



# NORME E TRIBUTI

Il Sole 24 ORE

STUDI SETTORE REDDITOMETRO

ECCO LA GUIDA CHE INDICA COSA FARE

**Comunicazioni black list.** Obblighi alla ricerca di confini chiari **Pag. 35**

**Contenzioso.** I giudici tributari manifestano contro i compensi troppo bassi **Pag. 35**

**Iva.** Le spese per la formazione all'estero rischiano di subire un doppio prelievo **Pag. 36**

**Cassazione.** Protezione rafforzata per le consolle dedicate ai videogiochi **Pag. 37**

Mercoledì 30 Giugno 2010

www.ilssole24ore.com/norme

**Immobili.** Da domani sono operative le regole della manovra - In alcuni casi scatta il rinvio dei contratti

## Notai nel labirinto dei rogiti

Problemi su conformità alle mappe e allineamento catasto-registro

Laura Cavestri

Saverio Fossati

MILANO

■ Allineamento e conformità. Questi due termini, che apparentemente evocano ordine e chiarezza, stanno per creare un rallentamento nel ben oliato meccanismo dei passaggi di proprietà immobiliari. E c'è chi rimanda i rogiti già fissati.

Il Dl 78/2010 ha stabilito, all'articolo 19, che da domani nel rogito ci saranno una serie di dati da verificare e dichiarazioni da rendere (si veda nella pagina) ma, nella pratica, questi adempimenti solo apparentemente formali hanno occupa-

to il Notariato da un mese e la circolare diramata lunedì non ha risolto tutti i dubbi. Tanto che l'agenzia del Territorio ne ha già pronta una che potrebbe vedere la luce già oggi e che potrebbe essere oggetto, assieme alle indicazioni del notariato, dell'incontro - organizzato dalla professione - alle 19 nella sede del Consiglio in via Flaminia 122 a Roma. Un emendamento al Dl (si veda l'articolo a pagina 5) sta cercando di sbloccare la situazione ma quel che è certo è che, al di là della sorte della proposta di modifica, da domani si dovrà fare riferimento al testo attualmente in vigore. Il

problema, segnalato dal Sole 24 Ore il 17 giugno, nasce dalla legge 47/85, che imponeva di registrare al catasto tutte le opere interne condonate. Per ridurre le pratiche (allora non informatizzate) il catasto aveva stabilito che le variazioni che non provocavano cambiamenti della rendita catastale non andavano denunciate. Così molte opere interne che non creavano nuovi vani o passaggi di categoria e classe restavano legittimamente non segnalate in mappa: spostamenti di porte, abbattimento di un tramezzo, apertura di finestre, sopplami, ampliamenti o restringimenti di stanze e corridoi. Un bel problema oggi, perché il Dl impone ai venditori in sede di rogito, di dichiarare la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria. Dopo 25 anni le mappe irregolari sono diventate molte e i notai stanno per incontrare il problema. Anche l'allineamento tra venditore, intestatario della partita catastale e risultanze sui pubblici registri - compito del notaio - può risultare impossibile per immobili non trasferiti da tempo o ereditati non volutate.

