



# UPPI PAVIA



## **UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

**n° 1 gennaio/febbraio 2010**



**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 Gennaio/Febbraio 2010

### Direttore:

#### STEFANO ZANETTE

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

Spedizione in abbonamento postale.

Impaginazione e stampa:

LITOLINE ARTI GRAFICHE (PV)

Pubblicazione fuori commercio

#### LA PROPRIETÀ PRIVATA

#### È RICONOSCIUTA

#### DALLA LEGGE

(Art. 42 della Costituzione della  
Repubblica italiana)

#### L'ASSOCIAZIONE

#### È APARTITICA

UPPI: Sede Provinciale Pavia:

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382/304593

Fax 0382/22671

Ufficio di Vigevano:

Via Trivulzio, 144

Tel. 0381/84033

### SOMMARIO

- 3) LETTERA
- 4) CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ANNUALE
- 5) L'ARCHITETTO INFORMA  
Certificazione energetica degli edifici  
A cura dell'arch. Luisa Marabelli
- 6) IL LEGALE INFORMA  
La forma del contratto di locazione  
ad uso abitativo  
A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani
- 7) S.O.S. ASSICURAZIONI  
Tutela legale per i locatori  
A cura del dott. Luigi Imbres
- 8) L'OPINIONE  
A cura del dott. A. Fraschini
- 10) LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA  
A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani
- 12) VITA ASSOCIATIVA
- 13) INFORMAZIONI
- 15) INTERSCAMBIO FRA ASSOCIATI

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



**UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI**

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

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

### SEDE PROVINCIALE DI PAVIA

Via Defendente Sacchi, 10

Tel. 0382.304593 - Fax 0382.22671

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

### SEDE DI VIGEVANO

Via Trivulzio, 144 - Tel. 0381.84033

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

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

Cari Amici,

Inizia un nuovo anno che ci vedrà ancora impegnati sul fronte della tutela della proprietà immobiliare.

La direzione nella quale l'UPPI di Pavia si muove è da sempre quella di migliorare nel tempo e di poter offrire sempre di più a chi, associandosi, gli dà fiducia.

È in quest'ottica che abbiamo approntato e realizzato le iniziative e le tutele delle quali nel corso dell'anno appena concluso Vi abbiamo dato conto; è in quest'ottica che appronteremo le ulteriori iniziative e tutele - molte delle quali già "bollono in pentola" - in merito alla quali Vi relazioneremo dalle pagine di questo nostro notiziario.

Intanto, mi fa piacere sottolineare che avete aderito in modo massiccio alla polizza "tutela legale", dimostrando intelligenza e prontezza nel rilevarne la grande utilità e bontà. Così che ora mi fa ancor più piacere evidenziare che la Vostra accortezza e assennatezza è stata premiata: il considerevole aumento delle spese di giustizia per le liti condominiali, locative, di occupazione senza titolo e comodato recentemente introdotto con la "Legge Finanziaria 2010" non sarà in alcun modo avvertito da chi ha stipulato la polizza e potrà in tutta serenità tutelare il suo diritto di proprietà senza farsi condizionare dai costi, sempre in aumento, della giustizia.

In chiusura, mi permetto di suggerire a Voi tutti che ci seguite di valutare con attenzione le problematiche connesse alla ormai arcinota certificazione energetica e le opportunità offerte dal Piano Casa: Vi ricordo che l'UPPI ha istituito consulenze dedicate a tali settori mettendo a Vostra disposizione le migliori professionalità in materia.

Approfittatene, come di consueto non Vi costa nulla!

Un rinnovato augurio di Buon Anno a Voi e alle vostre famiglie



Il presidente  
Avv. Maria Luigia Aiani

# **È CONVOCATA L'ASSEMBLEA DEGLI ASSOCIATI**

Per il giorno 23 marzo ore 18,00  
in prima convocazione

**Per il giorno 24 marzo 2010  
alle ore 15,30  
in seconda convocazione**

*presso la sede UPPI in Pavia · Via Defendente Sacchi n. 10*

Per deliberare sul seguente

## **ORDINE DEL GIORNO**

- 1) APPROVAZIONE BILANCIO CONSUNTIVO 2009
- 2) APPROVAZIONE BILANCIO PREVENTIVO 2010
- 3) INFORMAZIONI ASSOCIATIVE
- 4) VARIE ED EVENTUALI

All'assemblea possono partecipare tutti gli associati dell'UPPI di Pavia, mentre possono esprimere il loro voto solo gli associati effettivi iscritti da almeno sei (6) anni e n regola con il pagamento delle quote associative, compresa quella del 2009.

