

SPECIALE AGOSTO IN CITTÀ

A cura della Promotion Pubblicità (Tel. 039.9989.1, fax 039.990.80.28, e-mail: servizi speciali@promo.it)

Casa Le nuove disposizioni sono entrate in vigore dallo scorso 1° luglio

Novità su locazioni e compravendite

Non restate col dubbio: chiamate Sergio Di Tommasi allo 02 93500859

RHO (dfm) Da giovedì 1° luglio 2010 sono entrate in vigore le nuove disposizioni, contenute nel D.L. 78/2010, riguardanti i contratti di affitto e gli atti di compravendita.

A partire da questa data, gli **atti pubblici e le scritture private** che hanno per oggetto il trasferimento e la costituzione di diritti reali, nonché lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, devono contenere oltre all'identificazione catastale, il **riferimento alle planimetrie depositate in catasto** e la dichiarazione, resa in atto dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Alla violazione dell'obbligo è legata la sanzione della nullità dell'atto.

Per quanto riguarda la **locazione** sarà obbligatorio indicare nella richiesta di registrazione i **dati catastali** dell'immobile. La norma vale per i contratti di affitto e locazione di fabbricati e terreni, i dati catastali vanno inseriti quando si registra un nuovo contratto, ma anche nel caso di cessione, risoluzione o proroga, anche se tacita.

La manovra è stata approvata dal Consiglio dei Ministri di fine maggio con decreto ed è que-

sto il motivo per il quale le sue misure sono già operative anche se il testo è ancora al vaglio del Parlamento.

Le novità sull'affitto

Dal 1° luglio diventa obbligatorio indicare nelle richieste di registrazione dei contratti di locazione, anche i dati catastali. La compilazione del Mod. 69 avrà un nuovo quadro, che è stato predisposto appositamente dal Fisco per inserire i dati dell'immobile per i quali si richiede la registrazione, quindi non andate a registrare con i vecchi modelli 69, rischiate di fare un viaggio a vuoto, i nuovi modelli si possono scaricare sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

I **dati catastali** vanno inseriti non solo quando si registra un nuovo contratto, ma anche nel caso di cessione, risoluzione o proroga, anche se tacita.

Chi manchi o sbagli le indicazioni dei suddetti dati sarà punito con le **sanzioni** previste per chi non registra i contratti di locazione, visto che tali mancanze sono ritenute "fatti

rilevanti" ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, tali sanzioni vanno da un minimo del 120% ad un massimo del 240%.

Inoltre, l'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, specifica

la scadenza temporale per l'obbligatorietà della certificazione energetica e stabilisce che, oltre ad una serie di altre incombenze già verificatesi, **dal 1° luglio 2010, la certificazione energetica sarà obbligatoria nei contratti di locazione**, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o ristrutturati.

Le novità per la compravendita

Il 1° luglio 2010 è entrata in vigore la nuova disposizione, contenuta nel D.L. 78/2010, che impone di inserire negli atti pubblici o nelle scritture private autenticate che riguardano il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione dei diritti reali su fabbricati già esistenti, la dichiarazione degli intestatari in ordine alla conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Questa la principale novità sulla casa contenuta nella manovra fiscale del governo Berlusconi.

Dal 1° luglio, quindi, come stabilisce l'articolo 19 del D.L. 78/2010, i **contratti di compravendita** di immobili urbani dovranno contenere, pena la nullità, questi **tre dati essenziali**:

1. **dati catastali,**
2. **riferimento alle planime-**

trie depositate in catasto, 3. una dichiarazione con cui gli intestatari affermano che la situazione reale dell'immobile è conforme a quanto risulta da dati catastali e planimetrie.

In più il notaio dovrà controllare che gli intestatari catastali siano gli stessi che compaiono nei registri immobiliari. Nel caso l'immobile non fosse perfettamente conforme con la planimetria catastale, bisognerà metterlo in regola. Fortunatamente per la maggior parte dei casi esistono sanatorie che permettono, con una piccola ammenda, di risolvere il problema. Rimane invariato l'obbligo della registrazione del preliminare, con il pagamento anticipato delle imposte sulle somme versate al momento della scrittura privata: lo 0.5% sulla caparra confirmatoria ed il 3% sull'acconto prezzo. Queste somme verranno recuperate detraendole dalle imposte al momento dell'atto notarile. Comprendo che per i non addetti ai lavori questi termini tecnici possono risultare più complicati di un Sudoku, ed è per questo che vi lascio il numero di telefono della **Remax** Loserimm per una consulenza gratuita.

