

Manovra
GLI IMMOBILI

Non solo atti pubblici. Il divieto colpisce anche le scritture private autenticate

L'oggetto. Trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione di diritti reali

Rogito nullo se la casa è fantasma

Contro irregolarità e veri e propri abusi l'obbligo di «identikit» del fabbricato

A CURA DI
Angelo Busani

Guerra alle case fantasma mediante nuovi vincoli alla loro vendibilità: è lo scopo evidentemente perseguito dall'articolo 19, comma 14, del Dl 78/2010, secondo il quale, «a pena di nullità», gli «atti pubblici e le scritture private autenticate» che abbiano a oggetto «il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti» o meglio su «unità immobiliari urbane» devono contenere:

- a) l'identificazione catastale;
- b) il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto;
- c) la dichiarazione «resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie».

È inoltre prescritto che «prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari».

Che cosa accadrà? Se finora, anche arrangiandosi un po' è

ACQUISTI SULLA CARTA

La norma esclude gli edifici in realizzazione o non ancora costruiti come nel caso delle vendite in pianta

stato possibile vendere edifici costruiti abusivamente o, se anche costruiti con regolare provvedimento comunale, privi di accatastamento, dal 1° luglio questo non dovrebbe più essere possibile. Nelle maglie della nuova normativa finiscono dunque sia i casi di abuso macroscopico (come l'intero edificio costruito in assenza o in totale difformità dal permesso comunale) sia le irregolarità o le difformità più lievi, quali i lavori minori effettuati senza titolo, i mutamenti d'uso non dichiarati in Catasto oppure le carenze delle planimetrie catastali.

Le sanzioni

La nullità è il vizio di maggiore gravità da cui un contratto possa essere affetto. Significa che il contratto non produce i propri effetti (il venditore non ha venduto e deve restituire il prezzo, il compratore non ha comprato nulla e ha sborsato inutilmente il prezzo), che i professionisti che hanno prestato la propria opera hanno fatto l'esatto contrario del lavoro che invece dovrebbero svolgere e che, in particolare, il notaio autore dell'atto nullo subisce gravissime sanzioni disciplinari (sospensione o anche destituzione).

L'oggetto

La nuova disciplina opera un riferimento dapprima ai «fabbricati già esistenti» e poi, con una stonata ripetizione, alle «unità immobiliari urbane». Il dato

certo è che essa non si riferisce agli atti aventi a oggetto terreni di qualsiasi natura.

Quanto al riferimento ai fabbricati già esistenti, pare dover essere trarre che la norma in esame non si applichi quando il fabbricato sia in corso di costruzione o non sia ancora costruito (si pensi alle cosiddette vendite in pianta o sulla carta). Resta poi da vedere se per esistente debba intendersi il fabbricato completamente ultimato (articolo 25, comma 1, Dpr 380/2001), il fabbricato agibile oppure, come pare, il fabbricato «venuto ad esistenza» di cui all'articolo 2645-ter, comma 6, del codice civile.

Con riguardo invece al concetto di unità immobiliari urbane, va osservato che tutti i fabbricati rurali oggi devono essere censiti nel Catasto dei fabbricati (articolo 9, comma 1, Dl 557/93) e che quindi si renderà impercorribile la vendita di fabbricati rurali privi di planimetria catastale; peraltro, potrebbero rendersi estranei al Dl 78/2010 quei fabbricati che, pur accatastati nel Catasto fabbricati, abbiano i cosiddetti requisiti di ruralità di cui al medesimo articolo 9 del 557/93.

I documenti

La norma in questione innanzitutto parla, come detto di «atti pubblici» e di «scritture private autenticate»; è evidente l'errore consistente nella dimenticanza delle scritture private non autenticate, che dovrebbe essere rimediata in sede di conversione in legge del decreto.

La medesima norma parla poi di «atti... tra vivi», intendendo che i testamenti non siano coinvolti in questa vicenda; ma, anche qui, ci si attende una correzione, per riferire l'espressione tra vivi non tanto, come ora, al documento bensì, in modo più appropriato, al suo contenuto (vale a dire al trasferimento di diritti che il contratto provoca).