# Certificazione energetica degli edifici

A cura dell'arch. Luisa Marabelli

Importante per gli associati: dal 1° luglio 2010 per i contratti di locazione sia nuovi che in rinnovo, oltre che per le compravendite immobiliari è obbligatorio l'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Poiché molto si è discusso, molto è stato scritto sull'argomento, ci pare utile fornire una risposta precisa ad una precisa domanda: "Quando serve"?

È obbligatorio nei seguenti casi:

- edifici di nuova costruzione;
- demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui fa capo l'impianto di climatizzazione;
- ampliamento volumetrico, quando il volume riscaldato è superiore all'esistente;
- recupero di sottotetto;
- compravendita;
- in caso di richiesta di incentivi ed agevolazioni fiscali (sostituzione caldaia, sostituzione, infissi, ecc.);
- nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici per il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria;
- contratti di servizio Energia e di Servizio Energia plus;
- dal 1° luglio 2010 per i contratti di locazione sia nuovi che in rinnovo.

E quando l'obbligo è escluso? Cioè quando non serve l'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA. (si chiama ACE )

non serve nei seguenti casi:

- gli immobili che, secondo le norme urbanistiche comunali, possono essere trasformati solo con le modalità del restauro e del risanamento conservativo;
- gli immobili assoggettati a tutela dall'art 136, comma 1, lettera b del codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- gli immobili sia industriali, artigianali che agricoli, che per i loro processi produttivi, abbiano necessità di un clima a particolari temperature controllate;

- gli immobili, anche singole unità immobiliari, che non abbiano impianto di riscaldamento;
- piccoli fabbricati isolati di non più di 50mq di superficie.

A fronte degli obblighi previsti e poiché l'attestato è rilasciato solo da tecnici qualificati, competenti ed iscritti in appositi elenchi, poiché le procedure richiedono tempo, vi invitiamo a riflettere per tempo sulle vostre necessità rispetto agli immobili di vostra proprietà ed ad approfittare delle consulenze che l'UPPI servizi mette a disposizione degli associati. In questo caso chi arriva primo meglio "ALLOGGIA".

Normativa di riferimento: Delibera della Giunta Regionale n.8/8745 del 22 dicembre 2008.

E per quanto riguarda il cosiddetto "PIANO CASA"?

Restano valide tutte le indicazioni che abbiamo fornito nel numero precedente, con in più una delibera esplicativa della DIREZIONE GENERALE TERRITORIO ED URBANISTICA della REGIONE LOMBARDIA.

L'oggetto della delibera è: MODALITÀ OPERATIVE PER INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA IN CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE AI SENSI DEL COMMA 4, ARTICOLO 3, L.R.13/2009

Ciò significa, che possono essere ricompresi negli incentivi delle legge 13/09 anche quegli edifici compresi nei centri o nuclei storici. La strada sembra lunga e complessa, le valutazioni da fare molte, i risultati non certi, ma i proprietari, se ne vale la pena, sono persone determinate. oggi, con le difficoltà in corso per tutti i settori, possedere immobili, mantenerli e migliorarli è, a tutti gli effetti una saggia scelta d'investimento. E poi.....non è forse vero che...QUANDO IL GIOCO SI FA DURO SOLO I DURI COMINCIANO A GIOCARE?

A presto ed in attesa di sentirvi, con molti auguri anche per il nuovo anno

**N.B.** (Potete inviare quesiti sul sito UPPI, risponderò).



# La forma del contratto di locazione ad uso abitativo

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

L'art. 1 n. 4 L. 431/98 espressamente e testualmente dispone che a decorrere dalla data della sua entrata in vigore (30.12.1998) "...per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta".

Dunque con la legge in rassegna il legislatore ha decisamente innovato il sistema locatizio delineato dal codice civile (art. 1571 c.c.) e mantenuto con le leggi via via succedutesi nel tempo, compresa la L. 392/78 (c.d. dell'equo canone) in forza delle quali la locazione era considerata un contratto *non formale*, ed era dunque validamente costituita anche in *forma verbale*. (Con l'unica eccezione, peraltro poco frequente in pratica del contratto pattuito per una durata ultranovennale, il quale dovendo essere trascritto doveva necessariamente rivestire la forma scritta). Attualmente la forma verbale del contratto ha mantenuto la sua efficacia solo per i contratti diversi dall'uso abitativo e per quelli esclusi dall'ambito di applicazione della l. 431/98 (art. 1: immobili vincolati, di edilizia residenziale pubblica) immobili locati esclusivamente per finalità turistiche)

Cosa ha spinto allora il legislatore a innovare così radicalmente il sistema della locazione abitativa? La risposta passa necessariamente dal previo accertamento della *ratio* dell'intera legge 431/98 di riforma delle locazioni abitative. Riteniamo che l'indagine sotto questo profilo debba partire da due premesse fondamentali:

la prima, è la ormai consolidata considerazione del conduttore quale "parte debole" del rapporto locatizio;

la seconda, inscindibilmente collegata alla prima, riguarda l'indagine sulla natura dell'interesse protetto dalla normativa.

