




Associazione di Firenze
CONFEDILIZIA
Oltre cent'anni di impegno a difesa del proprietario di casa

Novità
Consulenze
Online

home
chi siamo
dove siamo
servizi
contatti
corsi
norme
news
domande
risposte
sentenze
statuto
osservatorio
registro
amministratori

Domande >< Risposte

[Torna alla pagina precedente](#)
Pubblicazione del 6/4/04



AFFITTO USO UFFICIO DI APPARTAMENTO A/2: PROBLEMI RELATIVI

Sono proprietario di un appartamento classificato in categoria catastale A/2 che vorrei affittare ad un rappresentante di commercio, il quale vuole utilizzarlo ad uso di ufficio privato non accessibile al pubblico. Chiedo se incorro in trasgressione della legge per il cambio di uso che vorrebbe fare l'inquilino, ed eventualmente di quali leggi, e se esiste una scappatoia legale per poterlo affittare come ufficio.

Non si debbono cercare scappatoie, poiché nel nostro Paese, tra oscurità delle leggi e dell'Ordinamento, volontà spesso giustificata ma altrettanto spesso non lodevole, dei destinatari delle leggi di eluderne l'applicazione o di attenuarne e ridurne gli effetti negativi ricorrendo ad espedienti ed astuzie di vario genere, si crea sovente un circolo vizioso del quale proprio non se ne può più. Quindi non suggerirò alcuna scappatoia, che del resto non conosco e sulle quali dovrei anch'io stesso informarmi, ma più semplicemente per venire al tema del mutamento di destinazione di unità immobiliare sul quale altre volte mi sono intrattenuto, osservo che tra destinazione catastale e cioè qualificazione delle unità immobiliari e loro attribuzione di una rendita presunta a vari effetti tributari (imposte dirette, ICI, imposta di registro; in passato, INVIM ed imposte di successione, e la stipulazione di contratto di locazione, non esiste alcun rapporto. Ne consegue che la destinazione locativa, regolata da principi fondamentali civilistici e dalle norme di settore successivamente emanate ed in particolare dalla legge n. 392/1978 per la parte ancora in vigore, ed in ultimo e per quanto concerne le locazioni abitative dalla legge n. 431/1998, è libera rispetto alla classificazione catastale. Quindi la prima risposta è che il lettore può tranquillamente locare per ufficio, privato o pubblico, l'appartamento di sua proprietà, senza alcuna preoccupazione della classificazione catastale. Ma il discorso ovviamente non può fermarsi qui. La classificazione catastale (non in questo caso la rendita) ha tuttavia importanza in quanto secondo le norme che disciplinano l'istituzione, la tenuta e l'aggiornamento del catasto a partire dal regio decreto legge n. 652/1939 (art. 20 in particolare), il proprietario è obbligato a denunciare nei modi previsti dal regolamento e dalle successive disposizioni di legge, le variazioni nello stato e nel possesso dei relativi immobili e quindi anche le variazioni di destinazione. Tale obbligo è confermato anche dall'art. 9 del decreto ministeriale n. 28/1998. Quindi, considerato che la destinazione a ufficio privato avverrà mediante stipulazione di un contratto la cui durata minima legale ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/1978 è di sei anni con possibilità di proroga di ulteriore eguale periodo, e che la modificazione della destinazione dell'uso da abitativo in ufficio sarà di lungo periodo, il lettore dovrà dichiarare tale mutamento di destinazione al locale Ufficio del territorio, chiedendo la attribuzione di una nuova classificazione e di una nuova rendita catastale. A ciò infatti potrebbe provvedere anche l'Amministrazione del Territorio d'ufficio, peraltro, senza che l'eventuale omissione di questa pratica possa avere il minimo effetto sulla piena validità ed efficacia del contratto di locazione.

Web Design: Hans von Weissenfluh . . . Copyright © 2004-2009. Tutti i diritti riservati.