



UPPI PAVIA



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SINDACATO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

n° 4 luglio/agosto 2010



Associazione Sindacale a carattere nazionale

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

E mail: servizi@uppi-pavia.it

UPPI

*Periodico Unione Piccoli
Proprietari della
Provincia di Pavia*

Numero 3 Maggio/Giugno 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 bimestrale

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) L'OPINIONE
A cura dell' dr. A. Frascchini
- 5) IL LEGALE INFORMA
A cura dell' avv. Maria Luigia Aiani
- 7) INFORMAZIONI DALL'AGENZIA
DELLE ENTRATE
Risoluzione 28 giugno 2010
Provvedimento Agenzia Entrate 25.6.2010
- 11) VITA ASSOCIATIVA
- 12) TABELLA ISTAT
- 13) INTERSCAMBIO TRA 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, 142 - 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,

questa torrida estate 2010 è teatro di molteplici novità in campo immobiliare.

Dal 1° luglio è obbligatoria per le locazioni di immobili la certificazione energetica.

Questa 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 stabilirne l'obbligatorietà nella stipula e nei rinnovi dei contratti di locazione di immobili..

Per questo l'UPPI di Pavia ha approntato servizi di consulenza e assistenza dedicati specificamente alla certificazione energetica ai risvolti pratici e concreti e alle problematiche che la stessa può determinare.

I consulenti dell'UPPI sono professionisti di alto livello professionale e di competenza specialistica nel settore, quindi potete affidarvi a loro in tutta tranquillità.

A luglio è entrata in scena la c.d. "cedolare secca" sugli affitti, vale a dire una aliquota fissa (23%) sui canoni di locazione. La cedolare, se tutto andrà per il verso giusto, sarà operativa con la dichiarazione dei redditi dell'anno prossimo.

Quello della "cedolare secca" è un cavallo di battaglia dell'UPPI Nazionale che da anni si batte per questo tipo di tassazione delle locazioni; la perseveranza e la costanza sono state finalmente premiate!

Solo nel numero scorso del nostro Notiziario ho evidenziato come il fisco sia variabile e si modifichi rapidamente e in breve, brevissimo termine rendendo necessario - ma oggi dico: imprescindibile - rivolgersi a esperti del settore. Anche in questo campo l'UPPI di Pavia è stata previdente ed attenta, portando a termine la convenzione con il CAF Ascom (del quale moltissimi di voi hanno potuto usufruire per la recente dichiarazione dei redditi)

Continueremo a lavorare per offrirvi assistenza e sostegno sempre più qualificati e competenti, pronti ad adeguarci ai cambiamenti del mondo degli immobili.
Intanto auguro a tutti voi e alle vostre famiglie delle fresche e ristoratrici vacanze!

Il presidente
Avv. Maria Luigia Aiani



L'opinione

A cura del Dott. Alberto Frascini Consigliere Giunta Esecutiva Uppi

In questo numero del nostro giornale vorrei porre l'attenzione sul tema delle infrastrutture e della relativa rivalutazione della proprietà immobiliare nelle aree con un efficiente sistema di trasporti pubblici e di strade, in particolare voglio analizzare i collegamenti stradali di una parte della provincia l'Oltrepò Pavese orientale, dove io vivo, con Pavia e Milano. Mi pare evidente che collegamenti veloci ed efficienti sono quasi sempre sinonimo di sviluppo economico per le aree interessate con conseguente aumento delle opportunità lavorative, forte incremento di valore di terreni e fabbricati ed in generale il miglioramento delle condizioni e delle opportunità di chi risiede nel territorio. Con queste premesse, da oltre vent'anni sono convinto sulla necessità di avere una superstrada a due o più corsie per senso di marcia che colleghi Broni e Stradella con la tangenziale milanese, partendo dall'uscita di Broni dell'autostrada Torino-Piacenza passando a sud della confluenza fra il Po e il Ticino e ad est della tangenziale di Pavia. Un collegamento stradale di questo tipo oltre che necessario per creare opportunità di sviluppo per l'Oltrepò e per migliorare lo stile di vita dei pendolari, sembra assolutamente importante anche in relazione alla condizione della rete stradale esistente che ha nel attraversamento del Po il punto più critico, con un ponte stretto, molto vecchio, con limiti di peso per gli autocarri in transito e frequenti parziali chiusure alla circolazione per lavori di ripristino della struttura che come è evidente non è stata progettata per le attuali condizioni di traffico. La costruzione di una nuova superstrada risolverebbe quindi tutti questi problemi riducendo ad un terzo i tempi di percorrenza e alleggerendo nel contempo i centri urbani attualmente attraversati da un forte ed eccessivo traffico veicolare, in questo contesto vedo le colline dell'Oltrepò come parte periferica di pregio della grande area metropolitana milanese, tenendo presente anche che tutta l'area attraversata dal nuovo collegamento stradale avrebbe indiscutibili vantaggi. Mi pare giusto ricordare anche che da molti anni si parla di progetti mai realizzati di collegamenti veloci tra la zona collinare della provincia di Pavia e Milano, ma si tratta di

soluzioni che non portano al collegamento diretto e veloce con Broni e Stradella e sono quindi certamente validi per altre zone del territorio ma esulano dalla nostra discussione, con ciò non bisogna dimenticare che sempre nel sud della provincia la Valle Staffora meriterebbe un collegamento stradale veloce ed efficiente che porterebbe sicuramente al ripopolamento del territorio con qualche opportunità per il settore turistico.