Da diversi anni a questa parte il legislatore ha ravvisato la necessità di approntare e prevedere la tutela di istanze particolari alle quali, in quanto portatrici di interessi di particolare rilievo sociale ed economico, attribuisce e riconosce importanza di carattere generale e non solo nel ristretto ambito del singolo rapporto personale fra i contraenti. In riferimento al contratto di locazione il legislatore ha inteso tutelare gli interessi della parte debole del rapporto, il conduttore, prevedendo come obbligatoria la forma scritta del contratto nell'ottica di una migliore trasparenza e di una concreta possibilità di conoscenza, dettagliata e specifica, del contenuto del contratto. Sotto questo profilo infatti, la predisposizione per iscritto del contenuto complessivo del contratto consente al conduttore di prestare, possiamo dire, un consenso informato alla stipula dello stesso, alla stipula di un atto con il quale andrà ad assumere ben precise e specifiche obbligazioni. In sostanza, il legislatore con l'adozione della forma scritta ha voluto attribuire al conduttore, contraente debole del rapporto locatizio, una tutela qualificata. Insomma, il conduttore, in quanto ritenuto

parte debole del rapporto, deve essere posto in condizione di stipulare scientemente il contratto, di conoscere nel dettaglio il contenuto del contratto che andrà a stipulare e dal quale sorgeranno ben precise obbligazioni a suo carico.

Ne discende allora che il contratto di locazione che non rivesta la forma scritta richiesta dalla norma è nullo per inosservanza del precetto legislativo (art. 1 n. 4 L. 431/98)

\*\*\*

Il contratto di locazione, abbiamo visto, è divenuto a seguito della entrata in vigore della L. 431/98 un contratto formale, nel senso che per la sua validità il legislatore ha imposto una specifica forma, quella scritta. Tuttavia, non è infrequente imbattersi ancora oggi, a più di dieci anni dall'entrata in vigore della legge sopra citata, in contratti stipulati ancora in forma verbale. In relazione a siffatte ipotesi la L.431/98 interviene prevedendo un "rimedio" all'inosservanza del requisito della forma negoziale individuato nell'art. 13 5° co. L. 431/98; tale norma riconosce al conduttore il diritto di richiedere al giudice la riconduzione a condizioni conformi nel caso in cui il locatore abbia "preteso" l'instaurazione di un rapporto locatizio di fatto, violando la disposizione che impone la forma scritta del contratto. La terminologia usata dal legislatore, per vero, non è delle più felici, attribuendo al locatore un intendimento ricattatorio o addirittura estorsivo (la "pretesa" di una locazione verbale) che oggettivamente non trova nessun aggancio obiettivo; riesce abbastanza difficile credere che il conduttore non sia in grado di scegliere se stipulare o meno un rapporto negoziale che gli venga proposto in termini non graditi o ritenuti non accettabili. Sembra dunque ragionevole attribuire al termine "pretesa" usato dal legislatore il significato di *richiesta di ciò che si vuole ottenere* (il che vale anche per altri elementi e contenuti del contratto, ad esempio il canone). Se il conduttore acconsente a siffatta richiesta del locatore pone in essere un contratto in forma verbale, in dispregio al dettato normativo, ma gli è riservato dalla legge il rimedio della riconduzione dello stesso a condizioni conformi (art. 13 co 5 L. 431/98).

La norma citata individua la sanzione conseguente alla violazione del requisito formale (determinazione del canone dovuto dal conduttore che non può eccedere quello determinato dagli accordi locali per i canoni c.d. "concordati" o "concertati") e il soggetto legittimato a richiederla (il conduttore e solamente lui); in sostanza possiamo dire che il legislatore ha previsto una sorta di diritto al "recupero" del contratto verbale come strumento di tutela degli interessi del conduttore, contraente debole, esposto ai rischi connessi ad un contratto che deve qualificarsi *nullo* per inosservanza della forma prescritta dalla legge.

# Tutela legale per i locatori

A cura del dott. Luigi Imbres

Come sapete dal numero precedente la convenzione con Generali permette ai soci UPPI di sottoscrivere una polizza per il rimborso delle spese legali in caso di vertenze con gli inquilini.

A tal proposito sono giunte diverse richieste di adesione e di informazioni approfondite.

Approfitto volentieri di questa occasione per rispondere ai quesiti più frequenti.