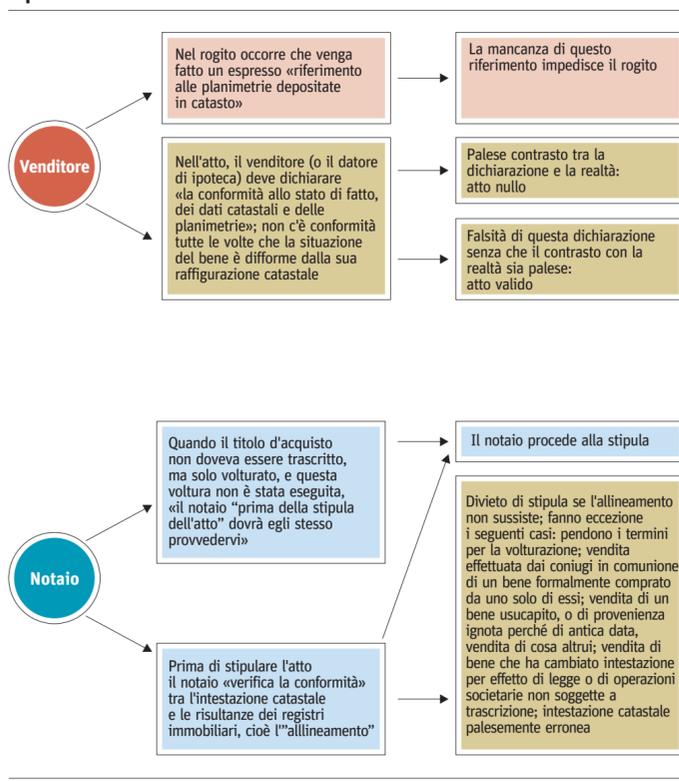
«Non ho situazioni che richiedano un rinvio della stipula - spiega Eugenio Stucchi, notaio torinese - ma la norma è ambigua e le sanzioni elevate. Perché oltre alla conformità dei dati catastali con quelli della conservatoria e dello stato dei luoghi con le visure, si rischia anche per errori marginali, come una lettera mancante o un cognome malscritto». Non sono pochi i clienti che chiedono di anticipare le stipule, perché tra pochi giorni potrebbero diventare più difficili.

«Mi è capitato - conferma Dario Ricolò, notaio a Partinico (Palermo) - così come mi aspetto slittamenti per irregolarità. Ma la norma è di difficile interpretazione. Ad esempio, noi dobbiamo indurre il venditore a dichiarare la conformità dei dati catastali. Ma l'atto è invalido solo se manca la dichiarazione o anche se nella planimetria manca un tramezzo non registrato». Potrebbe essere un problema avere tutte le planimetrie in tempo, fa notare un notaio del nord-est: «La norma - spiega - non obbliga ad allegarle, ma di fatto sarà necessario per dimostrare la totale conformità di quanto dichiarato dal venditore. Oltre la metà di quelle della mia città si trova viene fotocopiata da due impiegati. Se oggi servono sette giorni per averne una da domani i tempi raddoppieranno». Nessun rinvio dei rogiti previsti domani - fa sapere un collega milanese - «ma se il venditore ha eliminato o costruito un muro, senza dirlo al catasto, ci saranno slittamenti».

«Sono favorevolissimo alla norma (anche perché ho dato un contributo alla stesura) - sottolinea con ironia il notaio bolognese Alberto Valeriani - dato che si inquadra nel contrasto all'evasione. Non è una spada di Damocle sul professionista ma ne valorizza il ruolo e le competenze. Si tratta di fare i controlli e le allegazioni che già i notai fanno o dovrebbero fare. Andrà applicata con rigore ma anche con buon senso».

www.ilssole24ore.com/norme

### Il percorso



**Scuola.** I dati della maturità 2009

## Un diciottenne su due «fatica» con l'italiano

Claudio Tucci

ROMA

■ Più della metà dei maturati 2009 doveva essere bocciato in italiano. «Un amore», «ha creare», «gli hippy», gli strafalcioni linguistici più frequenti, che sono «costati» l'insufficienza al 56,9% del campione dei 545 compiti di italiano della scorsa maturità, ricorretti, secondo una scheda di rilevazione elaborata dall'Accademia della Crusca, e i cui risultati, anticipati dal «Sole 24 Ore», sono da oggi disponibili sul sito internet dell'Invalsi, l'Istituto nazionale di valutazione della scuola italiana.

Quattro le «competenze» misurate dai correttori esterni, due insegnanti per ciascun compito, dalla composizione del testo, alla grammatica, al significato delle parole, alla capacità di scegliere argomenti pertinenti, che rappresentano, secondo gli esperti di lingua della Crusca, «i principali ambiti in cui si misura la padronanza dell'italiano».

Scarsi i risultati conseguiti dai ragazzi, con giudizi negativi, oscillati tra il 54% e il 63% a seconda delle quattro abilità esaminate. Praticamente, 5-6 compiti su 10. «Un dato su cui riflettere», ha commentato il presidente dell'Invalsi, Piero Cipollone che ha ricordato come, lo scorso anno, le singole commissioni di esame avevano giudicato insufficiente appena il 12,6% delle prove di italiano. Probabilmente, ha spiegato Cipollone, «perché nei giudizi dei commissari ha pesato di più il curriculum scolastico complessivo dello studente, rispetto alla verifica delle specifiche abilità linguistiche».