Certamente quando si parla di progetti come questo che si sta analizzando vi è un generale consenso in particolare da parte di chi vive nelle zone direttamente interessate dalle opere, ma in questi anni vi è anche la generale rassegnazione al non veder realizzati simili progetti perché considerati troppo onerosi per le casse dello stato o per la diffusa convinzione che i freni burocratici e amministrativi sommati alle innumerevoli competenze e veti incrociati rendano le opere irrealizzabili. Queste paure sono purtroppo concrete ma proprio per questo è necessario lavorare al superamento di queste problematiche anche con la consapevolezza che le risorse economiche ci sono, si tratta solo di decidere come spendere i soldi a disposizione dell'amministrazione. Costruire per lo sviluppo economico e sociale di un territorio con innumerevoli vantaggi, anche per le casse pubbliche nel breve periodo, mi pare una buona regola per destinare il denaro pubblico.

Chiudendo queste considerazioni devo purtroppo rimarcare la diffusa sensazione fra molti proprietari di immobili di non sentirsi tutelati dalle istituzioni che non sembrano premiare l'impegno di onesti cittadini che risparmiano e investono in un bene importante, spesso con molti sacrifici, creando lavoro e sviluppo. Tante volte individui con comportamenti che fra le persone oneste sono considerati moralmente inaccettabili operano indisturbati come parassiti per erodere come possono tutto ciò che con sacrifici e impegno pluriennale molti proprietari hanno costruito rimanendo quasi sempre impuniti. E questo non è giusto!

Alberto Frascini
frascini@interfree.it

Il legale informa

A cura dell'avv. Maria Luigia Aiani

LA NULLITÀ NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Dalle pagine di questo notiziario abbiamo in precedenza affrontato il tema della nullità del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in forma verbale anziché, come prescritto dall'art. 1 n. 4 L. 431/98 in forma scritta.

Proseguiamo ora l'indagine in riferimento ai contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo. Qui lo scenario relativo a nullità e invalidità della locazione cambia profondamente poiché in relazione a queste continua ad essere vigente l'art. 79 L. 392/78 (abrogato invece per le locazioni abitative) che sanziona con la nullità "...ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge..." .

Proprio dal testo normativo si evidenzia subito la differente disciplina della nullità riferita ai contratti in esame rispetto a quella individuata in riferimento al contratto abitativo.

Infatti, mentre l'inosservanza della disposizione dell'art. 1 co 4° L. 431/98 (l'obbligo di forma scritta) comporta la nullità del contratto di locazione nel suo complesso, l'inosservanza delle disposizioni dell'art. 79 comporta la nullità dei soli, singoli patti negoziali che contravvengano alla norma, ferma restando la validità e l'efficacia del contratto di locazione. La sanzione di nullità, insomma non è configurabile in senso assoluto, ma va riferita ai singoli patti negoziali in relazione ai quali sussista la duplice condizione che comportino un vantaggio al locatore e che tale vantaggio sia in contrasto con le disposizioni della L. 392/78.

Si rileva ulteriormente dalla lettera della norma in esame che non tutte le pattuizioni negoziali attributive di vantaggi al locatore sono, tout court, da considerarsi nulle, essendo invece tali solo quelle che preventivamente eludono diritti attribuiti al conduttore da norme inderogabili. In tal caso le clausole nulle vengono inserite automaticamente, di diritto nel contratto in corso ex art. 1339 cod.civ., in sostituzione di quelle patrizie nulle, senza che da ciò

derivi la nullità dell'intero contratto che così integrato mantiene la sua validità.

In sostanza, in virtù di questo meccanismo il contratto mantiene la sua validità nel contenuto "integrato" nella pattuizione nulla con la clausola legale. Così, ad esempio, in riferimento ai contratti di locazione soggetti alla disciplina di cui all'art. 27 L. 392/78 la nullità della clausola che determini la durata della locazione in un tempo inferiore a quello minimo - sei anni - previsto dalla legge determina la sostituzione di detta clausola con quella legale, integrando in tal senso il contenuto negoziale, talchè la locazione avrà la durata legale e non quella - difforme- patrizia; per il resto il contratto, non travolto dalla nullità della singola clausola, manterrà la sua validità.

La casistica esaminata dalla giurisprudenza formatasi nel tempo, ci consente di esemplificare, con riguardo a contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo di cui all'art. 27 L. 392/78, specifiche ipotesi di nullità ex art. 79 l.cit.

