Robecchi Majnardi (è docente di diritto urbanistico all'Università di Pavia) sia con la sponsorizzazione dello stesso.**
  
- **Vi ricordiamo 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 consulente 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.



**LA SENTENZA DEL MESE**di Mariagrazia Monegat  
(Avvocato In Milano)**IL LOCATORE INADEMPIENTE NON LEGITTIMA  
IL CONDUTTORE AD AUTORIDURSI IL CANONE**

Cassazione civile, Sez. III, 28 agosto 2007, n. 18197

*Locazioni - Uso abitativo - Vizi della cosa locata - Autoriduzione canone - Illegittimità - Risoluzione per inadempimento - Sussistenza*

Non è concesso al conduttore di autoridurre il canone anche a fronte di un inadempimento degli obblighi di manutenzione facenti carico al locatore, a meno che tale inadempimento non determini la totale inutilizzabilità dell'immobile.

**Commento**

La Suprema Corte ribadisce il principio secondo cui il conduttore «non può farsi giustizia da sè», sicchè neppure quando il locatore viene meno ai propri obblighi di mantenere in buono stato la cosa locata, idonea all'uso previsto, parte conduttrice è autorizzata a ridurre la propria prestazione.

Il conduttore rimane pur sempre obbligato al pagamento del corrispettivo convenuto tanto che, in difetto, è suscettibile di sfratto per morosità e comunque l'omesso pagamento integrale del canone legittima la risoluzione del contratto per suo inadempimento, perchè l'autoriduzione del canone rispetto alla misura pattuita in contratto costituisce un fatto illegittimo del conduttore e contrario al principio dell'esecuzione del contratto secondo buona fede.

Il caso esaminato dal S.C. trae origine dalla opposizione del conduttore all'intimato sfratto per morosità conseguente all'operata riduzione del corrispettivo convenuto, giustificata dalla presenza di gravi problemi di umidità derivanti da infiltrazioni provenienti dalla sovrastante terrazza. Il giudice di primo grado, ritenuta la sussistenza delle lamentate infiltrazioni, decideva con sentenza che il locatore doveva considerarsi inadempiente all'obbligo di manutenzione e, conseguentemente, l'offerta del canone in misura ridotta doveva ritenersi legittima.

Nel giudizio di appello promosso dal locatore, la corte di merito accoglieva il gravame e dichiarava risolto il contratto per inadempimento del conduttore e lo condannava al pagamento dei canoni maturati e non corrisposti, con gli interessi legali dalla domanda per gli importi di cui all'intimazione e dalle successive scadenze per quelli maturati in corso di causa.

Avverso tale decisione ha proposto ricorso per cassazione il conduttore lamentando violazione e falsa applicazione dell'art. 1585 cod. civ., norma che impone al locatore di mantenere indenne il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi.

I giudici di legittimità hanno respinto il ricorso, osservando che, nel contrastare l'azione di sfratto per morosità, il conduttore non avesse proposto alcuna domanda diretta a far rideterminare il canone di locazione contrattualmente pattuito in relazione alle condizioni dell'immobile, limitandosi a svolgere un'eccezione di inadempimento, qualificata dal giudice di primo grado ex art. 1575 cod. civ.

La corte d'appello, invece, ha censurato la sentenza di primo grado nella parte in cui ha erroneamente fatto applicazione delle norme sugli obblighi del locatore relativi allo stato di manutenzione dell'immobile locato, ed ha riaffermato il principio secondo cui non è concesso al conduttore di autoridurre il canone anche a fronte dell'inadempimento degli obblighi di manutenzione facenti capo al locatore, a meno che tale inadempimento non determini la totale inutilizzabilità dell'immobile.

Infatti, il pagamento del canone costituisce la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, a cui questi non può unilateralmente sottrarsi neppure qualora si verifichi una riduzione del godimento del bene locato, sia pure ricollegabile ad un fatto del locatore. La semplice autoriduzione del canone effettuata dal conduttore costituisce infatti una forma di autotutela illegittima che, ove posta in essere, comporta un inammissibile squilibrio delle prestazioni contrattuali: da un lato, il godimento del bene da parte del conduttore e dall'altro, il percepimento del corrispettivo da parte del locatore.