Scorrendo le 154 pagine della rilevazione, sono emersi anche altri risultati niente affatto scontati. Il primo è che anche i ragazzi che escono dal liceo presentano significative carenze linguistiche, con un picco del 46% nell'area lessicale-semantica. Vale a dire, ha sottolineato la responsabile Invalsi dello studio, Lina Grossi, che dopo ben 13 anni di scuola, quasi un ragazzo su due che esce da un liceo ha uno scarso vocabolario e, soprattutto, non sa utilizzare i linguaggi in modo appropriato. Anche la punteggiatura mostra gravi incertezze, testimoniate, per esempio, dall'uso frequente (ma inappropriato) della virgola subito dopo il soggetto che apre la frase.

Si confermano, poi, le difficoltà negli istituti tecnici e professionali, con percentuali di insufficienze complessive negli elaborati di italiano che oscillano tra il 67,9 e l'86,9 per cento. Di qui il consiglio dell'Invalsi alle scuole, di «rimettere al centro dei programmi la grammatica e tutte le altre competenze sulla scrittura, non fermandosi al solo insegnamento della letteratura italiana». E questo, fin dalle elementari. Del resto, ha aggiunto Cipollone, «la linguistica moderna ha elaborato an-

che nuove modalità per educare i ragazzi a scrivere: bisogna solo provare ad applicarle».

Allargando, invece, l'indagine a livello territoriale, la scarsa padronanza della lingua di Dante nei giovani rimane prevalente al Sud, con il 63,8% di insufficienze riportate in totale. A indebolirsi sono soprattutto le competenze testuali e quelle ideative, con una quota di voti negativi di circa il 66% in entrambe le aree. I compiti da 10 e lode sono stati, invece, appena il 3,1 per cento. Il distacco con il Nord è sensibile. Qui i voti mediocri hanno toccato quota 47,3%, a fronte pure di un 5,3% di elaborati «immacolati». In posizione intermedia il Centro, dove le percentuali di insufficienza in italiano sono state del 60,4%, mentre le prove giudicate «eccellenti» hanno toccato quota 3,3 per cento. Queste differenze territoriali sono risultate molto più ridotte nei giudizi delle commissioni di esame 2009.

La quota di elaborati ritenuti insufficienti è stata nella realtà del 10,3% al Centro, del 12,8%, al Nord ed è arrivata al 13,5% nelle regioni meridionali. Con divari, quindi, tutto sommato accettabili. «Aiutini» degli insegnanti a parte.

### Il check dei puristi

545

**I temi 2009 corretti** Sono gli elaborati di italiano degli esami di maturità dello scorso anno passati al setaccio dall'Accademia della Crusca

36,1%

**Le insufficienze ai licei** È la percentuale di compiti sviluppati dagli studenti dei licei e giudicati insufficienti dai puristi della lingua

8,8

**La pagella dei tecnici** Rappresenta il voto medio riportato negli scritti di italiano dai maturati degli istituti tecnici (la sufficienza è fissata a 10)

1%

**I dieci e lode ai professionali** È la quota di prove eccellenti di italiano raggiunta negli istituti professionali contro l'87% di insufficienze

I PIÙ LETTI

www.ilssole24ore.com/norme

- 1] Nuove regole per le locazioni
- 2] Gli scambi con i paesi black list
- 3] Ok al Dl sulle fondazioni liriche
- 4] Istruzioni per la dichiarazione

### Istruzioni per l'uso

### LA VALIDITÀ DELL'ATTO D'ACQUISTO

### CHI VENDE

**La conformità** La legge richiede che il venditore dichiari, a pena di nullità del contratto, la conformità allo stato di fatto di dati e planimetrie. Ci si pone il tema delle conseguenze di una dichiarazione che non risponda al vero: ciò che può accadere o a causa di piccoli particolari (si pensi all'apertura di una finestra non risultante in planimetria) o per ragioni «macroscopiche» (un albergo diventa palestra). Nel primo caso la validità dell'atto non è discussione; nel secondo caso la validità è a rischio

