

DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI – LEGGE 25 MARZO 1982, N. 94. CONVERSIONE IN LEGGE, CON MODIFICAZIONI, DEL DECRETO-LEGGE 23 GENNAIO 1982, N. 9, CONCERNENTE NORME PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE E PROVVIDENZE IN MATERIA DI SFRAATTI.

Com'è noto, in base al combinato disposto degli articoli 42, 67 e 70 della legge 27 luglio 1978, n. 392, i contratti di locazione di immobili urbani in uso ad uffici statali in corso al 30 luglio 1978 e soggetti a proroga secondo la precedente legislazione in materia si considerano prorogati ed hanno la durata di anni, 4, 5 e 6 a seconda che siano stati stipulati, rispettivamente, prima del 31 dicembre 1964, tra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973, dopo il 31 dicembre 1973.

Ai sensi dell'art. 68 della stessa legge, per detti contratti il canone corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere, a richiesta del locatore, aumentato a decorrere dal 1° agosto 1978 per il restante periodo di durata del contratto, in misura non superiore al 15, al 10 e al 5 per cento all'anno per i contratti stipulati, rispettivamente, prima del 31 dicembre 1964, fra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973, dopo il 31 dicembre 1973.

* * *

Ora, l'articolo 15 bis del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, ha introdotto nuove disposizioni in ordine alla disciplina dei contratti di cui al primo comma del citato articolo 67 della legge 392/1978.

Trattasi, com'è noto, dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, in corso al 30 luglio 1978 e soggetti a proroga secondo la precedente legislazione in materia.

In particolare, l'art. 15 bis dispone quanto appresso:

- le scadenze dei contratti di cui al primo comma dell'articolo 67 della legge n. 392/1978 sono ulteriormente prorogate di due anni;
- per il periodo di proroga il canone di locazione corrisposto alle predette scadenze può essere aumentato, a decorrere dalle scadenze medesime, in misura non superiore al 100 per cento, al 75 per cento e al 50 per cento per i contratti stipulati, rispettivamente, anteriormente al 31 dicembre 1964, fra il 1° gennaio 1965 e il 31 dicembre 1973, dopo il 31 dicembre 1973;
- il canone di locazione, determinato ai sensi del comma precedente, può essere aggiornato annualmente a partire dal secondo anno di proroga del contratto, a richiesta del locatore, in misura non superiore al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- dette disposizioni si applicano anche ai contratti di cui all'art. 42 della legge n. 392/1978, tra i quali figurano quelli stipulati dallo Stato in qualità di conduttore.

* * *

In relazione a quanto precede si pregano le Intendenze di Finanza di voler provvedere, con ogni urgenza, agli adempimenti amministrativo-contabili necessari per assicurare, alle rispettive scadenze, il pagamento dei canoni dovuti in base alle norme innanzi citate, nei riguardi delle locazioni di immobili di proprietà privata in uso agli Uffici della Amministrazione finanziaria.

A tale fine vorranno procedere ad una accurata sollecita ricognizione dei contratti di locazione in corso alla data del 30 luglio 1978 e soggetti a proroga secondo la precedente legislazione in materia, interessando tempestivamente i locatori affinché provvedano al versamento della prescritta imposta di registro, necessaria per ottenere la corresponsione del canone di locazione relativo all'ulteriore periodo di proroga recato dal surriferito articolo 15 bis.

Qualora i locatori ne facciano richiesta, il canone corrisposto alle scadenze di cui al primo comma dell'art. 67 della legge numero 392/1978 può essere aumentato, a decorrere da dette scadenze, entro i limiti percentuali fissati dal secondo comma del ripetuto articolo 15 bis, in relazione alla data di stipulazione dei contratti stessi.

Sempre a richiesta dei locatori, a partire dal secondo anno della proroga, il canone di locazione risultante dagli aumenti di cui sopra potrà essere aggiornato annualmente, in misura non superiore al 75 per cento della variazione del sopracitato indice ISTAT, verificatasi nell'anno precedente.

Appena i locatori avranno prodotto i polizzini di conto corrente postale attestanti il versamento della suddetta imposta di registro, codeste Intendenze emetteranno, come per il passato, i provvedimenti autorizzativi della relativa spesa, e provvederanno all'invio degli atti, in originale e tre copie, ai competenti Uffici centrali per l'emissione dei ruoli di spesa fissa con i quali verrà disposto il pagamento dei canoni dovuti.

Si resta in attesa di un cenno di ricevuta, con assicurazione di adempimento.

IL DIRETTORE GENERALE

Servizio T.C. III

Prot. N. 3/3599 del 4 agosto 1982

N.C.E.U. — VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Facendo seguito alla Lettera Circolare 3/1038 del 24/2/1979, ed in relazione ad una recente sentenza del Consiglio di Stato, pubblicizzata dalla stampa, e che sancisce la legittimità del libero mutamento di destinazione d'uso degli immobili quando la scelta fra l'uno e l'altro uso sia attuata senza alterare o comunque modificare la consistenza fisica dell'immobile in questione, si ritiene opportuno richiamare le norme che regolano il classamento per il N.C.E.U.

- Il 2° comma dell'art. 61 del Regolamento per la formazione del N.C.E.U., approvato con D.P.R. 1/12/1949, n. 1142, recita testualmente:
"le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento".
- Il paragrafo 22 dell'Istruzione II chiarisce ulteriormente: "Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare.

Pertanto nell'assegnazione alla categoria, non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari".