



**CERTIFICAZIONE  
AMBIENTALE  
DA CONSEGNARE  
ANCHE  
ALL'AFFITTUARIO:  
UN'INCOMBENZA  
CHE FRENA  
IL MERCATO**

# REGOLE CHE COMPLICANO: CONTRATTI DI LOCAZIONE CON L'OBBLIGO DELL'ACE

Se qualcuno era convinto che la questione fosse solo cosa da definire davanti al notaio nel caso di rogito (fatto, questo, ormai consolidato), ora si dovrà ricredere, poiché l'obbligo si estende anche ai contratti di locazione.

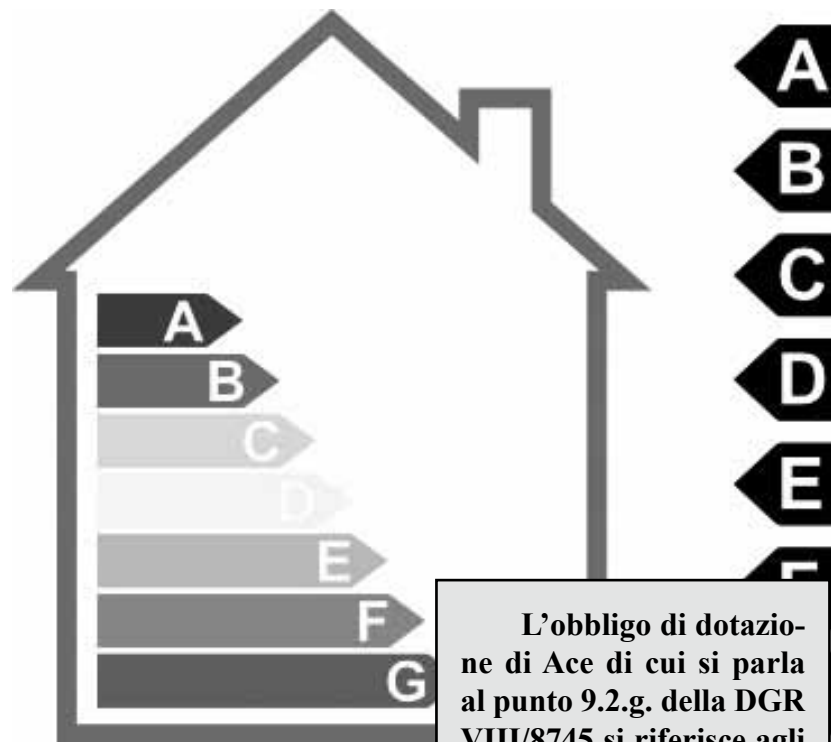
In sostanza, il proprietario, anche in caso di rinnovo tacito del contratto di locazione, deve consegnare l'Ace (il certificato energetico) al locatario.

L'obbligo di dotazione di Ace di cui si parla al punto 9.2.g. della Delibera della Giunta Regionale n.VIII/8745 si riferisce agli edifici locati con contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate a partire dal 1 luglio 2010.

Questa è la data che fa da spartiacque al nuovo sistema, della quale si deve tenere conto in sede di rinnovo o perfezionamento del contratto di locazione, pena sanzioni anche pesanti che variano da 2.500 a 10mila euro.

Non solo. L'Ace dovrà essere consegnata all'inquilino anche per definire le modalità di stipula e di rinnovo di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo (purché dotati di impianto termico) e, in ogni caso, l'obbligo resta previsto anche per tacito rinnovo del contratto.

Non male. In un sistema nel quale la locazione è alle strette



per una pressione fiscale troppo elevata, dove la cedolare secca (al 20%) per ora è una possibilità che esclude comunque le imprese, aggiungere un'ulteriore e onerosa incombenza non è certamente quello che s'intende per agevolare il mercato.

È vero che l'Ace, se non vengono realizzate particolari e significative ristrutturazioni, ha una durata di 10 anni, ma la sostanza non cambia.

