
Trasferimento di immobili ed implicazioni con la nuova manovra

di [Giuseppe Demauro](#)

Publicato il 19 Luglio 2010

analisi delle modifiche introdotte dalla recente manovra estiva che hanno apportato importanti variazioni nell'ambito delle operazioni di compravendita immobiliare, rogiti notarili e connesse operazioni di erogazione di mutuo

Le modifiche introdotte dalla recente manovra finanziaria – DI 78/2010 – hanno apportato importanti variazioni nell'ambito delle operazioni di compravendita immobiliare, rogiti notarili e connesse operazioni di erogazione dei mutui ipotecari.

Come ormai ben noto, lo scopo che la nuova manovra nell'art. 19, c. 14, DI 78/2010 intende perseguire, è ostacolare il continuo proliferare degli immobili non aventi le caratteristiche necessarie per la loro compravendita.

Si tratta infatti di immobili fiscalmente inesistenti in quanto la loro costruzione non è stata mai autorizzata e mai denunciata al catasto o in altri casi di immobili che pur regolarmente iscritti sono stati successivamente oggetto di variazioni e modifiche non denunciate oppure di immobili che pur forniti delle autorizzazioni locali per la loro costruzione non sono poi stati inseriti nei registri catastali.

La nuova norma prevede che per l'esecuzione degli atti pubblici e delle scritture private autenticate tra vivi (appresso elencate) relative al trasferimento o alla costituzione di diritti reali su immobili contengano, a pena di nullità:

- l'identificazione catastale;
- il riferimento alle planimetrie depositate in catasto;
- la dichiarazione resa in atto notarile dagli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Quanto all'identificazione catastale, nulla cambia rispetto al passato visto che i dati identificativi dell'immobile oggetto dell'atto notarile sono sempre stati inseriti all'interno del documento notarile.

Quanto invece al richiamo delle planimetrie si osserva che lo scopo del legislatore è quello di indurre i soggetti coinvolti ad allegare al rogito notarile le planimetrie specificando in atto che

le medesime trovano corrispondenza con i dati catastali inseriti nell'atto stesso. Si evidenzia che in catasto ciascuna unità immobiliare possiede una identificazione planimetrica ed una numerica, per cui la prima è necessaria per rappresentare in scala la consistenza fisica dell'immobile e la seconda serve a codificare la sua destinazione attribuendole un reddito solo figurato.

Con riferimento al terzo punto si evidenzia che gli intestatari sono coloro che intervengono al rogito come disponenti dei diritti oggetto del rogito e non come intestatari degli immobili così come dai dati catastali.

Appare evidente come in questo ambito il ruolo del notaio si arricchisce di un'altra incombenza posto che ad egli è affidato il compito di identificare gli intestatari catastali verificando la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Quanto a quest'ultimo aspetto viene fatto notare (A. Busani – Il Sole 24 Ore – 14 Giugno 2010) che la norma detta “*un obbligo di comportamento e non di dichiarazione*”; ne deriva che tale attività di controllo non necessariamente deve essere riportata nell'atto ma potrebbe essere rinviata in sede di trascrizione e voltura dell'atto stipulato.

Quali sono gli atti oggetto delle nuove disposizioni ?

Il legislatore li identifica negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi che abbiano per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti - intesi come unità immobiliari urbane.

Più nello specifico gli atti interessati dalla nuova disciplina sono:

- atti relativi al trasferimento di diritti reali (anche per quota parte) con riferimento ai contratti di compravendita, permuta, transazione, rendita, donazione, conferimento in società, assegnazione ai soci per recesso o riduzione del capitale della società o liquidazione;
- atti relativi alla costituzione e/o rinuncia di diritti reali con riferimento agli atti che costituiscono il diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e servitù;
- atti relativi allo scioglimento di comunione di diritti reali acquisiti in comune da più soggetti;
- atti relativi alla concessione/iscrizione di ipoteca esistenti nel contratto di mutuo ipotecario proposti dalla banca in sede di stipula notarile.

Gli atti esclusi dalla nuova disciplina sono:

- atti posti in essere non tra vivi (testamento);
- atti che non trasferiscono diritti reali (i fondi patrimoniali, gli atti preliminari di compravendita, gli atti di fusione, scissione, trasformazione di società).

Appare evidente che la *ratio* della nuova norma viene attuata da una parte attribuendo alla fase di stipula (e quindi ai notai) una maggiore azione di controllo nell'individuare gli intestatari catastali verificando la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari e dall'altra "istituzionalizzando" la responsabilità degli stessi intestatari attraverso anche una loro dichiarazione attraverso cui attestano che lo stato di fatto dell'immobile è conforme ai dati catastali e alle planimetrie.

Con riferimento invece alla tipologia degli immobili oggetto delle nuove disposizioni, si evidenzia che la norma parla di "edifici già esistenti"; tale qualificazione dovrebbe riferirsi alle unità immobiliari urbane rendendo così controversa la sua applicazione a tutti quei fabbricati che censiti nel catasto fabbricati evidenziano caratteri di ruralità, secondo quanto stabilito dall'art. 9 del Dl 557/93.

La norma appena varata, che attende la conversione in legge, evidenzia tuttavia qualche falla tanto che alcuni autori (S. Fossati/F. Guazzone – Il Sole 24 Ore – 17 Giugno 2010) hanno messo in discussione la sua concreta applicabilità già a partire dal 1 luglio.

Innanzitutto emerge un problema derivante da una vecchia circolare delle Finanze la n. 3/3405 del 14 ottobre 1989 che obbliga gli uffici ad accettare le denunce di variazione che riguardano la consistenza degli immobili (numero dei vani) ed il classamento degli stessi anche se sono state eseguite modifiche interne all'edificio.

In sostanza le denunce di variazione potevano essere presentate e dovevano essere accolte solo se c'era stata una variazione con effetti fiscali. Lo scopo della circolare fu quello di arginare l'enorme mole di richieste presentate a seguito del primo condono edilizio - L. 47/85 - che imponeva di registrare al catasto le opere interne regolarizzate.

Appare evidente il contrasto esistente tra quanto disposto dalla circolare appena citata e le nuove norme del Dl 78/2010 tanto che la stessa Agenzia del Territorio piuttosto che intervenire direttamente attende forse una correzione del decreto legge in fase di trasformazione in legge dello Stato.

A tutto ciò inoltre si aggiunge anche il fatto che la norma dopo aver sancito l'obbligo di verificare l'allineamento tra registri immobiliari e dati presenti in catasto non dice nulla sulla necessità di riportare i risultati di questa indagine all'interno del rogito notarile.

Infine non si è stabilito quali potrebbero essere gli effetti in caso di dichiarazione di conformità resa dal venditore diversa (per dolo o per colpa) da quella reale.

19 luglio 2010

Demauro Giuseppe