Così, Cassaz. 26.07.2005 n.15630 ha stabilito che è nulla ex art. 79 L.392/78 la clausola contrattuale che obbliga il conduttore al pagamento degli oneri accessori e spese condominiali anticipatamente determinati in modo forfettario poiché viola il principio della specificità degli stessi stabilito dall'art. 9 l.cit., e consente tal modo al locatore di procurarsi un vantaggio che non gli spetta.

Cassaz. 07.02.2005 n. 2417 ha ravvisato nulla ex art. 79 l.cit. la clausola negoziale che, in tema di aggiornamento ISTAT, preveda la necessità di una sola richiesta preventiva dell'aggiornamento con effetto attributivo di tutte le variazioni ISTAT che interverranno nel corso del rapporto locatizio, esonerando così il locatore dall'onere della relativa richiesta annuale; tale previsione, ha statuito la Corte, si pone in contrasto con la disposizione della legge 392/78 che configura la richiesta anno per anno di aggiornamento ISTAT come onere del locatore al cui adempimento è legato il suo diritto ad ottenere l'aggiornamento; ancora, Cassaz. 26.01.2005 n.1596 ha stabilito che, ove sia prevista negozialmente una iniziale pattuizione di una durata del rapporto superiore a

quella minima di legge, posto che anche in tal caso trova applicazione la disciplina del rinnovo alla prima scadenza prevista dall'art. 28 L.392/78, la clausola contrattuale diretta a limitare la durata della rinnovazione sino al compimento della durata massima di dodici anni della locazione è affetta da nullità ex art. 79 l.cit. La Corte (Cassaz. 30.04.2005 n. 9019) ha ritenuto che invece non incorre nella sanzione della nullità ex art. 79 l.cit. la pattuizione che pone a carico del conduttore (ad uso diverso dall'abitativo) sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria; ciò in quanto in tema di locazioni ad uso diverso dall'abitativo non trova applicazione l'art. 23 L. 392/78 (peraltro abrogato dall'art. 14 4°co L.431/98 relativa alle locazioni abitative), né è stabilita la predeterminazione legale del limite massimo

del canone di locazione. specifiche ipotesi di nullità ex art. 79 l.cit.

La Giurisprudenza, poi, ha consolidato il principio della legittimità dei canoni differenziati che ritiene non siano in contrasto con l'art 79 più volte citato. Invero, la previsione contrattuale di aumenti graduali, differenziati o "scalettati" nel tempo del canone locativo può trovare la sua ragion d'essere in relazione a determinate esigenze economiche del conduttore, il quale normalmente all'inizio della locazione si trova ad affrontare spese e costi anche rilevanti per l'esercizio della attività commerciale che andrà a svolgere nei locali locati e quindi dalla previsione di un canone differenziato può essere agevolato.

Avv. Maria Luigia Aiani



RISOLUZIONE N. 60/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 28 giugno 2010

OGGETTO: Interpello - Articolo 11 della legge n. 212 del 2000 - registrazione dell'accordo di riduzione del canone di locazione - art. 5 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131

Con l'istanza di interpello in oggetto, concernente il trattamento fiscale applicabile all'accordo di riduzione del canone di locazione, è stato esposto il seguente

Quesito

TIZIA, in qualità di legale rappresentante della società ALFA s.a.s., con sede in ... , fa presente che tra detta società e la società BETA s.r.l., con sede in ... , è in corso un contratto di locazione di un immobile ad uso commerciale sito nel comune di

In relazione al contratto di locazione stipulato, il locatore ha espresso l'opzione per l'imponibilità IVA ed è stata effettuata la registrazione telematica il ... 2006, presso l'Ufficio locale di

L'istante precisa, altresì, che la società BETA è subentrata nel contratto, in qualità di nuovo conduttore, nel luglio del 2007 e di tale subentro è stata data tempestiva comunicazione all'Ufficio delle Entrate.

Considerata l'attuale crisi economica, in particolare del settore tessile, in cui si trovano ad operare le società predette, il conduttore BETA ha chiesto alla locatrice di ridurre il canone di locazione.

La società locatrice, intenzionata ad accogliere la richiesta del conduttore, chiede come debba essere formalizzato, ai fini fiscali, l'accordo di riduzione del canone.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

L'istante ritiene di dover presentare all'ufficio dell'Agenzia delle entrate "una comunicazione con marca da bollo da euro 14,62", sottoscritta sia dal locatore che dal conduttore nella quale si richiamano gli estremi del contratto oggetto della modifica. Nella stessa comunicazione verrà indicata la misura ribassata del nuovo canone pattuito ed il periodo temporale in cui tale canone verrà mantenuto.

Alla comunicazione verrà allegata una copia del modello F 23 attestante l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro nella misura di euro 67,00 per la registrazione della modifica della clausola contrattuale (nuovo canone).