Si certifichino quindi gli immobili, pur sapendo che nel nostro

**L'obbligo di dotazione di Ace di cui si parla al punto 9.2.g. della DGR VIII/8745 si riferisce agli edifici locati con contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate a partire dal 1 luglio 2010.**

**Questa è la data che fa da spartiacque al nuovo sistema, della quale si deve tenere conto in sede di rinnovo o perfezionamento del contratto di locazione, pena sanzioni anche pesanti che variano da 2.500 a 10mila euro.**

Paese, la maggioranza delle abitazioni non è dotata di doppi vetri, fatto che da solo consentirebbe un discreto vantaggio termico e, quindi, una minore dispersione energetica.

**Obbligo e durata.** L'obbligo di cui parliamo, ovviamente, dipende dalla durata del contratto di locazione o dalla tipologia.

Quello ora indicato decorre in caso di stipula di contratti di locazione soggetti all'obbligo di registrazione, ovvero contratti di qualsiasi ammontare, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno (un termine assolutamente restrittivo in un Paese turistico).

Esclusi dall'obbligo sono (e ci mancherebbe) le cessioni d'immobile in comodato d'uso gratuito.

**Il leasing.** La novità coinvolge anche i contratti di leasing stipulati dopo il primo luglio 2010 e si applica pure ai contratti di affitto di azienda comprensivo di immobili, tenendo conto che l'obbligo di consegna dell'Ace è riferito ai contratti perfezionati (e quindi registrati presso l'Agenzia delle Entrate) a partire dal 1° luglio 2010, quindi scatta gradualmente ad ogni rinnovo dopo tale data.

**Il catasto.** Diverso da quello sinora esaminato è, invece, il tema relativo alla richiesta di registrazione di contratti di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, che dovrà necessariamente contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili.

La novità, in questo caso, è stata introdotta - pur se aggiunge ulteriori complicazioni - per tam-

ponare il fenomeno delle locazioni "in nero", oppure registrate con importi inferiori a quelle reali.

Come ci si deve comportare in materia è oggetto delle precisazioni contenute nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 3 del 10 agosto 2010, con la quale viene, tra l'altro, ulteriormente chiarito l'ambito applicativo delle nuove regole di redazione degli atti immobiliari, stabilite dal D.L. 78/2010, convertito con modificazioni nella legge 122/2010 (Manovra 2011-2012).

La medesima Circolare fornisce, inoltre, le prime indicazioni operative sulle disposizioni della Manovra relative all'emersione dei fabbricati non dichiarati in catasto, i cosiddetti "immobili fantasma" ed al rafforzamento dei poteri istruttori connessi all'accertamento catastale, attribuiti alla stessa Agenzia del Territorio.

Le nuove regole di redazione degli atti immobiliari, introdotte, a pena di nullità a decorrere dal 1° luglio 2010 prevedono che tutti gli atti pubblici e le scritture private autenticate *inter vivos*, aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati esistenti, debbano contenere, per le unità immobiliari urbane oltre ai dati catastali, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione degli intestatari sulla conformità delle stesse allo stato di fatto dell'immobile.

A seguito dell'intervento della legge n.122/2010, di conversione del D.L.78/2010, è stato inoltre previsto che quest'ultima dichiarazione possa essere sostituita da un'attestazione di conformità resa da un tecnico abilitato alla

presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

**L'aggiornamento.** In merito, al fine di agevolare la corretta esecuzione degli adempimenti da parte dei tecnici incaricati, l'Agenzia del Territorio ha avviato, in via sperimentale, il servizio di consultazione telematica delle planimetrie catastali, cui verranno successivamente abilitati, oltre ai notai, tutti i tecnici iscritti agli albi professionali ed incaricati della presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Se si vuole trovare una lettura polemica alla vicenda, non si deve dimenticare che per decenni il sistema catastale è stato basato su di una struttura arcaica e poco precisa, che ha provocato non pochi problemi.