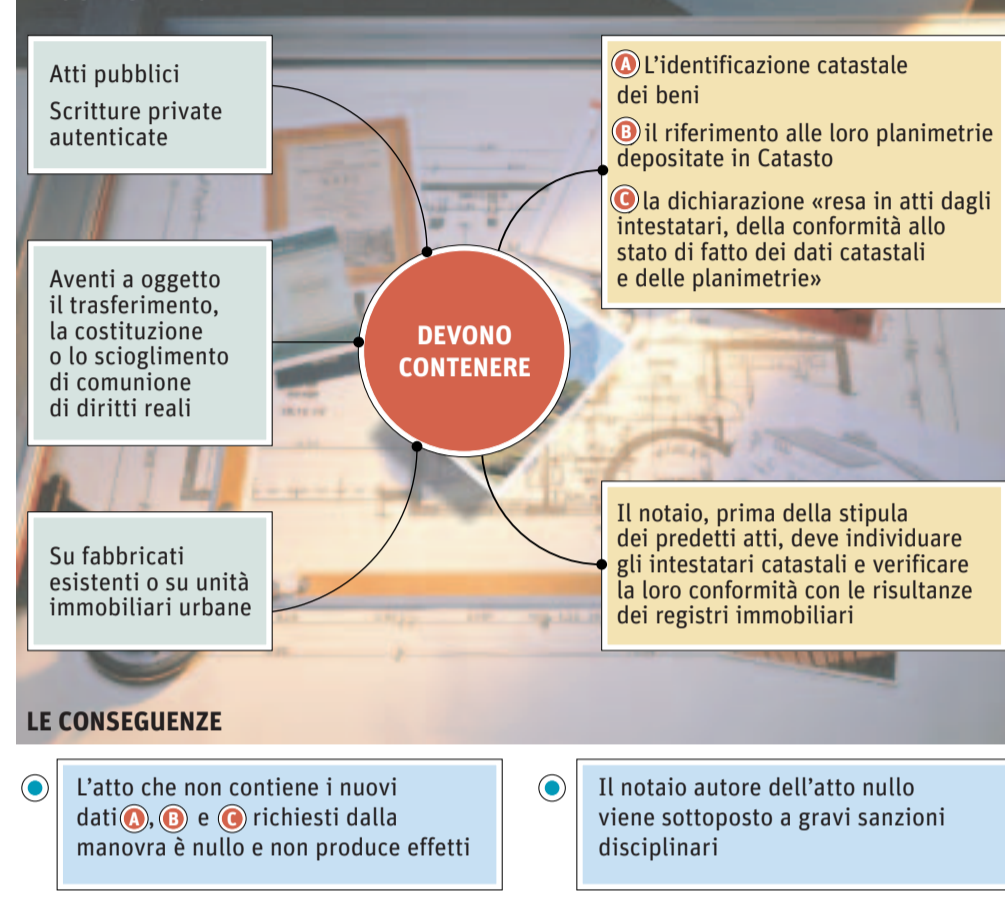
Inoltre, per essere applicabile il Dl 78/2010, occorre che i predetti atti abbiano a oggetto «il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali». In questa espressione rientrano quindi ad esempio la compravendita, la permuta e la donazione che abbiano a oggetto la proprietà, la nuda proprietà o l'usufrutto, per intere o pro quota; gli atti di concessione di ipoteca; la divisione; la costituzione di servitù; l'attribuzione di beni a trustee; il conferimento di immobili in una società; eccetera.

Non vi rientrano invece gli atti con effetti non traslativi, quali: i contratti di locazione ultranovennale, i contratti preliminari, l'atto istitutivo del fondo patrimoniale o di un vincolo di destinazione non traslativi, l'accettazione di eredità, la fusione, la scissione e la trasformazione di società, e via dicendo.

Sotto monitoraggio

Le regole per la nuova nullità negli atti pubblici e privati relativi a immobili

I NUOVI OBBLIGHI



La dichiarazione. Va fatta dagli intestatari che sono parti nel contratto

Stato di fatto conforme a «particelle» e planimetrie

Dal 1° luglio 2010, a pena di nullità, le compravendite e gli altri atti interessati dal Dl 78/2010 dovranno dunque contenere l'identificazione catastale dei beni oggetto dell'atto; 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».