A seguito della presentazione della comunicazione all'Agenzia delle entrate, il contribuente farà riferimento per la determinazione dell'imposta di registro dovuta per il rinnovo annuale al nuovo canone pattuito.

Ai fini dell'IVA, verrà, invece, applicata l'imposta del 20 per cento sul canone ribassato.

Nel caso in cui il conduttore divenisse esportatore abituale, invece, il canone non sarà più soggetto all'imposta sul valore aggiunto ma sarà applicata sulla fattura emessa una marca da bollo di euro 1,81.

Per quanto concerne, infine, le imposte sui redditi, TIZIA, rappresentante della società locatrice, precisa che, in seguito al nuovo accordo contrattuale, anche ai fini della determinazione del reddito prodotto dalla società, si farà riferimento alla nuova misura del canone ribassato.

Parere dell'Agenzia

Al fine di corrispondere al quesito proposto, occorre stabilire, in via preliminare, quali adempimenti devono essere posti in essere nell'ipotesi in cui le parti, modificando l'originario contratto di locazione stipulato, definiscano una riduzione del canone di locazione, e, in particolare, se sussista l'obbligo, ai fini dell'imposta di registro, di comunicare tale modifica all'amministrazione finanziaria.

Con specifico riferimento ai contratti di locazione, si ricorda che gli articoli 3 e 17 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR), individuano in maniera esplicita gli eventi successivi alla conclusione del contratto di locazione che devono essere autonomamente assoggettati a registrazione. Si tratta delle cessioni, risoluzioni e proroghe dell'originario contratto che devono essere, pertanto, registrate in termine fisso anche se stipulati verbalmente o se il relativo contratto venga redatto nella forma della scrittura privata non autenticata.

In tali ipotesi, occorrerà procedere, ai sensi dell'articolo 17 del TUR, al versamento dell'imposta di registro entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento.

In base alle citate disposizioni, le parti contrattuali, che hanno inteso risolvere il contratto prima della naturale scadenza o che, pur mantenendo in vita il contratto originario, ne hanno modificato alcuni elementi, quali i soggetti o il termine finale di efficacia, sono, quindi obbligati a darne comunicazione all'Agenzia delle entrate pagando la relativa imposta.

A parere della scrivente, l'accordo di riduzione del canone inizialmente pattuito, oggetto della presente istanza di interpello, non sembra tuttavia riconducibile alle ipotesi, contemplate nei predetti articoli 3 e 17 del TUR, di cessione, risoluzione e proroga, anche tacita, del contratto.

Non si ravvisa, in particolare, nell'accordo di riduzione del canone una ipotesi di risoluzione dell'originario rapporto contrattuale; secondo il consolidato orientamento della Cassazione, infatti, "...le sole variazioni del canone non sono di per sé indice di una novazione di un rapporto di locazione, trattandosi di modificazioni accessorie della correlativa obbligazione...la novazione oggettiva del rapporto obbligatorio postula, infatti, il mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione, ex art. 1230 c.c."(cfr. sentenza della Corte di Cassazione, sez. III, del 9 aprile 2003, n. 5576).

Deve, quindi, escludersi la riconducibilità dell'accordo di riduzione del canone tra gli eventi che devono obbligatoriamente essere portati a conoscenza dell'Amministrazione finanziaria secondo le modalità di cui all'articolo 17 del TUR.

Né, d'altra parte, trova applicazione, nel caso di accordo di riduzione del canone, il principio sancito dall'articolo 19 del TUR, secondo cui è fatto obbligo alle parti contraenti, ai loro aventi causa e a coloro nel cui interesse è stata richiesta la registrazione di denunciare entro venti giorni, dal loro verificarsi, gli "...eventi...che diano luogo ad ulteriore liquidazione di imposta". Tra tali eventi, sicuramente è annoverabile l'aumento contrattuale del canone di locazione, cui segue la liquidazione di una maggiore imposta di registro mentre non vi può essere ricondotto un accordo che preveda la riduzione del canone e di conseguenza della base imponibile.

In definitiva, l'accordo in esame non rientra nelle fattispecie contemplate dall'articolo 17 del TUR in quanto non concretizza una ipotesi di cessione, risoluzione o proroga dell'originario contratto di locazione, né nella previsione dettata dall'articolo 19 che impone di assoggettare a registrazione qualsiasi evento successivo alla registrazione che dia luogo ad una ulteriore liquidazione dell'imposta.

Deve, quindi, ritenersi che, fatta salva l'ipotesi in cui il predetto accordo di riduzione del canone venga formalizzato nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, non sussista in capo ai contraenti l'obbligo di comunicare all'Amministrazione finanziaria la modifica contrattuale intervenuta.

Si fa presente, tuttavia, che il perfezionamento dell'accordo di riduzione del canone può determinare, di fatto, la diminuzione della base imponibile ai fini dell'imposta di registro (come pure ai fini delle imposte dirette), e conseguentemente, la corresponsione di una minore imposta.

