

Importanti novità relative al trasferimento degli immobili a seguito del D.L. 78/2010

Come è noto, dovrà essere convertito in legge entro il 30 luglio (essendo entrato in vigore il 31 maggio) il Decreto Legge 78/2010, cioè la manovra economica volta a stabilizzare la finanza pubblica e a incentivare i fattori di competitività economica del Paese.

Tra i vari indirizzi del provvedimento vi sono misure volte ad aumentare il contrasto all'evasione fiscale, rafforzando gli strumenti di controllo (ad esempio la "tracciabilità" dei pagamenti sopra i 5.000 euro e l'obbligo delle fatture telematiche per importi superiori ai 3.000 euro).

In particolare, quanto alla casa, viene creata l'Anagrafe Immobiliare Integrata, che si occuperà di raccogliere i dati del catasto e dei comuni. L'articolo 19 del decreto legge si occupa precisamente del settore immobiliare e prevede appunto l'accatastamento dei famosi due milioni di fabbricati "fantasma", la redazione degli atti relativi ai trasferimenti immobiliari e nuove norme sui contratti di affitti e di locazione.

Quanto agli atti notarili, in particolare, la norma prevede che essi dovranno contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale completa delle unità immobiliari urbane, anche

il riferimento alla planimetria depositata in catasto e la dichiarazione, resa dagli intestatari, della loro conformità con lo stato di fatto.

Con decorrenza dal 1° luglio è previsto che nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione debbano essere citati i dati catastali, diversamente sarà erogata una sanzione - di elementare e documentale accertamento - dal 120% al 240% dell'imposta di registro. Questa norma renderà impossibile registrare contratti relativi ad immobili non censiti e non consentirà di locare come uffici unità immobiliari accatastate come abitazioni e viceversa.

Quanto ai trasferimenti immobiliari, il 14° comma dell'art. 19 del D.L. citato aggiunge il comma 1° bis al testo dell'art. 29 della l. 27.2.1985 n. 52, sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei Registri Immobiliari (l'originario comma 1 prevede la necessità dell'indicazione di almeno tre confini dell'immobile compravenduto).

Ne riportiamo integralmente il testo "Gli atti pubblici e le scritture private

autenticate tra vivi aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Come si evince la norma impone l'allineamento dei dati catastali e delle planimetrie con lo stato di fatto degli immobili oggetto dell'atto. È poi ovvio che la sanzione della nullità dell'atto in caso di mancanza di tali indicazioni è particolarmente efficace in quanto nessun notaio coinvolgerà la propria responsabilità professionale con il rogare un atto nullo. In più, come previsto dall'ultima frase del comma, il notaio è tenuto al duplice adempimento di individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Avv. Davide Civallero-socio
I.R.C.A.T.