

In vigore le nuove modalità di registrazione dei contratti di locazione

## Affitti, il catasto è d'obbligo

### Moduli sul sito Confedilizia. Sanzioni per chi evade

Con l'approvazione della nuova modulistica da parte dell'Agenzia delle entrate, è diventato operativo l'obbligo, previsto, con decorrenza 1° luglio, dal decreto legge contenente la manovra economica, di indicare i dati catastali degli immobili nelle richieste di registrazione di contratti di locazione e affitto di beni immobili nonché delle relative cessioni, risoluzioni, e proroghe anche tacite. Lo segnala la Confedilizia, precisando che in fase di attuazione del decreto l'Agenzia delle entrate ha esteso l'adempimento in questione anche ai contratti di comodato (estensione resa necessaria, dice il provvedimento relativo, «per motivi di omogeneità e di razionalizzazione del sistema»).

La nuova disposizione, precisa l'organizzazione dei proprietari di casa, impone l'indicazione dei dati catastali nelle richieste di registrazione, nulla stabilendo con riferimento al contenuto dei contratti. Va ricordato, tuttavia, che i contratti di locazione tipo della Confedilizia (sia a uso abitativo sia a uso diverso

dall'abitativo) contengono già, in applicazione di una specifica disposizione di legge (art. 8, terzo comma, del decreto legge n. 333/92, convertito dalla legge n. 359/92), uno spazio in cui riportare gli estremi catastali «relativi all'unità immobiliare interessata. E analogo spazio contengono anche i contratti regolamentati (agevolato, transitorio, per studenti universitari) allegati al decreto ministeriale 30 dicembre 2002.

La nuova modulistica dell'Agenzia delle entrate, disponibile sul sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) consiste: nella nuova versione del modello 69 («Richiesta di registrazione»), nell'ambito del quale è stato inserito il quadro D, denominato «Dati degli immobili», da utilizzarsi per la registrazione dei nuovi contratti; nel nuovo modello CDC, da utilizzarsi per la comunicazione dei dati catastali in caso di cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti già in essere.

I nuovi modelli approvati, precisa la Confedilizia, riguardano l'adempimento «cartaceo», presso gli uffici,

degli obblighi di registrazione. Come noto, tuttavia, per la registrazione dei contratti di locazione (nonché delle relative cessioni, risoluzioni, e proroghe) esiste anche una modalità telematica, obbligatoria per i possessori di oltre 100 immobili e facoltativa per tutti gli altri contribuenti. In relazione a tale modalità, l'Agenzia delle entrate ha quindi provveduto ad approvare le nuove «specifiche tecniche», al fine di consentire l'inserimento dei dati catastali dell'immobile anche nel programma informatico da utilizzare per gli adempimenti di registrazione.

La Confedilizia segnala

inoltre che presso le proprie associazioni territoriali è disponibile il «Servizio di visure catastali on-line», attraverso il quale i proprietari interessati possono reperire tutte le informazioni catastali dell'immobile oggetto del contratto di locazione da inserire nelle richieste di registrazione: intestatario, foglio, particella, subalterno, classamento, rendita. Da sottolinearsi, infine, che la mancata o errata indicazione dei dati catastali nelle richieste di registrazione è punita con una sanzione che va da un minimo del 120% a un massimo del 240% dell'importo di registro dovuta.

### Cedolare secca, nessun rinvio

Non comprendiamo, concettualmente, il collegamento fra cedolare secca e federalismo di cui alla relazione del ministro dell'economia al consiglio dei ministri. Non vogliamo pensare che la si ipotizzi solo in cambio dell'aggravio di fiscalità che il federalismo fiscale sembra oggi, in mancanza di migliori informazioni, concretamente preparare, nell'assenza, solo per i comuni, di ogni collegamento con costi standard e di una definita base imponibile. E quanto rilevano Appc, Asppi, Confedilizia e Unioncasa, le organizzazioni, cioè, che rappresentano il mondo immobiliare, nelle sue componenti tanto dei piccoli proprietari di casa come degli investitori istituzionali. La cedolare secca, sottolineano le organizzazioni della proprietà immobiliare, non può continuare a essere coniugata al futuro, come nei programmi elettorali della stessa maggioranza. Il problema abitativo, proseguono le quattro associazioni, merita dal canto suo una tempestiva risposta a sé, specie alla vigilia di una nuova scadenza del blocco degli sfratti. La cedolare secca è la risposta per far immettere sul mercato nuovi alloggi e per recuperare dal sommerso risorse in via diretta e anche in via indiretta (evitando nuove costruzioni e nuovo spreco di territorio). I costi della cedolare, concludono Appc, Asppi, Confedilizia e Unioncasa, sono stati calcolati e il governo li può rendere noti, come ha fatto per la cedolare a L'Aquila. Una risposta certa sul problema è improcrastinabile.