**La regola...** Quindi, in base al principio del Bel Paese per il quale non spetta allo Stato dimostrare le eventuali irregolarità, ma al cittadino mettere una pezza su di un sistema sino ad oggi commendevole (speriamo diventi tutto un ricordo), limitiamoci per ora a dire che l'ambito operativo delle citate disposizioni esclude gli atti costitutivi di diritti reali di garanzia, quali quelli di concessione di ipoteca e, per fortuna, scale, androni, le aree di passaggio, i cortili, i terrazzi condominiali.

Diversamente, risultano assoggettati ai nuovi obblighi dichiarativi gli atti che dispongono il trasferimento autonomo dei beni comuni censibili, da parte dei condomini (in tal caso, infatti, l'unità oggetto di cessione perde la funzione di bene condominiale).

Inoltre ricordiamo che l'Agenzia del Territorio ribadisce l'esclusione dalle nuove prescri-

SCATTA L'OBBLIGO  
DI RIFERIMENTO  
ALLE PLANIMETRIE  
DEPOSITATE  
IN CATASTO  
E LA  
DICHIARAZIONE  
DI CONFORMITÀ

zioni degli atti aventi ad oggetto immobili iscritti nelle categorie fittizie, quali i fabbricati in corso di costruzione, le unità in corso di definizione, i lastrici solari e le aree urbane.

Devono, invece, ricomprendersi nell'ambito applicativo delle nuove disposizioni gli atti aventi ad oggetto le unità immobiliari relative all'edificazione di nuovi piani, o nuovi corpi di fabbrica, su un lotto già edificato e censito al catasto (ad esempio, autorimesse, magazzini, etc.).

Vanno inoltre necessariamente dichiarati, tutti gli interventi

influenti sul classamento e sulla rendita dell'unità immobiliare, quali gli ampliamenti effettuati successivamente alla redazione della planimetria, ovvero le modifiche interne che incidono sulla consistenza.

Nella Circolare n.3/2010, l'Agenzia del Territorio fornisce anche le prime indicazioni sulle norme relative all'ultimazione della procedura di individuazione dei fabbricati non censiti ed al conseguente obbligo, per gli intestatari, di procedere alla presentazione della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale, entro il

prossimo 31 dicembre 2010.

L'attività di indagine sui fabbricati non dichiarati in catasto è stata avviata dal 2007.

Quest'ultima disposizione normativa ha attribuito all'Agenzia del Territorio l'incarico di individuare, anche tramite verifiche da telerilevamento e da sopralluogo sul territorio, sia i fabbricati rurali che abbiano perso i requisiti per essere definiti tali, sia gli immobili che non risultino ancora censiti in catasto. In sostanza, non dovrebbe scappare più neppure la cuccia del cane.

**Claudio Venturelli**

**FRANCIACORTA**  
*Scavi*

Member of CIG Federation  
**RINA**  
ISO 9001:2000  
Certified Quality System

COOP

**In Franciacorta,  
un punto di riferimento  
per il movimento terra**

FRANCIACORTA SCAVI Srl - Via Dei Ponticelli 40 - CORTE FRANCA (BS)  
Telefono 030 9826840 - Fax. 030 9884931 Mail: franciacortascavi@tin.it

**CAMMI** S.p.A.  
EDILIZIA GROUP

**UN MONDO  
DI  
EDILIZIA**

**19 PUNTI VENDITA**

Calvisano - Bs	Manerbio - Bs
Visano - Bs - (divisione legname)	Manerba del Garda - Bs
Gottolengo - Bs	Azzano Mella - Bs
Alfanello - Bs	Cremona, via Rosario
Ghedi - Bs	Cremona, via Monviso
Leno - Bs	Crema - Cr

Castiglione delle Stiviere - Mn  
Castel Goffredo - Mn  
Castel San Giovanni - Pc  
Borgonovo Val Tidone - Pc  
Gragnano - fraz. Casaliggio - Pc  
Rivergaro - fraz. Niviano - Pc  
Piacenza, via Foppiani

**Sede legale ed amministrativa:**  
Via Isorella 67 - 25012 Calvisano (Bs) ITALY - Tel. 030 9695951 - Fax 030 9695608 - www.cammi.it - info@cammi.it