L'autoriduzione del canone costituisce inadempimento contrattuale anche nell'ipotesi, come quella esaminata, in cui venga attuata per sopperire alla presenza di vizi nell'immobile locato e dunque con la finalità di ripristinare l'equilibrio del contratto. Non vi è alcuna previsione normativa che consenta al conduttore di operare una riduzione del canone in presenza di vizi tali da diminuire in modo apprezzabile l'uso del bene locato, giacchè la legge gli consente unicamente di promuovere un'azione per essere a ciò autorizzato, essendo demandato al giudice, in difetto di accordo, di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti e di determinare quindi l'eventuale minor misura del canone da corrispondere.

L'azione di riduzione del corrispettivo ha natura costitutiva, in quanto tende a determinare una modificazione del regolamento contrattuale; perciò essa non può essere confusa con l'eccezione di inesatto adempimento di cui all'art. 1460 cod. civ., che rende solo a paralizzare la pretesa di adempimento della controparte.

La S.C. ha poi ritenuto del tutto inconferenti e comunque irrilevanti i riferimenti all'art. 1578 cod. civ., giacchè tale norma non può essere intesa come legittimante la riduzione del canone, ma solo come attributiva del diritto del conduttore a chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo in presenza di vizi della cosa locata.

L'obbligazione primaria del locatore consiste, infatti, nella consegna dell'immobile in buono stato manutentivo al fine di renderlo idoneo all'uso a cui è destinato, garantendone altresì il pacifico godimento al conduttore. Occorre tuttavia valutare, secondo un giudizio di proporzionalità, gli inadempimenti posti in essere dai rispettivi contraenti, soppesandoli con riferimento all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede a cui le parti sono tenute ad attenersi. Ed allora, se il conduttore ha continuato a godere dell'immobile restando nella detenzione dello stesso ed accettando in tal modo la prestazione facente capo al locatore, egli non può arbitrariamente sospendere l'intera sua prestazione costituita dal versamento del corrispettivo della locazione, potendo semmai solo giustificarsi una riduzione commisurata all'entità del minor godimento del bene locatogli. Il tutto però non certo attraverso una unilaterale decisione assunta dal conduttore, ma solo dopo una attenta valutazione da parte del giudice, tenendo anche presente che una unilaterale modifica dell'entità del canone già corrisposto va ad incidere anche sull'equilibrio economico del contratto e quindi anche sull'interesse del locatore e ricevere la prestazione nella misura convenzionalmente pattuita.

Si può perciò ritenere che la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto quando venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, ma solo previa azione diretta ad ottenere una pronuncia dichiarativa del diritto del conduttore a limitare la propria prestazione di pagamento e sempre che il contratto non sia cessato per qualsiasi causa, giacchè da tale momento in poi il conduttore in mora nella restituzione del bene resta obbligato al pagamento del canone solo a titolo di risarcimento del danno.

(Da "Immobili &amp; Proprietà" n. 11 - 2007)

# Condominio: le maggioranze per decidere

OGGETTO DELLA DELIBERA	PRIMA CONVOCAZIONE		SECONDA CONVOCAZIONE	
	Condomini	Valore	Condomini	Valore
<b>Amministratore</b> - nomina, revoca e riconferma	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv. (e 1/3 cond.)	almeno 1/2
compenso	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv. (e 1/3 cond.)	almeno 1/2
Eliminazione barriere architettoniche (art. 2 legge 9/1/89 n. 13)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/3
Impianto di riscaldamento trasformazione per contenimento energetico (legge 10/91)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
<b>Innovazioni</b> - per il miglioramento o l'uso più comodo o per ottenere un migliore rendimento delle cose comuni (art. 1120 c.c.)**	1/2 + 1 cond.	almeno 2/3	1/2 + 1 cond.	almeno 2/3
- che possono creare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato che ne alterino il decoro architettonico o che rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120 c.c.)	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
- che producano un cambiamento della destinazione originaria dell'edificio	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
<b>Interventi di recupero</b> - ai sensi dell'art. 15 legge 179/92	1/2 + 1 cond.	almeno 1/2	1/2 + 1 cond.	almeno 1/2
<b>Liti attive o passive</b> - relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore (art. 1136 c.c.)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
<b>Portierato</b> - mutamento d'uso dei locali*** (p. es. affitti ad altri)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
- soppressione del servizio****	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/3
soppressione del servizio che comporti modifiche regolamento assembleare****	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/2
soppressione del servizio che comporti modifiche regolamento condominiale	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%