Pertanto, può rispondere ad esigenze probatorie la necessità di attribuire all'atto di modifica contrattuale la data certa di fronte ai terzi.

Tra i mezzi che il nostro ordinamento riconosce come idonei a conferire la certezza della data ad un atto vi è la registrazione, che, ai sensi dell'articolo 18 del TUR, attesta l'esistenza degli atti ed attribuisce agli stessi data certa di fronte ai terzi a norma dell'articolo 2704 del codice civile.

Premesso quanto sopra, occorre rilevare che ai sensi dell'articolo 8 del TUR, anche in assenza di un obbligo di legge *“Chiunque vi abbia interesse può richiedere in qualsiasi momento, pagando la relativa imposta la registrazione di una atto”*.

La facoltà di registrare volontariamente il nuovo accordo consentirà, dunque, alle parti contraenti di rendere edotta l'Amministrazione finanziaria circa il nuovo accordo intervenuto tra le stesse, rendendolo certo di fronte ai terzi.

In occasione della registrazione, occorrerà naturalmente fare riferimento al contratto originario e ai relativi estremi di registrazione.

Circa la quantificazione dell'imposta relativa alla registrazione

dell'accordo intervenuto, si ricorda che il punto II) della nota posta in calce all'articolo 5 della Tariffa allegata al TUR, stabilisce che *“... l'ammontare dell'imposta, per le locazioni e gli affitti di beni immobili, non può essere inferiore alla misura fissa di euro 67”*.

Tenuto conto che l'accordo di riduzione del canone in esame non concretizza una ipotesi contrattuale autonoma ma accede ad un contratto di locazione già regolarmente registrato, deve ritenersi che la previsione dettata dal citato articolo 5 della Tariffa trovi applicazione anche con riferimento alla registrazione volontaria di detto accordo che sconterà, pertanto, l'imposta in misura pari ad euro 67,00.

Si rileva, altresì, che ai fini dell'imposta di bollo, la scrittura privata con cui si riduce il canone di locazione, è soggetta, ai sensi del disposto di cui all'articolo 2, della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642, al tributo fin dall'origine nella misura di euro 14,62 per ogni foglio.

Gli effetti della riduzione del canone sulla determinazione della base imponibile da assoggettare a tassazione, ai fini dell'imposta di registro, decorreranno dall'annualità successiva a quella in cui è stata concordata la nuova misura del canone.

Il nuovo corrispettivo pattuito assumerà rilevanza anche ai fini dell'Iva e delle imposte sui redditi, fermo restando l'esercizio degli ordinari poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria.

Si precisa, infine, che qualora il conduttore assumesse lo status di esportatore abituale, sulle fatture emesse dal locatore, non recanti addebito di Iva, occorrerà applicare l'imposta di bollo nella misura di euro 1,81, ai sensi del disposto di cui all'articolo 13 della tariffa allegata al DPR n. 642 del 1972 (cfr. *ex plurimis* risoluzione del Ministero delle Finanze del 22 luglio 1975, prot. 432734; risoluzione del 23 marzo 2009, n. 73).

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.



PROVEDIMENTO AGENZIA ENTRATE 25.6.2010

Al fine di attuare le disposizioni previste dalla c.d. "Manovra correttiva 2010", in base alle quali si rende necessaria l'indicazione dei dati catastali per gli atti aventi ad oggetto la registrazione di contratti di locazione e affitto di beni immobili, nonché la loro cessione, risoluzione o proroga, l'Agenzia delle Entrate con un apposito Provvedimento ha approvato:

- **una nuova versione del "MOD. 69"** nel quale è presente il nuovo quadro D denominato "Dati catastali" da presentare all'Agenzia delle Entrate per le richieste di registrazione dei contratti di affitto, locazione e comodato effettuate a decorrere dall'1.7.2010;
- **il nuovo "MOD. CDC"** per la comunicazione dei dati catastali degli immobili, nei casi di cessione, risoluzione e proroga (anche tacita) dei relativi contratti di locazione o affitto già registrati all'1.7.2010.

L'omessa o errata comunicazione dei dati catastali è punita con la sanzione dal 120% al 240% dell'imposta di registro dovuta in relazione all'atto.

Nuova versione MOD. 69

Come noto, ai sensi del DPR n. 131/86, in linea generale, i contratti di locazione sono soggetti

all'**obbligo di registrazione**. A tal fine è necessario **presentare all'Agenzia delle Entrate** in forma cartacea (o in via telematica a seconda del soggetto obbligato) l'apposito **"MOD. 69"** denominato **"Richiesta di registrazione"** unitamente a 2 copie del contratto da registrare, le relative marche da bollo e la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro. Si rammenta che in caso di invio telematico vanno trasmessi il testo del contratto con i dati relativi al negozio (parti contraenti, tipologia del contratto, periodo di locazione, ecc.) ed il pagamento delle imposte va effettuato contestualmente on-line.