Il riferimento della nuova norma all'indicazione catastale non pare comportare, a prima vista, eccessivi problemi: infatti, i dati che in Catasto identificano il fabbricato oggetto di compravendita vengono sempre indicati nel contesto del contratto, salvo casi rarissimi. Se poi si pensa che è la stessa nuova norma a sdoganare il caso della vendita «in pianta», l'unico tema che pare residuo dovrebbe essere quello della vendita di una porzione di una unità immobiliare prima del suo frazionamento catastale; ma, anche qui, a ben vedere, un dato catastale esiste, ed è quello del bene dal quale la porzione in questione deve essere stralciata.

Non è invece perfettamente

chiare cosa la legge intenda quando pretende, dapprima, che nell'atto vi sia il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto e che poi l'atto stesso contenga la dichiarazione resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Quanto al «riferimento» alle planimetrie, esso innanzitutto non consiste in un obbligo di allegazione (an-

NIENTE CAMBI

Non si dovrebbero più vendere come appartamento vani che risultano come ufficio, magazzino garage o negozio

che se poi è immaginabile che, nella prassi, si finirà per «riferire» i dati catastali contenuti nell'atto alle planimetrie che inevitabilmente verranno allegate all'atto stesso); è dunque probabile che sia sufficiente riferire i dati di identificazione catastale dell'immobile oggetto del contratto alle planimetrie esistenti in Cata-

sto contenenti la raffigurazione di detto immobile.

Di maggior complicazione è invece il tema della dichiarazione di conformità tra lo stato di fatto, i dati catastali e le planimetrie. Anzitutto va sottolineato che, quando la legge parla di dichiarazione resa «dagli intestatari», essa evidentemente fa riferimento non alla cosiddetta «ditta catastale» (e cioè ai soggetti che riciclano i dati catastali del bene in Catasto) ma ai soggetti che partecipano all'atto nella qualità di danti causa (il venditore, il permutante, il condividente, colui che concede l'ipoteca, eccetera).

Circa poi la richiesta di conformità tra lo stato di fatto e i dati catastali (volendo tralasciare il seppur rilevante tema dei dati errati: mutamento di toponomastica, indicazione del piano incompleta o sbagliata, calcolo inesatto del numero dei vani, eccetera), non dovrebbe più essere possibile la vendita come appartamento di una unità A/10 (ufficio), come garage di una unità C/2 (magazzino) o come negozio di una unità C/6

(autorimessa), o viceversa.

Più spinosa è invece la questione della conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie: a parte l'ipotesi della sussistenza di difformità macroscopiche, vi è infatti da gestire non solo il tema delle lievi difformità (ripostiglio non disegnato, muro spostato, porta già esistente e poi murata, planimetria dell'appartamento che non raffigura anche la cantina, eccetera) ma anche quello della dichiarazione di conformità che poi si riveli insussistente a causa di dolo o di colpa del dichiarante; e cioè o perché egli ha intenzionalmente dichiarato come conforme una situazione in effetti difforme o perché ha ignorato la difformità: si pensi al classico caso della planimetria che raffigura l'appartamento dotato di una cantina o di un solaio diversi da quelli effettivamente di proprietà del venditore.

Probabilmente, occorre concludere che la nullità del contratto in effetti dovrebbe derivare dalla mancanza della dichiarazione e non dalla sua verità; cosicché, in caso di dichiarazione di conformità non veritiera, il rimedio sarà quello del risarcimento del danno a favore di chi abbia patito conseguenze negative a causa dell'altrui dichiarazione rivelatasi poi non corrispondente al vero.

L'altra partita. Le opzioni per i proprietari

Senza sconti accatastamento tutto in salita

Cristiano Dell'Oste
Franco Guazzone

Spariti gli sconti fiscali per la regolarizzazione catastale, ai proprietari delle case fantasma restano i dubbi. L'articolo 19 del Dl 78/2010 - in vigore da lunedì 31 maggio - impone di presentare una dichiarazione di aggiornamento catastale, ai fini fiscali, entro il 31 dicembre di quest'anno. La norma, però, non concede più alcun bonus tributario (che invece era presente nelle bozze del decreto) e non dice nulla sulle altre conseguenze: quindi, se viene accatastato un immobile abusivo sotto il profilo urbanistico o edilizio, sarà il comune a dover intervenire (ed eventualmente demolire).

È facile intuire, dunque, il dilemma di molti proprietari. Ed è facile capire perché nei giorni scorsi il presidente di Assoedilizia, Achille Colombo Clerici, abbia consigliato agli interessati di «aspettare la conversione in legge del decreto, a meno che non siano assolutamente certi della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile».