La durata della polizza è annuale, con scadenza fissa al 31/12/2010 la Compagnia vi informerà della scadenza e delle condizioni di rinnovo. Chi aderirà dopo il 15 gennaio 2010 pagherà un premio ridotto in funzione della minore durata.

La tutela in sede civile e penale è rivolta all'intero nucleo familiare ed è estesa ai rapporti extra contrattuali (es. liti condominiali o con i vicini) e ai rapporti contrattuali relativi agli acquisti di beni personali per l'abitazione.

Il numero massimo di unità abitative locate comprese in polizza è di tre. Invito chi avesse esigenze più ampie a fare presente la sua situazione per permetterci di formulare in futuro un'offerta più adeguata.

Una battuta d'arresto alla liberalizzazione del settore assicurativo

La legge n° 40 del 4-2-2007 aveva introdotto la facoltà di disdettare le polizze assicurative pluriennali ad ogni ricorrenza annuale anche se il contratto originario prevedeva una durata maggiore. La disdetta doveva essere comunque inviata almeno 2 mesi prima della scadenza annuale a mezzo di lettera raccomandata. Questo vale ancora per tutti i contratti stipulati prima del 15 agosto 2009. Per quelli stipulati dopo tale data, recenti disposizioni prevedono la disdetta solo alla scadenza prevista in polizza per una durata massima di 5 anni. Come contropartita Le Compagnie di assicurazione devono offrire al cliente uno sconto di fedeltà. Quando si stipula un nuovo contratto assicurativo (o comunque si sostituisce un contratto in corso con uno nuovo) occorre fare attenzione alla durata proposta dal nostro assicuratore al fine di evitare malintesi e spiacevoli sorprese.

La possibilità di disdettare il contratto ci permette di passare a un'altra Compagnia se siamo poco soddisfatti del servizio o riteniamo più convenienti le condizioni offerte.

In secondo luogo quando abbiamo bisogno di modificare una polizza, l'assicuratore offre completa disponibilità solo nel caso di incremento del premio, nel caso opposto invece farà sicuramente resistenza. La rescindibilità del contratto ci offre anche in questo caso un vantaggio.

Per quesiti e chiarimenti potete contattarmi presso l'UPPI, fissare un incontro, scrivermi a mezzo email: [gigiimbres@libero.it](mailto:gigiimbres@libero.it), o telefonare al 0382 972049 dalle ore 16 alle ore 18.30.



# L'opinione

A cura del dott. Alberto Frascini consigliere direttivo Uppi

In questo inizio d'anno il tema dominante della discussione politica sui giornali e in particolare nei programmi televisivi anche di intrattenimento sono le riforme, in generale si parla di riforme istituzionali ma la discussione ruota attorno alla necessità di rinnovare parti dell'apparato statale per un migliore funzionamento della pubblica amministrazione in generale e del settore oggetto di riforma in particolare. Personalmente sono un convinto sostenitore, come molti sanno, della riforma dell'apparato statale inteso nei suoi rapporti con i cittadini, e quindi obbligatoriamente è necessario rendere efficienti gli organi istituzionali che si devono occupare della riorganizzazione dello stato e controllarne il corretto funzionamento secondo le intenzioni del legislatore per il rispetto delle regole, e secondo le intenzioni del Governo in carica per il rispetto dell'indirizzo politico scelto dai cittadini attraverso il voto. Il problema è ovviamente molto importante e mi spiace constatare che il dibattito quotidiano almeno fino a questo momento è di basso livello perché la discussione sui mezzi d'informazione è tenuta da personaggi che a mio parere non hanno in molti casi le capacità o le conoscenze necessarie a trattare la materia, questo è un dato a mio giudizio talmente evidente che dovrebbe far riflettere i responsabili dei mezzi di informazione.

Quando si parla di riformare le Istituzioni bisognerebbe essere d'accordo sul fatto che in democrazia è una regola fondamentale il rispetto delle Istituzioni ma che queste sono rette dagli uomini che anche quando le rispettano e cercano in ogni modo di salvaguardarne i principi, comunque in ogni caso le modificano, a volte in piccola parte. Col passare del tempo e degli uomini che rappresentano le Istituzioni, queste modificano inevitabilmente il loro funzionamento e il loro ruolo. Questo concetto che non ho inventato io ma che è largamente accettato e condiviso in tutte le

democrazie evolute e consolidate, dovrebbe essere fatto proprio anche in Italia da tutti i soggetti presenti in Parlamento o comunque che accettano il sistema democratico esistente, ciò che dico potrebbe apparire scontato ma evidentemente non è così. Questo è un punto molto importante perché se analizziamo attentamente la situazione italiana a me pare evidente la presenza in Parlamento di forze in posizione di semi-accettazione del sistema e rappresentano democraticamente una parte di italiani che hanno liberamente votato. Per questo motivo non mi piace sentir parlare di rispetto delle Istituzioni da parte dei soggetti che ne rappresentano l'Ufficio o da parte di quelli che traggono un vantaggio di qualunque tipo dalle decisioni prese da chi incarna l'Istituzione, come non stimo chi nascondendosi dietro il rispetto formale e assoluto della stessa, in realtà ne modifica il ruolo ed i fini.