Al fine di attuare la disposizione sopra riportata, in base alla quale si rende necessario comunicare i dati catastali dei beni immobili oggetto di contratti di locazione o di affitto, l'Agenzia delle Entrate con il citato Provvedimento 25.6.2010 dispone che **"per le richieste di registrazione, effettuate a partire dal 1° luglio 2010 di contratti di locazione, affitto e comodato di beni mobili"** dovrà essere presentato il **nuovo "MOD. 69"**.

N.B. Come specificato nelle **"Motivazioni"** del Provvedimento in esame, **"per motivi di omogeneità e di razionalizzazione del sistema, si è reso necessario estendere l'indicazione dei dati catastali nel «modello 69» anche ai contratti di comodato"**.

Rispetto alla versione precedente, il "MOD. 69" da utilizzare a decorrere dall'1.7.2010 presenta la **nuova sezione D "Dati degli immobili"**.

QUADRO D DATI DEGLI IMMOBILI										
NORD	CODICE COMUNE		T/U	I/P	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA			SUBALTERNO
PARTITA TAVOLARE			CORPO TAVOLARE		PORZIONE MATERIALE					
NORD	CODICE COMUNE		T/U	I/P	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA			SUBALTERNO
PARTITA TAVOLARE			CORPO TAVOLARE		PORZIONE MATERIALE					
NORD	CODICE COMUNE		T/U	I/P	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA			SUBALTERNO
PARTITA TAVOLARE			CORPO TAVOLARE		PORZIONE MATERIALE					
NORD	CODICE COMUNE		T/U	I/P	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA			SUBALTERNO
PARTITA TAVOLARE			CORPO TAVOLARE		PORZIONE MATERIALE					

Nuovo Modello CDC (Comunicazione Dati Catastali)

In attuazione della seconda parte dell' art. 19, comma 15, DL n. 78/2010, in base alla quale la comunicazione dei dati catastali è necessaria anche nei casi di **cessione, risoluzione e proroga (anche tacita) dei contratti di locazione e affitto**, con il Provvedimento 25.6.2010 in esame, l' Agenzia delle Entrate ha approvato il **nuovo "MOD. CDC – Comunicazione dati catastali - cessioni risoluzioni e proroghe contratti di locazione o affitto di beni immobili"**.

Detto modello va utilizzato per **comunicare i dati catastali** degli immobili nei casi in cui si verifica la **cessione, risoluzione o proroga del relativo con-**

tratto di locazione o affitto, che all'1.7.2010 risulta essere già registrato.

Da ciò consegue che, nel momento in cui si verifica la cessione/risoluzione/proroga del contratto di affitto/locazione, mentre fino ad ora era sufficiente versare la relativa imposta, a decorrere dall'1.7.2010, è necessario presentare anche il nuovo "MOD. CDC". Come precisato nelle "Motivazioni" del Provvedimento in esame **"per evitare diverse comunicazioni degli stessi dati, la presentazione del «modello CDC» ... è prevista solo per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti di locazione o affitto già registrati al 1° luglio 2010, per una sola volta, a prescindere dalla tipologia di adempimento posto in essere"**.

Estremi di registrazione		Codice ufficio	Anno	Serie	Numero	Sottonumero	
DATI DEL SOGGETTO CHE PRESENTA LA COMUNICAZIONE	Codice fiscale				Sesso (M/F)	Identificativo contraente	
	Cognome	Nome					
	Data di nascita giorno mese anno	Comune (o Stato estero) di nascita				Provincia (sigla)	
DATI DEGLI IMMOBILI	N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana	Foglio	Particella
	Subalterno	Partita tavolare	Corpo tavolare		Porzione materiale		
	N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana	Foglio	Particella
	Subalterno	Partita tavolare	Corpo tavolare		Porzione materiale		
	N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana	Foglio	Particella
Subalterno	Partita tavolare	Corpo tavolare		Porzione materiale			
N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana	Foglio	Particella	
Subalterno	Partita tavolare	Corpo tavolare		Porzione materiale			
N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana	Foglio	Particella	
Subalterno	Partita tavolare	Corpo tavolare		Porzione materiale			
SOTTOSCRIZIONE		Data giorno mese anno		FIRMA			
		Foglio n.		La comunicazione si compone di numero fogli			

Il nuovo "MOD. CDC" va presentato:

- all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale il contratto di locazione/affitto è stato a suo tempo registrato;
- in forma cartacea o in via telematica
- entro 20 giorni dalla data di versamento del-

l'imposta che attesta la cessione / risoluzione / proroga del contratto di locazione/affitto nei casi di **presentazione cartacea;**

- **contestualmente al versamento dell'imposta** che attesta la cessione / risoluzione / proroga del contratto di locazione/affitto nei casi di **presentazione telematica.**

