

VENDERE CASA: UN'IMPRESA PIU' COMPLESSA DEL PASSATO

Se qualcuno avesse la possibilità di domandare a qualche Notaio meno giovane quanto erano lunghi gli atti di compravendita immobiliare di 20-30 anni fa e oltre, riceverebbe sicuramente una risposta molto convinta nel senso della minor corposità dei rogiti di una volta, per i quali erano sufficienti, in media, 4-5 facciate contro le 10-11 di oggi.

Tale evidente appesantimento è stato generato da una notevole produzione normativa che ha identificato nelle transazioni immobiliari un'ottima occasione per effettuare controlli su settori rilevanti per la collettività: abusivismo edilizio, abitabilità, aggiornamento del catasto, evasione fiscale, rendimento energetico.

A ciò è conseguito un aumento della documentazione che dev'essere prodotta dai venditori di case, che forse è utile tentare di riepilogare al fine consentire a coloro che intendano in futuro alienare un appartamento, di prepararsi in tempo o, quantomeno, di sapere a cosa andranno incontro.

1) **REGOLARITA' URBANISTICA:** il legislatore, con la Legge n. 47/1985, ha inteso favorire una politica di distoglimento dall'abusivismo edilizio, introducendo l'obbligo di menzionare negli atti di vendita tutta la storia urbanistica dell'immobile oggetto di vendita e quindi il conseguente divieto di alienazione di quei cespiti che non possano vantare una conformità alla progettazione originaria.

E' utile precisare che per "storia urbanistica" si intende l'insieme dei vari provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune (concessioni, permessi di costruire, Denunzie di Inizio Attività, condoni edilizi, etc.) successivamente al 1 settembre 1967: quindi per le case realizzate prima di tale data è solo necessario riportare gli eventuali provvedimenti successivi.

E' pertanto consigliabile reperire i detti provvedimenti e conservarne copia, verificando, mediante il confronto tra l'attuale planimetria catastale (da tenere aggiornata come si dirà in seguito) e l'ultimo progetto approvato, che non siano state realizzate opere abusive da sanarsi.

2) **ABITABILITA':** anche tale certificato, che attesta la fruibilità del bene dal punto di vista igienico-sanitario, è ormai divenuto indispensabile, perché la giurisprudenza ha chiarito in modo costante che esso fa parte dei documenti che il venditore deve consegnare all'acquirente, a meno che quest'ultimo esoneri espressamente il primo da tale incombenza.

Si precisa al riguardo che la normativa nazionale di riferimento è il Testo Unico delle Leggi Sanitarie del 27 Luglio 1934 n. 1265 e che

pertanto sussiste l'obbligo di reperire tale documento anche per una casa, ad esempio del 1950.

Norme più recenti (D.P.R. 425/1994 ed oggi il T.U. 381/2003) hanno previsto una procedura più snella di rilascio del detto certificato, mediante silenzio assenso che si produce automaticamente col decorso di un certo tempo (oggi 60 giorni) dopo la richiesta.

3) **CONFORMITA' CATASTALE:** come sopra anticipato, è ormai indispensabile, a causa di una recente riforma del luglio 2010 (D.L. 78/2010), che la planimetria catastale depositata in catasto sia perfettamente conforme alla situazione effettiva dell'immobile.

Al riguardo la parte venditrice è obbligata a rendere un'apposita dichiarazione di conformità al momento della vendita.

Le autorità competenti hanno precisato che sono tollerate solo difformità che non incidono sulla rendita catastale, come ad esempio, lo spostamento di tramezzi che non modifichi il numero dei vani complessivi.

E' pertanto opportuno tenere aggiornate le planimetrie catastali dopo ogni intervento e farle comunque controllare da un tecnico specializzato.

4) **REGOLARITA' DEI PAGAMENTI:** la riforma del 2006 (Legge 248/2006) ha introdotto l'obbligo di menzionare nei rogiti le modalità con cui sono stati effettuati i pagamenti del corrispettivo dovuto: al riguardo è pertanto necessario evitare pagamenti in contanti di importo pari o superiore ad euro 5.000,00, attualmente non regolari, e conservare fotocopia di tutti gli assegni utilizzati per il versamento delle varie tranches di prezzo.

Questo vale anche per i pagamenti effettuati in favore delle agenzie immobiliari, delle quali è ora necessario riportare in atto anche tutte i dati identificativi.

5) **RENDIMENTO ENERGETICO:** è ormai andata a regime la normativa, introdotta dal D. Lgs. 192/2005 che ha inteso favorire una cultura del risparmio energetico (in ottemperanza a direttive europee) richiedendo l'elaborazione di un documento, l'Attestato di Certificazione Energetica, che stabilisce il consumo energetico dell'appartamento attribuendogli una classe di appartenenza.

Tale documento dev'essere redatto prima della vendita da un tecnico abilitato e consegnato all'acquirente al momento della stipula.

Ha validità 10 anni a meno che non si proceda a ristrutturazioni che producano miglioramenti dal punto di vista del risparmio energetico.