Occorre anche tener presente se diamo per scontato che chi ha scritto la carta costituzionale ha ragionevolmente pensato al funzionamento globale del sistema repubblicano che ogni riforma deve tener conto dei cambiamenti nei rapporti di forza fra Istituzioni e del reale funzionamento nel sistema italiano.

Tenendo presente queste premesse e avendo come obiettivo uno stato che decida velocemente le proprie politiche pubbliche, che operi senza sprechi e sia in grado di rappresentare a tutti i livelli e realmente le esigenze dei cittadini italiani e di quanti vivono e lavorano nel nostro paese, mi pare corretto fare le riforme necessarie al funzionamento dello stato ora e nei prossimi anni, anche considerando che solo una democrazia forte può stabilire regole di efficienza, è corretto rafforzare il potere degli organi esecutivi.

Argomento di queste settimane è la cosiddetta riforma della giustizia che riunisce il problema di efficienza e rapidità dei giudizi a quello degli e-



quilibri di forza istituzionali, in questo campo non ho le competenze tecniche per proporre soluzioni ma mi pare che come in altri settori snellire la burocrazia e porre tempi brevi per i vari procedimenti sia un punto di partenza irrinunciabile.. Per quanto riguarda l'immunità per le alte cariche dello stato e il bilanciamento fra poteri, il discorso mi sembra più semplice, tenendo presente che l'attuale sistema istituzionale è nato con l'immunità parlamentare ora abrogata, si tratta di sapere che tipo di stato si desidera e a chi deve andare il potere supremo, se a un parlamentare o a un magistrato, la cosa è tanto ovvia per cui chi finge di non capirla è in malafede. E la decisione è semplicissima al di là di ogni distinguo e bilanciamento di potere che è accettabile ma solo dopo che si è deciso a chi va il potere. Nelle democrazie il potere decisionale è elettivo.

Si parla da tempo anche di riforma fiscale, e qui si torna al problema di tagliare tutti i centri di spesa che non portano nessuna utilità per il cittadino, e poi poche tasse e una regolamentazione semplice porterebbero ad una perequazione tributaria migliore di quella che i sostenitori della stessa invocano attraverso un sistema fiscale complesso. Vi è un'infinita di tasse e tributi che affiggono quotidianamente chi vive e lavora in Italia che servono solo a garantire posizioni di privilegio a pochi magari in enti inutili. In materia fiscale è utile fare anche un altro ragionamento, tutti vediamo i piccoli centri urbani e in Italia sono tantissimi dove le attività commerciali chiudono a causa delle inevitabili trasformazioni sociali, e credo tutti siano d'accordo nell'utilità sociale del piccolo ed unico negozio di paese o dell'unico bar che spesso svolgono una funzione sociale di presidio e quando chiudono inevitabilmente il piccolo centro si trasforma in un paese fantasma con i tanti problemi che si creano in particolare per le persone anziane. Quindi poi si spendono tanti soldi per i servizi sociali senza dare un effettivo servizio, dunque io non capisco come mai le istituzioni non pensino ad esempio a forti incentivi fiscali per quei pochi che ancora hanno il coraggio di svolgere attività di questo tipo in piccoli centri, lo stato ne guadagnerebbe in termini economici come per molti incentivi di

settore, ottenendo anche una valorizzazione del territorio e una miglior qualità della vita dei residenti. In ogni caso in materia fiscale credo si dovrebbe permettere al contribuente di detrarre tutte le spese che sostiene o per lo meno quelle nei settori di più difficile verifica da parte della pubblica amministrazione.

In definitiva io penso che le riforme istituzionali siano necessarie, nella direzione di un forte aumento del potere dell'esecutivo e nel superamento di tutte le norme che rallentano enormemente il parlamento il governo.

Bisogna poi dividere le competenze ad esempio è irragionevole per me il sistema bicamerale così come è strutturato. Si può creare un sistema politico in cui il potere decisionale venga dato direttamente dagli elettori all'esecutivo speriamo che in Italia si arrivi presto alla volontà di realizzarlo per poter poi procedere alla riforma di tutto il sistema statale. Sarebbe bello cominciare a vedere dei progetti di riforma ed anche dei progetti alternativi di chi non è d'accordo, perché almeno su un punto tutti gli italiani dovrebbero concordare cioè che così si va avanti... male.