L'obbligo di aggiornamento del Catasto, in particolare, è rivolto ai titolari di diritti reali su:

- 1) immobili che non risultano dichiarati in Catasto, così come individuati secondo le procedure previste dall'articolo 2, comma 36, del Dl 262/2006 (in pratica, sono gli edifici collocati sui 2 milioni di particelle individuate grazie all'incrocio tra fotografie aeree e mappe catastali);
- 2) immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza o di destinazione non dichiarata in Catasto (è il caso, ad esempio, di chi ha trasformato in veranda un balcone o parte di un terrazzo annesso all'abitazione; o di chi ha trasformato un'abitazione in un ufficio).

Se i titolari di case fantasma non si metteranno in regola, dal 2011 il Territorio procederà d'ufficio e - nelle more dell'iscrizione in Catasto - attribuirà agli immobili una rendita presunta, tramite il programma Docfa, anche in collaborazione con le categorie professionali dei tecnici iscritti agli albi (ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti edili, periti agrari, agratecnici diplomati e laureati). Lo stesso accadrà nel caso di interventi edilizi che abbiano causato una variazione di consistenza o di destinazione.

La rendita catastale delle case fantasma - a fini fiscali - decorrerà dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui gli edifici sono stati ultimati. Altrimenti, se il momento di ultimazione non è noto, la rendita decorrerà dal 1° gennaio dell'anno in cui sono stati pubblicati sulla «Gazzetta Ufficiale» gli elenchi delle particelle catastali «sospette» (a seconda dei casi, 1°

gennaio 2007, 2008 o 2009).

Il vero problema, però, è che molti immobili non accatastati sono anche abusivi sotto il profilo edilizio e urbanistico: un profilo che la regolarizzazione catastale non può in alcun modo influenzare. «Oggi chi regolarizza in Catasto un immobile abusivo non sanabile rischia che gli si aprano un contenzioso amministrativo con il comune e un'azione penale - ha sintetizzato Colombo Clerici -; anche perché l'agenzia del Territorio metterà a disposizione dei comuni i dati relativi a questi accatastamenti».

I proprietari, quindi, non avranno grandi incentivi a mettersi in regola con il Catasto entro la fine di quest'anno. Gli unici vantaggi, di fatto, sarebbero il mancato pagamento degli oneri per l'accatastamento in surrogata (stimabili in 800-1.000 euro di media) e

IL PRINCIPIO

Per chi si mette in regola la rendita decorre ai fini fiscali dal 1° gennaio dell'anno successivo alla costruzione

un'applicazione più lieve delle sanzioni catastali. Sanzioni che vanno da 258 a 2.066 euro e - spiegano dal Territorio - sono tanto più elevate quanti più sono «i passi fatti per convincere il soggetto obbligato».

Qualcuno, addirittura, potrebbe essere tentato di non fare nulla, sperando così di far decorrere la rendita catastale dalla data di pubblicazione dell'elenco in «Gazzetta Ufficiale», anziché dall'ultimazione dell'immobile. Una strada comunque rischiosa, perché il Territorio potrà avvalersi di tecnici privati e perché i suoi funzionari avranno le stesse prerogative attribuite ai funzionari del fisco a fini Iva (quindi potranno, ad esempio, fare accertamenti sulle utenze).

Altri potrebbero pensare di fare sì l'aggiornamento catastale entro dicembre, ma dichiarando che l'immobile è stato ultimato di recente (ad esempio, nel 2008 anziché nel 2000) o addirittura da meno di 30 giorni: in quest'ultimo caso si pagherebbero solo i tributi speciali catastali e gli effetti fiscali partirebbero dalla data di fine lavori, ma il proprietario dichiarerebbe il falso e si esporrebbe - tra l'altro - a conseguenze penali.

Senza contare che, se il Parlamento dovesse introdurre un condono edilizio, chi ha dichiarato di aver appena ultimato l'immobile potrebbe essere tagliato fuori dalla sanatoria, che sicuramente escluderà gli immobili realizzati dopo una data-limite.

Registri immobiliari. In alternativa si prospetta la successiva sistemazione

In caso di dati diversi la stipula è in forse

Un capitolo assai importante della partita che si è aperta con l'introduzione della normativa in esame è quello che si gioca al cospetto della nuova prescrizione secondo cui «prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari».