Il Dr Mauro Ravazzani, Revisore dei conti dell'UPPI di Pavia è stato insignito della Benemerenzza Provinciale Don Giuseppe Ribecchi; il prestigioso riconoscimento è stato consegnato al dr Mauro Ravazzani dal Presidente della Provincia di Pavia, prof. Vittorio Poma, durante una bella cerimonia svoltasi lo scorso 22 maggio 2010

Al dr Ravazzani i complimenti di tutta l'UPPI pavese

Anche quest'anno è stato organizzato dall'UPPI di Pavia un interessante convegno sulle più recenti novità legislative e giurisprudenziali in materia di locazioni e condominio, con una relazione interamente dedicata al nuovo istituto della mediazione in

materia locatizia e condominiale. Il convegno, accreditato dall'Ordine degli Avvocati di Pavia quale evento per la formazione continua degli avvocati, si è svolto nella splendida Aula Foscolo dell'Ateneo Pavese.

L'UPPI di Pavia ha ulteriormente incentivato i servizi che offre agli associati istituendo, oltre alle già attuate consulenze in materia giuridica, fiscale, tecnica, di amministrazione e gestione contrattuale, assicurativa, impiantistica, certificazione energetica e questioni attinenti al Piano Casa e il servizio di dichiarazione dei redditi effettuato dal CAF Ascom col quale l'UPPI ha stipulato apposita convenzione, anche consulenza e assistenza per pratiche di successione e pensionistiche **Prendete appuntamento telefonando in sede, dove troverete tutte le informazioni e indicazioni del caso.**

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

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-mail: 32271@age.auroraassicurazioni.it. 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 richiesto da molti associati, segnalo ancora l'indirizzo della sede della "Fondazione Barbara Fanny Facchera" e i riferimenti utili.

Sede : Pavia Corso Cavour 20 – tel. /fax 0382.24415

Sito internet : www.aeponlus.it

RICORDATE CHE SOLO CHE E' IN REGOLA COL VERSAMENTO DELLE QUOTE PUÒ BENEFICIARE ED USUFRUIRE DEI SERVIZI CHE L'UPPI OFFRE.

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

Vi ricordiamo sempre che sono **operativi il sito internet (www.uppi-pavia.it) nel quale potrete trovare informazioni utili e sempre aggiornate e la casella di posta elettronica (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.



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 AFFITTO A PAVIA

- Bilocale arredato, P. T, risc. Centralizzato, box e cantina. Via S. Giovanni Bosco, 17. (450).

- Monocale nuovo, arredato, P.1°. Libero da settembre 2010. Via Riviera, 37. (453).

- Bilocale arredato, P.T., risc. Autonomo, ristrutturato. Box sì, cantina no. Viale Cremona, 68. (454).

- Trilocale con servizi, arredato 5p con ascensore, riscald. Centrale. V.le Campari 6. (458).

- Ufficio circa 50 mq, arredato. Riscaldamento centralizzato. Si gradiscono referenze. Strada Nuova, 86. (459).

- Bilocale no arredo, 4p con ascensore, risc. Centrale, cantina. Via Franchi 10. (460).

- Bilocale arredato, P.T. , risc. Centralizzato, cantina sì, no box. Con terrazzo. Via Bixio, 10. (461).

- Bilocale arredato, P.1, risc. Autonomo, con cantina, no box. Via Dei Mille 133. (462).

- Appartamento mq90 – ristrutturato – termoautonomo – ammobiliato-cucina – 2 camere-bagno. C.so cairolì vicino università. (463).

- Trilocale ammobiliato 2° piano ascensore- aria condizionata - giardino condominiale - cantina e box - libero da agosto 2010. Zona campo conì. (464).

- Trilocale no arredo 1p, con ascensore, termo aut., cantina + solaio. Via Frisi 6. (465).

- Trilocale no arredo 1p, con ascensore, termo aut., cantina + box. Via Villa Eleonora. (466).

- Bilocale pT, arredato, termo aut., no cantina. Viale Cremona. (470).

- 2 Trilocali arredato con balcone, P. 3 con ascensore, risc. Centralizzato, ripostiglio. 1 trilocale con cantina e 1 con box. Viale Campari 81/H. (471).

- A 2 studentesse appart arredato, 2 camere letto, soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, servizi, ampio balcone, ascensore, riscaldamento centralizzato 4° piano. Viale Sicilia 107. (474).



- Bilocale con servizi, arredato p1 no ascensore, termo autonomo, cantina. Via Ambrogio da Fossano 30. (477).

- Mono e Bilocale arredato, p.2. no box no cantina, risc. Autonomo. Via Dei Mille e Viale Partigiani. (478).

- 4 locali + servizi, arredato, 3 piano con ascensore , risc centralizzato, solaio, 3 balconi , buone rifiniture. Via Alboino. (480).

- Trilocale+servizi con giardino, piano rialzato ingresso indipendente,arredato risc autonomo, a partire dal 1 novembre 2010. Via chiozzo 53. (481).