### CONDOMINIO

**Le quote** Se un locale condominiale è venduto a un acquirente da tutti i condomini non dovrebbe essere rilevante che quell'unità immobiliare abbia un'intestazione catastale diversa dall'effettiva titolarità sostanziale. Infatti, le quote millesimali di proprietà condominiale (spesso nemmeno rilevanti in catasto) circolano «in automatico» con la circolazione delle unità immobiliari che compongono l'edificio e quindi l'intestazione catastale diventa probabilmente irrilevante

Le modalità di applicazione delle nuove disposizioni previste dal decreto legge

## Il venditore deve dichiarare la regolarità

Angelo Busani

■ La corretta intestazione catastale dei fabbricati e il loro corretto accatastamento balzano in primissimo piano, dal 1° luglio prossimo, nella contrattazione immobiliare e nei mutui ipotecari. Entra infatti in vigore l'articolo 19, comma 14, Dl 31 maggio 2010 n. 78, il quale detta tre essenziali prescrizioni: ■ nel rogito occorre che, a pena di nullità, venga fatto un espresso «riferimento alle planimetrie depositate in catasto» (la loro mancanza, pertanto, impedisce il rogito); ■ nell'atto, il venditore (o il datore di ipoteca) deve dichiarare, a pena di nullità, «la conformità allo stato di fatto, dei dati catastali e delle planimetrie»; ■ prima di stipulare l'atto il notaio verifica la conformità tra l'intestazione catastale e le risultanze dei registri immobiliari.

Gli atti interessati sono quelli che hanno per oggetto edifici (di qualsiasi natura) o loro porzioni e che, anzitutto, hanno efficacia sulla loro intestazione (e così: compravendite, divisioni, donazioni); inoltre, sono compresi nel perimetro applicativo della norma in questione gli atti di costituzione e di trasferimento di diritti reali (come l'usufrutto, la servitù, l'ipoteca).

La nuova norma (che concerne i fabbricati esistenti qualificabili come «unità immobiliari urbane») non riguarda pertanto: ■ i terreni; ■ i fabbricati rurali (già accatastati nel Catasto fabbricati oppure ancora accatastati al Catasto terreni) per i quali però ricorrono i requisiti, oggettivi e soggettivi, di ruralità di cui all'articolo 9, comma 3, Dl 557/1993 (mancando detti requisiti, la normativa in esame ritorna dunque applicabile); ■ i millesimi delle parti comuni condominiali; ■ i fabbricati in corso di costruzione o venduti «al grezzo»: al riguar-

do, con riferimento ai fabbricati oggetto di nuova costruzione o di lavori di recupero, va sottolineata che, per fabbricati «esistenti», devono intendersi quelli di cui vi è l'obbligo di accatastamento, e cioè, ai sensi dell'articolo 28 Rdl 652/1939, quelli che siano «diventati abitabili o servibili all'uso cui sono destinati»; ■ i fabbricati «collabenti» (e cioè dichiarati come diroccati).

Quanto all'obbligo del notaio di verificare la conformità tra l'intestazione catastale e le risultanze dei registri immobiliari (è il cosiddetto «allineamento»), si tratta di una verifica inderogabile, che comporta, secondo la circolare del 28 giugno 2010 del Consiglio nazionale del Notariato, la conseguenza del divieto di stipula se l'allineamento non sussiste. Fanno eccezione i seguenti casi:

### IN LOMBARDIA Affitti vincolati al certificato energetico

■ Pagella verde per gli affitti in Lombardia: debutta domani un nuovo obbligo per i proprietari di immobili. Secondo la Dgr VI-11/8745, l'attestato di certificazione energetica deve essere consegnato in copia conforme all'inquilino in caso di contratti di locazione stipulati o rinnovati (anche tacitamente) a partire dal 1° luglio. La regola vale anche per i contratti di leasing e affitto d'azienda riguardanti una o più unità immobiliari. Per chi non si adegua, scatta una sanzione da 2.500 a 10 mila euro.