### BIORARIE

## L'energia non vede risparmio

Dal 1° luglio per le famiglie già dotate di contatori elettronici da qualsiasi azienda siano servite e sempre, naturalmente, che non abbiano aderito al mercato libero) i consumi di energia elettrica vengono in modo automatico progressivamente calcolati applicando il nuovo sistema dei «prezzi biorari»: l'energia costerà meno di prima nei giorni feriali dalle 19 alle 8, il sabato, la domenica e nei giorni festivi; più di prima nei giorni feriali dalle 8 alle 19. La tariffa trioraria, dal canto suo, continua a essere applicata dalle aziende distributrici che già la applicano, per forniture aventi oggetto immobili a uso diverso dall'abitazione (come per esempio gli studi professionali o gli uffici). La trioraria prevede tre fasce di prezzo per il consumo di corrente: la più alta quando l'attività lavorativa è in pieno svolgimento (dal lunedì al venerdì dalle 8 alle 19); l'intermedia quando sono in genere pochi a lavorare (dal lunedì al venerdì dalle 7 alle 8 e dalle 19 alle 23 e al sabato dalle 7 alle 23) e la più bassa quando non lavora nessuno o quasi (dal lunedì al sabato dalle 23 alle 7, la domenica e nei giorni festivi).

Lo segnala la Domusconsumatori, l'associazione per la tutela di consumatori e utenti aderente alla Confedilizia, evidenziando che, come la trioraria non ha portato alcun beneficio ma anzi maggiori costi, egualmente la bioraria, nella maggior parte dei casi, non costituirà certo un'opportunità di risparmio.

La nuova tariffazione si scontra, infatti, con dei limiti obiettivi in genere e con esigenze, a volte, eclatanti: il condizionatore, per esempio, che è l'elettrodomestico che più di altri consuma elettricità, non può certo rimanere spento nelle ore più calde della giornata; in condominio, poi, utilizzare la lavatrice durante le ore serali crea problemi per via del rumore prodotto dalla centrifuga; e, infine, nelle famiglie in cui ci sono bambini e anziani, pensare che la televisione resti spenta tutto il pomeriggio o che la cottura dei cibi venga rinviata alla sera per risparmiare sui consumi del forno elettrico è pura utopia.

### Compravendite con l'attestato Servizi per i soci proprietari

L'art. 19, comma 14, del dl n. 78/10 (recante la cd. «Manovra economica» e attualmente all'esame del parlamento) prevede, tra l'altro, che in occasione delle compravendite (oltre che di altri negozi giuridici specificamente individuati) gli intestatari delle unità immobiliari urbane debbano, a pena di nullità, rendere dichiarazione attestante la «conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie» (depositate in Catasto). In merito, la segreteria generale della Confedilizia ha, con propria circolare fax/mail, informato le associazioni territoriali aderenti che il relatore del provvedimento ha presentato un emendamento che prevede, tra l'altro, che la dichiarazione anzidetta possa essere sostituita da «un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale». In previsione dell'entrata in vigore, in una con la legge di conversione del provvedimento di cui trattasi, della possibilità riferita (data per scontata, trattandosi di emendamento del relatore), le Confedilizie locali costituiranno appositi «Servizi» per i soci, finalizzati a fornire agli stessi ogni assistenza in occasione delle compravendite e degli altri atti di trasferimento di cui alla normativa, ivi compresa l'indicazione di tecnici di fiducia convenzionati (anche per l'aspetto relativo ai compensi dovuti per la prestazione professionale richiesta).

### Asages recupera l'archivio dei Morando

L'Asages (Associazione archivi gentilizii e storici, aderente alla Confedilizia) ha firmato, col proprio presidente Manfredi Landi di Chiavenna, una convenzione per il recupero dell'antico Archivio Morando, famiglia pioniera delle ricerche petrolifere in Italia. La convenzione impegna l'amministrazione statale degli archivi a procedere, a spese dell'Asages, al riordino dell'archivio in questione, i cui documenti (depositati dai fratelli Ranieri e Giovanni Gagnoni Schippisi Casati, eredi della famiglia genovese, ora estinta) coprono un arco di tempo che va dal 1323 al 1843.



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'UFFICIO STAMPA della CONFEDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Gli interessati possono avere maggiori informazioni dal mensile *Confedilizia notizie* e rivolgendosi alle oltre 200 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locativa e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti, ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti, ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono ricorrere al Servizio conciliazione controversie condominiali e al Servizio conciliazione controversie proprietario/inquilino nonché fruire gratuitamente del Servizio di visure catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con INTESA SANPAOLO. Attraverso una convenzione con R.E. Factor, la Confedilizia assicura agli iscritti un Servizio per la cessione dei crediti derivanti da contratti di locazione e, attraverso una convenzione con il RINA, il Servizio certificazione qualità degli immobili.

Per informazioni sulle strutture locali della Confedilizia [tf.06/6792532](http://tf.06/6792532) (r.a.)

CONFEDILIZIA

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale - via Borgognona, 47 - 3° piano - 00187 Roma  
 tf.06/6793489 (r.a.) - fax.06/6793447

Uffici operativi - via Borgognona, 47 - 2° piano - 00187 Roma  
 tf.06/69942495 (r.a.) - fax.06/6796051

Uffici amministrativi - via della Vite, 32 - 00187 Roma  
 tf.06/6798742 (r.a.) - fax.06/69797107

Uffici Organizzazioni collegate - via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma  
 tf.06/32650952 (r.a.) - fax.06/32652673

Uffici Enti bilaterali - corso Trieste, 10 - 00198 Roma  
 tf.06/44251191 (r.a.) - fax.06/44251456

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) - [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)