- Appartamento arredato di nuova ristrutturazione 3 camere, cucina abitabile,bagno, 2 balconi, cantina e posto auto adatto a studenti. Via Piemonte,19 (Zona CONI). (482).

- Trilocale+servizi, arredato , risc centralizzato, acqua calda condominiale, piano rialzato con 2 balconi, anche studenti. Via riviera (zona stazione). (483).

- Due locali arredati + servizi, cucina, ingresso, 75mq, 2p no ascensore, risc. centraliz., no cantina, no box, posto bici (contratto per studenti). Via Verri (Città Giardino). (485).

- Bilocale arredato con cucina ab. ,P.T, risc. Centralizzato, sì cantina , no box. Via Amati, 5. (486).

- Bilocale arredato con cucina ab., P.3, riscaldamento Centralizzato, sì cantina no box. Via Amati, 7. (487).

- Trilocale arredato con cucina ab., P. 1, risc. Centralizzato, sì cantina no box. Via Lanzani, 2. (488).

- Affitto a studenti 3 camere cucina e servizi, balcone, piano terra, riscaldamento centralizzato. Via Folperti 40. (489).

- Negozio , p.t. con piccolo retro e bagno. Cantina. Via Solferino. (490).

- Bilocale arredato, riscaldamento Centralizzato, piano R, con cantina. Via dei Mille, 125. (492).

- Trilocale arredato, 1p, termo auto, ampio ripostiglio. Via Mirabello 150. (493).

- 2 Bilocali termoautonomi, arredati, posto auto, ingresso indipendente. Via Chiozzo, 53. (495).

- 4 locali con doppi servizi e cucina ab., arredato o non, no cantina, no box. Via Olevano 55. (496)

- Ampio bilocale arredato o non, p.2, riscaldamento Centralizzato, 2 balconi, cantina e box. Via Pastrengo 37. (496).

IN VENDITA A PAVIA

- Trilocale di mq.100 + servizi, 2p no ascensore, riscaldamento

Centralizzato Ripostiglio, cucina arredata su misura, camino, doppi balconi possibilità ampio box. Via Cividale, 15. (455).

- Trilocale con servizi , mq 85 , piano rialzato, 3 stanze + bagno e cucina , balcone cantina, parquet e porta blindata, ristrutturato totalmente, riscaldamento Centralizzato. Viale Libertà. (472).

- 3 locali -106 mq - 2 piano con ascensore - ingresso-cucina abitabile-soggiorno-camera -cameretta-bagno-3balconi-cantina-box- aria condizionata-riscaldamento centrale- ampio giardino condominiale. Vicinanze clinica città di Pavia. (476).

IN AFFITTO A S. GENESIO ED UNITI

- Bilocale semindipendente arredato su 2 piani, riscaldamento autonomo, con eventuale cantina e box. Via Verdi, 2. (451).

- 4 locali-116mq-1 piano in villa ampio giardino-cucina grande-soggiorno-3camere-doppi servizi-box-riscaldamento autonomo-balconi-semi arredato. (475).

IN VENDITA A S. GENESIO ED UNITI

- Villa singola di circa 200 mq con box doppio, cantina, giardino, lavanderia.

Libera su 4 lati con 6 posti auto scoperti. (469).

**CERCO PER ACQUISTO
A PAVIA**

- Bilocale, risc. Autonomo, con box e cantina possibilmente. Zona centrale. (452).

**IN AFFITTO A S. MARTINO
SICCOMARIO**

- Trilocale con cucina abitabile, balconi, riscaldamento autonomo, box + cantina, parquet nelle camere, giardino e aiuola privata con possibilità posto auto interno.

Libero subito.

Via I Maggio 16. (484).

**IN AFFITTO
A TRAVACÒ SICCOMARIO**

- Monolocale arredato, termoautonomo.

Via di vittoria 4. (479).

**IN VENDITA
A BRONI**

- N. 2 appartamenti Broni, ingresso, soggiorno, cucina 2 camere, bagno e corridoio, cantina, mq. 70 cad. (473).

**IN VENDITA
A S.MARIA DELLA VERSA**

- Villetta indipendente su due piani tre locali con servizi + scantinato tot circa 220 mq. + 3 box + 500 mq giardino e are 19,49 edificabili.

Loc. Pizzo Freddo. (494).

IN VENDITA A LUNGAVILLA

- Ville singole con terreno. (457).

- Ville con terreno edificabile di 600 mq. (467).

**IN VENDITA
AD ABBIATEGRASSO (MI)**

- Bilocale non arredato, p.1 con ascensore.

Riscaldamento Autonomo, ripostiglio, 2 balconi, cantina e posto auto scoperto. Via Perosi 6. (491).

IN AFFITTO AD ANDORA

- Trilocale arredato, riscaldamento Centralizzato. (456).

- Trilocale arredato con servizi al 2 Piano con ascensore, terrazzo e posto auto arredato. Fronte mare. (468).