Non restate col dubbio, chiamate **Sergio Di Tommasi allo 02 93500859**: troverà la soluzione per voi.



Agosto a casa? Un tocco di colore è quello che ci vuole!

Avete il «fai da te» nel sangue? Se la cosa vi diverte non vi resta che provare voi stessi, per esempio, a imbiancare le pareti di casa. In che modo? L'impresa non è difficile se seguirete i nostri consigli e quelli del vostro fornitore di fiducia (per esempio uno di quelli che fanno pubblicità in questa pagina). Prima di tutto occorre scegliere il tipo di pittura più adatto alle vostre esigenze: si può optare per tempera, idropittura lavabile o idropittura traspirante. La tempera è molto economica ma poco coprente. Con il tempo sfarina e prima di reimbiancarci sopra va carteggiata. Può essere utilizzata nei locali di poca importanza quali cantine garage etc. L'idropittura lavabile è ottima per pitturare gli interni, è molto coprente ed ha una buona resa nel tempo. Eventuali macchie possono essere lavate senza asportare la pittura. L'idropittura traspirante è adatta per bagni, cucine e locali umidi in genere. L'idropittura è generalmente bianca e concentrata. Per ottenere dei colori particolari esistono delle apposite bottiglie di colore da aggiungere man mano che si diluisce con acqua. Le parti di acqua da usare per diluire la tempera sono riportate sul barattolo e

variano a seconda del mezzo utilizzato per tinteggiare: pennello, rullo o pistole a spruzzo. Per mescolare la tempera si può utilizzare un bastone, un pennello dal manico lungo o una frusta apposita da montare sul trapano. Prima di imbiancare bisogna preparare le pareti eliminando le tracce di polvere, le ragnatele ed altro utilizzando una scopa pulita. Nel caso in cui si riscontri la presenza di muffa questa deve essere raschiata con una spatola. Lo stesso vale per eventuali scaglie di pittura precedente, la superficie va quindi livellata con carta vetrata. Le parti di parete che presentavano della muffa vanno trattate con appositi spray antimuffa. Prima di imbiancare un muro nuovo bisogna dare il fissativo che consente di rendere il muro meno assorbente e quindi di consumare meno pittura. Questo prodotto fa sì che la vernice asciughi in modo uniforme. Il fissativo va passato anche su intonaci che tendono a sfarinarsi e su vecchie pitture a tempera. Buchi o crepe sui muri devono essere riempiti con dello stucco, i buchi molto grandi devono essere riempiti utilizzando carta di giornale bagnata e poi stucco. Quest'ultimo asciugandosi si ritira

screpolandosi o lasciando delle fossette che vanno livellate con altro stucco o poi carteggiando. Interruttori e prese devono essere ricoperti con nastrocarta, dove è possibile, smontare le mascherine in plastica oppure ottone e nastrare il supporto. In particolare, il nastrocarta va passato su battiscopa, telai di porte e finestre e quant'altro possa essere macchiato. Per ricoprire i mobili ci sono in commercio appositi teli, in alternativa potete tagliare ed incollare con il nastrocarta i sacchi della spazzatura tipo condominiale. Ricoprite porte e pavimenti con fogli di giornale o cartoni, preferibili in quanto permettono di muoversi agevolmente senza che si spostino. L'imbiancatura viene classicamente eseguita con il pennello, anche se è più corretto utilizzare la pannellessa, o il rullo. Si comincia ad imbiancare il soffitto e poi si scende dall'alto verso il basso, si procede per piccoli porzioni, pennellando dolcemente senza far schizzare la pittura e senza depositarne un quantitativo eccessivo; le pennellate della prima mano devono essere verticali mentre quelle della seconda orizzontali. Recentemente sono state introdotte anche pistole a spruzzo o rulli con manico serbatoio ed altri dispositivi, prima di utilizzarli occorre fare pratica per evitare che la pittura coli pregiudicando il lavoro.

www.ecostampa.it

SPECIALE AGOSTO IN CITTA'

Novità su locazioni e compravendite

Non restare più giorni! Chiama il Servizio Clienti al 02 83500889

SALESI CONTINUAANO
PER TUTTA L'ESTATE

SEX SHOP
OFFERTE...
OGGETTI DA BAMBINA
DOLCE, GADGET, NOVITÀ
AGOSTO APERTI