## LA VOCE DELLA GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

### **Corte di Cassazione – sentenza 28 aprile – 09 dicembre 2009 n. 25766**

*Con questa recente, importante sentenza la Suprema Corte ribadisce e conferma il principio – sancito con la precedente sentenza n. 9093/2007) secondo il quale “...la legittimazione passiva dell’amministratore del Condominio a resistere in giudizio ai sensi dell’art. 1131 2° co. cod.civ. esclusiva o concorrente con quella dei condòmini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale”. La Corte con la sentenza in rassegna precisa altresì che a norma dell’art. 1130 n. 4 cod.civ. - che va interpretato estensivamente – “l’amministratore del condominio non solo è legittimato a compiere gli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi alle parti comuni, ma può compiere atti anche per la salvaguardia dei diritti concernenti le stesse parti comuni delle quali ha la gestione.*

*Di conseguenza come egli può locare un bene condominiale, così può pretendere il pagamento dei canoni ed agire, nella specie autorizzato dall’assemblea, per il recupero degli stessi ove dovuti, l’importo dei quali verrà attribuito ai condòmini secondo i millesimi di proprietà di ciascuno.*

*Ciò non esclude che ciascun condòmino possa provvedervi direttamente, ma trattasi di un potere concorrente e non necessario.”*

*Corte di Cassazione - sentenza 27 maggio – 23 ottobre 2009 n. 22558*

### **Condominio - Equa riparazione per violazione dei termini di ragionevole durata del processo (L. n. 89/2001 Legge Pinto) - Legittimazione dell’amministratore a proporre il ricorso per riconoscimento del diritto all’ equo indennizzo- non sussiste.**

Premesso che il Condominio è privo di personalità giuridica in quanto unicamente ente di gestione delle cose comuni e che l’amministratore può agire in virtù della delibera assembleare per la tutela delle stesse, e per converso, necessita di specifico mandato da parte di tutti i condòmini per la tutela dei diritti personali, non v’è dubbio che il diritto all’equo indennizzo per la irragionevole durata del processo non spetti all’ente condominiale che è preposto unicamente alla gestione della cosa comune, mentre il “patema d’animo” conseguente alla pendenza del processo incide unicamente sui condòmini, i quali sono quindi gli unici titolari del diritto al risarcimento.

#### **NOTA:**

La Legge n. 89/01, nota come Legge Pinto, stabilisce all’art. 2 che “*chi ha subito un danno patrimoniale o non patrimoniale per effetto di violazione della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell’uomo e delle libertà fondamentale, ratificata ai sensi della*

*Legge 4 agosto 1995 n. 848, sotto il profilo del mancato rispetto del termine ragionevole di cui all' art. 6 paragrafo 1 della Convenzione ha diritto ad una equa riparazione".*

La legge riconosce dunque il diritto al risarcimento del danno sia esso patrimoniale che non patrimoniale (il patema d'animo sofferto da chi è parte in causa in processi di irragionevole durata; il danno non patrimoniale è stato individuato dalla Corte di Cassazione nei disagi e turbamenti di natura psicologica che la lesione al diritto alla ragionevole durata del processo provoca nei soggetti che la subiscono.

\*\*\*

*Corte di cassazione – Sezioni Unite civili – sent. 29 settembre – 3 novembre 2009 n. 23198*

**Locazioni- immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo- sospensione ope legis dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio – indennità per la perdita dell'avviamento commerciale spettante al conduttore- mancata offerta di corresponsione dell'indennità da parte del locatore – diritto del locatore a percepire il canone in**



**misura doppia a sensi dell'art. 7 DL 551/88 – insussistenza.**

Con riferimento all'art. 7 del DL 30 dicembre 1988 n. 551 convertito con modificazioni nella Legge 21 febbraio 1989 n. 61 (che dispone, nel comma 1, che la sospensione, fino al 31 dicembre 1989, dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione alla scadenza del periodo transitorio in relazione alle locazioni a uso diverso dall'abitazione di cui all'art. 27 L. 392/78, prevedendo, inoltre, nel comma 2 che per il periodo di sospensione la somma dovuta ai sensi dell'art. 1591 cod.civ. è pari all'ultimo canone corrisposto, aumentato del 100%), la percezione da parte del locatore del citato aumento del canone è condizionata alla previa offerta da parte sua e in favore del conduttore, dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale. Sicchè, una volta avvenuta tale offerta il conduttore, versando in mora nella restituzione della cosa locata, può scegliere se percepire l'indennità di avviamento e restituire l'immobile così rinunciando agli effetti della sospensione legale del provvedimento di rilascio), oppure rimanere nella detenzione dell'immobile stesso fino alla cessazione della sospensione legale, corrispondendo al locatore il raddoppio del canone.