<b>Preventivi spese</b> - per le spese ordinarie annuali	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/3
- per le opere di manutenzione straordinaria e costituzione di un fondo speciale (art. 1136 c.c.)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/3
<b>Realizzazione di parcheggi</b> da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari (art. 9 legge 24/3/1989 n. 122), senza alterazione del decoro architettonico e resa inservibile all'uso delle parti comuni, anche a un solo condomino**	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
Realizzazione di parcheggi con alterazione del decoro architettonico e resa inservibile all'uso delle parti comuni, anche a un solo condomino**	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
<b>Regolamento</b> - approvazione (art. 1138 c.c.)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
- modifiche che implicano variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condomini sulle parti di proprietà esclusiva	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
<b>Rendiconto annuale</b>	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/3
<b>Ricostruzione dell'edificio</b> - per perimento inferiore ai 3/4 del valore (artt. 1128 e 1136 c.c.)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
- per perimento totale o superiore ai 3/4 del valore (art. 1128 c.c.)	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
<b>Riparazioni straordinarie di notevole entità</b> (art. 1136 c.c. 4° comma)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
<b>Ripartizione delle spese tra i condomini</b> (art. 1136 c.c.)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/3
<b>Scioglimento del condominio</b> - quando per rendere possibile la divisione in parti autonome occorrono modifiche dello stato attuale dell'edificio e opere per la diversa sistemazione dei locali e dipendenze tra i cond. (art. 62 att. c.c.)	1/2 + 1 cond.	almeno 2/3	1/2 + 1 cond.	almeno 2/3
- quando l'edificio può suddividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi (art. 61 att. c.c.)	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2
<b>Sopraelevazione Pregiudizievole</b> per le condizioni statiche, per l'aspetto architettonico o che arrechi una notevole diminuzione di aria o di luce ai piani sottostanti (art. 1127 c.c.)	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
<b>Tabelle millesimali</b> - modifica	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
<b>Vendita o cessione</b> - di beni comuni	Tutti i cond.	100%	Tutti i cond.	100%
<b>Tutte le altre delibere</b> che non richiedano maggioranze espressamente previste dalla legge	1/2 + 1 interv.	almeno 1/2	1/3 cond.	almeno 1/3

Questa rubrica è riservata agli Associati all'UPPI.

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

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

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

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

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

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

### IN LOCAZIONE A PAVIA

- Via Vanzini 5, appartamento di mq. 70 di tre locali con ampio soggiorno, riscaldamento centralizzato, p.r. (42).
- Centro, bilocale arredato, 75 mq., termoautonomo (48).
- C.so Cairoli, affitto o vendita negozio mq. 35 (49).
- Via Belli 6, bilocale, doppi servizi, cucina abitabile, arredamento completo nuovo, posto auto coperto, termoautonomo, 2° p., ascensore, libero (54).
- V.le Cremona 149, trilocale, cucina abitabile, termoautonomo, cantina, box, cortile comune, 1 piano di villetta con sottostante bar (56).
- Via Genova, trilocale, riscaldamento centralizzato, box, cantina, p.r. (58).
- Via Folla di Sopra 7, ufficio mq. 75 p.t. (59).
- Via Lombroso 17, bilocale, servizi, 2 piano, riscaldamento centralizzato, ascensore, cantina (64).
- V.le Cremona, bilocale 3 piano, servizi, riscaldamento centralizzato, no ascensore, cantina, box (65).
- Via Boccaccio, trilocale con cucina abitabile, rip. 2 balconi di ca 100 mq. 3p con ascensore, riscaldamento centralizzato, box e cantina (66).
- Via Foscolo 1, bilocale arredato, termoautonomo, cantina (67).
- Via Porro, quadrilocale con cucina e cantina in villetta bifamiliare (71).
- Via Parodi, negozio/ufficio (72).
- Via San Giovanni in Borgo, trilocale ampio, servizi, termoautonomo non arredato in palazzo storico (73).
- V.le Cremona 149, bilocale, con servizi, cantina, posto auto 1 piano (74).
- Via Assi San Paolo 5, trilocale, servizi, cantina, box, riscaldamento centralizzato, 1 piano (75).
- Via Pavesi 4, bilocale, servizi, riscaldamento centralizzato, 1 piano, cantina (80).

