

Le novità nell'ambito delle operazioni di compravendita, rogiti notarili ed erogazione dei mutui

Immobili sotto stretto controllo

Il ruolo del notaio si arricchisce di ulteriori incombenze

DI GIUSEPPE DEMAURO

Le ultime modifiche legislative hanno apportato importanti novità nell'ambito delle operazioni di compravendita immobiliare, rogiti notarili e connesse operazioni di erogazione dei mutui ipotecari. Lo scopo che la nuova manovra nell'art. 19, comma 14, dl 78/2010 intende perseguire, è ostacolare il continuo proliferare degli immobili non aventi le caratteristiche necessarie per la loro compravendita; 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 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.

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. In catasto, ciascuna unità immobiliare, possiede una identificazione planimetrica e 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; in merito al terzo punto, 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.

Il ruolo del notaio si arricchisce così di un'ulteriore incombenza posto che gli è affidato il compito di identificare gli intestatari ca-

tastali e verificare la conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Il legislatore identifica gli atti oggetto delle nuove disposizioni 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:

- 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 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 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 con 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»; non si è stabilito quali gli effetti in caso di dichiarazione di conformità resa dal venditore diversa (per dolo o per colpa) da quella reale.