\*\*\*

Segalo la recentissima *sentenza della Corte di Cassazione 08 gennaio 2010 n. 100* con la quale la Suprema Corte ha stabilito che può usufruire delle agevolazioni fiscali per la prima casa anche il contribuente già proprietario di altro immobile che per dimensioni e caratteristiche non si presenta idoneo ad essere utilizzato per la sistemazione abitativa della propria famiglia.



Come già segnalato dalle pagine del nostro Notiziario, l'UPPI di Pavia ha ulteriormente incentivato i servizi che offre agli associati istituendo, oltre alle già attuate e note consulenze in materia legale, fiscale, tecnica, di amministrazione e gestione condominiale, contrattuale e impiantistica, anche **consulenze in materia di certificazione energetica e sul recente Piano Casa**.

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

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

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

\*\*\*

I contenziosi condominiali e con gli inquilini purtroppo stanno aumentando. Per questo l'UPPI di Pavia ha studiato e predisposto con la Compagnia Assicurazioni "Le Generali" una polizza assicurativa proprio per le spese legali/processuali. A fronte di un premio assicurativo di importo modesto (€ 90,00) si può beneficiare di una pozza che, in caso di contenzioso (anche di un semplice sfratto), interviene a sostenere al vostro posto le spese dell'avvocato che incaricate della pratica sino ad un massimo di € 10.000,00.

Inoltre, l'UPPI di Pavia ha approntato per gli associati consulenze specifiche in materia assicurativa. **In sede troverete tutte le informazioni e indicazioni del caso e potrete anche fissare appuntamento con il nostro consulente assicurativo, dr. Luigi Imbres.**

\*\*\*

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

La convenzione riguarda anche polizze assicurative per viaggi e vacanze. **La convenzione è riservata esclusivamente agli associati UPPI e loro familiari.**

In sede potrete avere tutte le informazioni del caso.

\*\*\*

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

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

Il progetto attuato e portato avanti dalla Fondazione è encomiabile sotto il profilo umano, contribuendo a dare un sostegno logistico, pratico alle famiglie e ai congiunti di chi è ricoverato in ospedale predisponendo una vera e propria abitazione, completa di tutto, ove possono alloggiare e offrendo molti utili, servizi. Ciascuno di noi può sostenere la Fondazione; per avere ulteriori dettagliate informazioni sul progetto e sulla iniziativa in generale potrete rivolgervi presso i nostri uffici di via Defendente Sacchi 10 o direttamente alla sede della "Fondazione Barbara Fanny Facchera" **segnaliamo l'indirizzo: Pavia Corso Cavour 20 – tel. /fax 0382.24415 - Sito internet: [www.aeponlus.it](http://www.aeponlus.it)**

\*\*\*

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

\*\*\*

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

\*\*\*

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

**IMPORTANTE!!!****Vi ricordiamo che è operativa  
la convenzione Uppi Pavia  
con la compagnia Ass.ni Generali  
per la tutela spese legali****IN SINTESI**

**In caso di contenzioso relativo alla proprietà immobiliare (lite condominiale, con l'inquilino, morosità, finita locazione, risoluzione contrattuale ecc) l'associato UPPI che abbia stipulato la polizza TUTELA LEGALE avrà le spese processuali e legali inerenti il contenzioso coperte dalla polizza. La quale prevede, esclusivamente per chi sia associato UPPI in regola con il pagamento della quota, un premio di soli € 90,00 a fronte di una copertura sino ad un massimo di € 10.000,00 di spese legali. In sede potrete avere le necessarie informazioni e la modulistica di adesione alla polizza.**

**NEL DETTAGLIO**

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

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

**Bene l'UPPI viene in aiuto ai suoi associati con una nuova proposta sviluppata in collaborazione con le Assicurazioni Generali: la TUTELA LEGALE della famiglia.**

Si tratta di una garanzia assicurativa, riservata solo ai soci, che copre le spese dell'avvocato e del tribunale per tutte le violazioni iniziate in corso di contratto anche in relazione alla proprietà e/o alla locazione degli immobili. Il premio di 90 € all'anno garantisce un massimale annuo di 10'000 € che, dall'esperienza maturata, è più che sufficiente alle esigenze.

L'estrema utilità della polizza è stata già rilevata da molti associati, ed infatti stiamo assistendo ad una massiccia adesione all'iniziativa. Il che porta a sperare nella possibilità di spuntare l'anno prossimo condizioni dall'assicurazione ancora migliori.

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

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

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

\* \* \*

**SAGGIO LEGALE DEGLI INTERESSI** – Con Decreto 4 dicembre 2009 pubblicato sulla G.U. n. 291 del 15-12-2009 il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha fissato all'1% annuo la misura del saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 cod.civ.