■ pendono i termini per la volturazione (ad esempio: mutuo ipotecario preceduto dalla compravendita; donazione da Tizio a Caio e Sempronio e immediata divisione tra i donatari); ■ vendita effettuata dai coniugi in comunione di un bene formalmente comprato da uno solo di essi; ■ vendita di un bene usucapito, vendita di un bene di provenienza ignota perché di antica data, vendita di cosa altrui (articolo 1478 del Codice civile); ■ vendita di bene che ha cambiato intestazione per effetto di legge o di operazioni societarie non soggette a trascrizione, quali la modifica della denominazione sociale, la fusione, la scissione, la trasformazione; ■ intestazione catastale palesemente erronea (errore di battitura del nominativo o della data di nascita).

Peraltro, il Consiglio nazionale del Notariato, nella propria circolare, ha sancito che quando il titolo d'acquisto non doveva essere trascritto, ma solo volturato, e questa volta non è stata eseguita, «il notaio prima della stipula dell'atto dovrà egli stesso provvedervi».

Infine, sul tema della dichiarazione del venditore (o del datore di ipoteca) circa la «conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie» occorre sottolineare, da un lato, che vi è non conformità tutte le volte che la situazione del bene è difforme dalla sua raffigurazione catastale (ad esempio: realizzazione di una veranda o di un secondo bagno non riportati nella planimetria catastale; oppure mutamento d'uso di un deposito in autorimessa); e, d'altro lato, che l'eventuale falsità di questa dichiarazione (sia dolosa che colposa) non impatta comunque sulla validità dell'atto, salvo il caso di palese contrasto tra la dichiarazione e la realtà.

### DOMANDE & RISPOSTE

- **Tizio vende a Caio tre appartamenti e contemporaneamente Caio vende a Sempronio uno di questi appartamenti. Nel momento in cui Caio vende, l'appartamento è ancora intestato a Tizio. Come si procede in questi casi?** È questo un caso in cui vi è l'oggettiva impossibilità di avere la titolarità catastale allineata con la titolarità sostanziale e quindi la stipula della compravendita non è impedita. Nel contesto di questo secondo atto sarà operata una menzione al fatto che, trattandosi di un'atto «in serie» con altri atti contemporanei, l'allineamento non è possibile.
- **È possibile che i contraenti esonerino il notaio dall'effettuazione delle visure ipotecarie e catastali e che il compratore si «accolli» quindi il rischio di eventuali difformità catastali?** La risposta è negativa in quanto la legge, da un lato, impone inderogabilmente al notaio di individuare gli intestatari catastali dei beni e di verificare la conformità dell'intestazione catastale con le risultanze dei registri immobiliari; e, d'altro lato, prescrive, a pena di nullità, che nel contratto venga fatto riferimento alle planimetrie depositate in catasto e venga resa la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.
- **Cosa succede se il notaio si accorge che l'intestazione catastale non è conforme alle risultanze dei registri immobiliari?** La tesi prevalente è che il notaio è obbligato, prima della stipula, a procedere all'aggiornamento del catasto. Una tesi invece minoritaria sostiene che il notaio potrebbe farsi carico dell'aggiornamento del catasto anche dopo la stipula.

### IN LIBRERIA

L'«Annuario immobiliare 2010», giunto alla sua 22esima edizione, contiene tutte le informazioni normative e giurisprudenziali, nonché le formule contrattuali e operative necessarie per amministrazione, gestione, manutenzione, locazione, compravendita e tassazione degli immobili con tutte le connessioni in materia, per esempio, di mediazione, incarichi e onorari professionali, appalti edili e rapporti di vicinato. **Pagine 2.416; 140 euro**

### IL VOTO DELLA CRUSCA

## «Xché» diventa errore rosso

Anche l'Accademia della Crusca assolve chi scrive «xché» sul tema di italiano. E considerato un errore, ma non così grave da meritare il cerchio blu. Può essere sufficiente quello rosso. Secondo i puristi della Crusca «non impoverisce la lingua italiana». E nei contesti «friendly», di scambio di email e messaggi con il cellulare, è accettato perché, dicono, «non

ha niente di sbagliato». Bisogna, però, non abusarne. Il punto, spiegano dalla Crusca, è che le situazioni comunicative non sono tutte uguali e l'abilità «linguistica» sta proprio qui: sapersi muovere con sicurezza tra i piani, riuscendo a scegliere per ogni occasione il linguaggio adatto.

C.I.T.