Si tratta di una norma che senz'altro detta un obbligo di comportamento, ma che poi nulla dice né sulle conseguenze della sua inosservanza né sul comportamento da tenere qualora sia rilevata una difformità tra gli intestatari catastali e quelle dei registri immobiliari. In altri termini, non è prescritto che l'assenza di questa verifica provochi nullità dell'atto oppure il rilievo della non con-

formità ne vieti la stipula. Ora, procedendo per gradi, e tenendo a mente che la penna del legislatore è stata guidata dall'intento di mettere fuori gioco le case fantasma (e cioè quelle costruite irregolarmente e comunque, regolari o abusive che siano, mai dichiarate in Catasto), va osservato che la nuova norma impone anzitutto di verificare se i soggetti intestatari in Catasto delle unità immobiliari oggetto di vendita o altro siano gli stessi che risultano proprietari dall'esame dei registri immobiliari.

Di solito, questa coincidenza esiste. Talora però capitano i più disparati casi di non coincidenza, e cioè ad esempio che: il Catasto non sia aggiornato a causa di passaggi non registrati nel passato per incuria degli utenti dell'ufficio; i registri im-

mobiliari non siano, a loro volta, aggiornati (il caso classico è quello dell'acquisto ereditario risultante in Catasto ma non registrato in Conservatoria); i dati contenuti o nel Catasto o nei registri immobiliari siano, per qualche verso e per qualsiasi ragione, inesatti o incompleti; e così via, senza dimenticare quelle situazioni bensì «di confine», ma pur sempre da gestire, nelle quali l'intestazione catastale è un guazzabuglio assolutamente inestricabile (come accade per l'intestazione delle parti comuni condominiali, per i beni oggetto di una miriade di passaggi ereditari sparsi in un vasto arco temporale oppure oggetto di diritti della più strana entità e consistenza, magari risalenti a decine o centinaia di anni addietro). In altri termini: quando manca,

L'inchiesta



Sul Sole 24 Ore di lunedì 31 maggio la ripartizione per provincia delle case fantasma: su circa 2 milioni di particelle «sospette», quasi 600 mila si trovano in Sicilia e Campania.

per aspetti macro o microscopici, il cosiddetto «allineamento» tra le due banche dati.

Ebbene, ci si deve domandare se questa mancanza di allineamento blocchi la contrattazione, e cioè se, per stipulare occorre procedere a una preventiva attività di allineamento. È prevedibile che sul punto si confrontano due posizioni: una più rigoristica, che deriva dalla nuova legge un monito nel senso di mettere fuori dal mercato tutto ciò che è intestato irregolarmente; e una più mercantistica, che nella nuova legge intravede uno stimolo all'emersione delle inefficienze burocratiche senza giungere però a bloccare la contrattazione (e quindi puntando sulla realizzazione di un allineamento «a valle» del contratto e non «a monte»). Si tratterà dunque di capire

Prima e dopo il 31 dicembre

L'ESEMPIO

Il signor Zeta è proprietario di un'abitazione costruita nel 2000 e mai dichiarata in catasto. La casa è stata individuata dall'agenzia del Territorio e si trova su una particella catastale contenuta in un elenco catastale pubblicato in «Gazzetta ufficiale» il 30 dicembre 2008. Il proprietario non si è mai messo in regola

ORA:

Se il proprietario fa l'aggiornamento catastale entro il 31 dicembre 2010
La regola: si paga la sanzione catastale. La rendita catastale decorre a fini fiscali (Irpef, Ici, sanzioni e interessi) a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è stato ultimato l'immobile.
Il caso specifico: la rendita decorre dal 1° gennaio 2006, dato che si va all'indietro al massimo di cinque anni

Se il proprietario non fa nulla e nel 2011 il Territorio fa l'accatastamento d'ufficio
La regola: si pagano le tariffe per l'accertamento eseguito dai tecnici del Territorio, oltre la sanzione catastale. La rendita catastale decorre a fini fiscali (Irpef, Ici, sanzioni e interessi) a partire dal 1° gennaio dell'anno di pubblicazione dell'elenco in «Gazzetta ufficiale».
Il caso specifico: la rendita decorre dal 1° gennaio 2008, salva la possibilità di accertare che l'immobile era esistente già da prima, facendo decorrere la rendita da una data anteriore