L. 23.12.2009 – LEGGE FINANZIARIA PER L'ANNO 2010 in sintesi prevede:

**ART. 2 co. 10**

- a) la proroga della **detrazione Irpef 36%** per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio con riferimento alle spese sostenute sino al 31.12.2012
- b) È altresì prorogata la possibilità di usufruire della **detrazione Irpef del 36%** da parte di acquirenti o assegnatari di unità immobiliari facenti parte di edifici sottoposti a restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia da parte di imprese di costruzione e da cooperative edilizie, con riferimento agli interventi eseguiti da detti soggetti nel periodo compreso fra l'1.1.2008 e 31.12.2012 a condizione che l'immobile sia ceduto/assegnato entro il 30.06.2013.

**ART. 2 co. 11**

- c) L'**aliquota IVA applicabile alle prestazioni di servizi** relative a interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31 co. 1 lett.a,b,c,e d, L. 457/78 realizzati su **fabbricati a prevalente destinazione abitativa è fissata nella misura ridotta del 10%**.

**Le prestazioni di servizi** sono relative a

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria

- Interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti
- Interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitario e tecnologici, purchè non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

2) Restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia

- Interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile stesso, consentano destinazioni d'uso compatibili (consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze di utilizzo )
- Interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare l'immobile mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. (ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica, inserimento di nuovi elementi e impianti).

*(Collaborazione e consulenza del dr M. Ravazzani, revisore dei conti UPPI Pavia)*

Questa rubrica è esclusivamente riservata agli Associati all'UPPI.

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

L'UPPI non svolge attività di intermediazione.

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



### IN LOCAZIONE A PAVIA

- Via dei Mille, 125, bilocale arredato, risc. centralizzato, piano R, con cantina. (353).
- Via del Giudice, bilocale arredato, 1p, termoautonomo, eventuale cantina, posto auto, (354).
- Via Spallanzani, 10, bilocale arredato, p t. termoautonomo, cantina? (360).
- Via S.ta Maria alle Pertiche, 5, bilocale arredato, risc. autonomo, P.1, con cantina. (361).
- Via Cà Bella, 1, app.to di 130mq. Non arredato, con balconi, cantina e box. Risc. centralizzato. (362).
- Via Str. Persa, 13, bilocale non arredato, 1p., risc. centralizzato con box e cantina. (364).
- Via Mortara, 1, magazzino, locale deposito di 23mq circa. (365).
- Via A. da Fossano, 22 (zona stazione), bilocale di mq.60 circa, non arredato con cantina. (366).
- Via Bona di Savoia, 5, trilocale con servizi, 2 p. senza ascensore, risc. autonomo, cantina e box. (368).
- Via Scopoli 4, negozio con 1 vetrina + retro e cantina 26 mq. (369).
- Viale Cremona, 2, bilocale arredato, ristrutturato mq. 70circa, doppi vetri, porta blindata. P. 2 con ascensore, risc. Centralizzato, cantina e terrazzino. (371).
- Via Aselli (zona Policlinico), box doppio, mq. 25 circa. (372).
- C.so Cavour, negozio/ufficio centro comm. Poli. (373).

### IN VENDITA A PAVIA

- Vicinanze p.zza Dante, app.to 1p, 150 mq ca, 5 vani finiture di pregio, doppi serv., box, cantina, mansarda, impianti certificati. (362).
- Zona centrale, bilocale zona semi-centrale, risc.autonomo, possibilità box e cantina. (347).

### IN AFFITTO A TRAVACÒ SICCOMARIO

- Via della Chiavica, Trilocale in villetta non arredato, risc. Autonomo, possibilità box. (355).
- Via Del Tovo, 12, bilocale arredato, p. T-1 su 2livelli. Risc. autonomo, posto auto in cortile. P. 2. (359).
- Via Roma, 35, trilocale non arredato con ripostiglio e box. P.T. Risc. autonomo. (367).

### IN VENDITA/AFFITTO A S.TA CRITINA E BISSONE

- Via Trento, 26/28, attività commerciale Baby market con tabaccheria. (356).

### IN VENDITA A CAVA MANARA

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

### IN AFFITTO A MARCIGNAGO

- Via Borgo, 94, box singolo o uso deposito. (357).
- Via Borgo, 104, bilocale arredato con giardino privato e ripostiglio. 1 p., risc. autonomo, box. (358).

### IN AFFITTO A VIGEVANO

- Via Gorizia 36, trilocale con servizi in villa, arredato con box e giardino no cantina. (370).

### IN VENDITA A MENTONE (FRANCIA)

- Centro storico, vendesi n. 2 app.ti confinanti della sup. di mq 70 tot, arredati (374).