### IN VENDITA A PAVIA

- Adiacenze Piazza E. Filiberto, trilocale, servizi, cantina piano terra, centralizzato, ristrutturato, 75 mq. (45).
- Città Giardino, bilocale, servizi, 1 piano, autonomo, cantina posto auto in cortile, ristrutturato, 65 mq. (46).
- Via Marconi, bilocale, più servizi, cantina, no ascensore, riscaldamento centralizzato (63).
- Viale Campari, trilocale, cucina abitabile, 2 servizi, 4 piano, box, cantina (68).
- Via Vallone, quadrilocale con doppi servizi, cucina abitabile, 2 balconi, box e cantina, 2 piano con ascensore (70).

### IN LOCAZIONE A S. MARTINO SICC.

- Via Togliatti, capannone di mq. 400 uso deposito. (44).
- Via Roma, negozio-ufficio mq. 150/300 2 vetrine, con parcheggio. (76).

### IN LOCAZIONE A CARBONARA AL T.

- Bilocale arredato, servizi, box, cantina, risc. centralizzato. (47).

### IN LOCAZIONE A VILLANTERIO

- Appartamento in villa di 3 locali, posto auto, solo referenziati (51).

### IN LOCAZIONE A MOTTA VISCONTI

- Bilocale mq. 60, termoautonomo (52).

### IN LOCAZIONE A LANDRIANO

- Trilocale, servizi, box, termoautonomo, 1° piano, libero (55).

### IN LOCAZIONE A VIGEVANO

- Via Trivulzio, bilocale di ca 70 mq. ristrutturato, con cucina abitabile, servizi, 5 piano, riscaldamento centralizzato con possibilità box. (60).
- Via Trivulzio, negozio di ca 120 mq. p.t., con due vetrine, cantina anche uso ufficio (61).

### IN LOCAZIONE A TRAVACO' SICC.

- Via del Tovo, trilocale più servizi, termoautonomo, 1 piano, box (62).

### IN LOCAZIONE A MARCIGNAGO

- Via Borgo 106, casa indipendente con ingresso, cucina abitabile, camera letto, bagno, termoautonomo, arredata su 2 piani (78).
- Via Borgo, box ca 15 mq. (79).

### IN LOCAZIONE A BELGIOIOSO

- Via Allende, trilocale con cucina abitabile, doppi servizi, giardino, ampio box, nuova costruzione, termoautonomo, pred. a/c (81).

### IN VENDITA A SIZIANO

- Zona Artigianale, capannone 600 mq., 80 mq. uffici, 400 mq. cortile (50).

### IN VENDITA A MOTTA VISCONTI

- Casa con cortile mq. 70 (53).

### IN VENDITA A CARBONARA AL T.

- Casa semindipendente da riattare: soggiorno, cucina, 2 camere e servizi, cortile e portico (57).

### IN VENDITA A VIGEVANO

- Zona forte passaggio negozio con retro e magazzino (69).

### IN VENDITA A GAMBOLO' CENTRO

- Casa indipendente su 2 piani con cortile e porticato (77).

### IN VENDITA A TRAVACO' SICC.

- Via Repubblica, villa bifamiliare, giardino su 3 lati, 4 locali con doppi servizi su p.t. e 1 p., mansarda, taverna, box e lavanderia (82).