

Immobili. Le ricadute del decreto ministeriale sulla sicurezza degli impianti in vigore da giovedì

Il compromesso si aggiorna

Nei contratti preliminari le «clausole di stile» non bastano più



Angelo Busani

Le nuove regole sulla sicurezza degli impianti avranno ricadute anche sui contratti preliminari di compravendita. L'obbligo di garanzia di conformità degli impianti, introdotto dall'articolo 13 del decreto ministeriale 37/08, è infatti destinato a portare una rivoluzione nel mercato immobiliare: la nuova disposizione avrà l'effetto di sollecitare, specialmente nello svolgimento delle trattative preliminari, una forte attenzione al problema della conformità degli impianti.

I fabbricati nuovi

Un caso a sé è quello dei fabbricati nuovi, la cui vendita non può prescindere dalla presenza di impianti a norma: la mancanza di conformità degli impianti comporta inagibilità del fabbricato e quindi la risoluzione del contratto di compravendita a causa del trasferimento di un bene diverso da quello che l'acquirente, dovendolo usare, intendeva acquistare (Corte di cassazione 1391/98).

In verità, comunque, il mercato dei fabbricati nuovi già da alcuni anni ha metabolizzato la necessità di garantire gli acquirenti sulla conformità degli impianti.

I vecchi fabbricati

Il campo nel quale le abitudini dovranno radicalmente cambiare è, invece, quello dei contratti preliminari per i fabbricati non nuovi. In questo ambito il problema dello stato degli impianti finora è stato per lo più sottaciuto

o, forse a causa del fatto che, essendo abbastanza inusuale il caso che gli impianti fossero a norma oppure che il venditore disponesse della necessaria documentazione, veniva considerata sottintesa che l'acquirente acquistava l'immobile con gli impianti «nello stato in cui si trovano». Accadeva, pertanto, che la poco frequente pretesa dell'acquirente di comprare una casa con impianti a norma corrispondesse non a un naturale dovere del venditore ma a un risultato che l'acquirente poteva ottenere solo in quanto esplicitamente concordato.

Se, fino a oggi, nel silenzio del contratto preliminare, il lamentato dell'acquirente circa la non conformità degli impianti è stato facilmente rintuzzato al rogito con la considerazione che nel compromesso era stato considerato lo «stato di fatto» dei

scono a livello di contrattazione preliminare (agenti immobiliari in prima fila), i quali dovranno integrare con queste novità le loro modulistiche, soprattutto la proposta contrattuale che si usa nelle agenzie.

Non si tratta, però, di una novità che costringe a mettere a norma tutti i fabbricati che non lo siano, in quanto questi non diventano invendibili. La loro trasferibilità resta, infatti, possibile poiché l'acquirente può sempre esonerare il venditore dalla garanzia di conformità. La garanzia che il decreto 37/08 contempla altro non è che la normale garanzia per vizi che il venditore deve prestare in qualsiasi compravendita: garanzia che è rinunciabile (articolo 1490, comma 2 del Codice civile). Sarà, quindi, opportuno che il contratto si occupi della questione e le clausole di stile («senza garanzia», «visto e piaciuto», «nello stato di fatto in cui si trova») potrebbero non bastare, anche se la giurisprudenza talvolta le ha salvate.

I preliminari già stipulati

Sarà peraltro da risolvere il caso dei preliminari già stipulati (con rogito programmato dal 27 marzo in poi) senza considerare il problema degli impianti. Indubbiamente, il rogito dovrà occuparsi della conformità o meno degli impianti. Ma se l'impianto non è a norma, il venditore potrà pretendere dall'acquirente che questi rinunci alla garanzia, proprio perché, quando il preliminare è stato stipulato, la contrattazione è avvenuta sul presupposto che gli impianti fossero accettati dall'acquirente come non a norma. Quindi non sarebbe plausibile che ora l'acquirente pretendesse la garanzia, in quanto il prezzo è stato concordato con riferimento a un immobile «nel suo attuale stato di fatto».

REGOLE DI PASSAGGIO

Nel caso di patti conclusi prima del 27 marzo senza riferimenti precisi il venditore potrà pretendere la rinuncia alla garanzia

beni, «visto e piaciuto» dall'acquirente (e non una teorica situazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza), il decreto 37/08 avrà senz'altro l'effetto di invertire questo modo di pensare. Da giovedì 27 marzo, data di entrata in vigore del decreto, la garanzia di conformità sarà un aspetto imprescindibile del contratto preliminare e la pretesa di conformità degli impianti da parte dell'acquirente non sarà più un'eccezione, ma diverrà la regola. A questo mutato assetto degli equilibri contrattuali dovranno adeguarsi tutti gli operatori professionali. A partire da coloro che agi-

Obbligo di garanzia

Le nuove norme

■ Dopodomani entrerà in vigore il decreto ministeriale 37/08, che riordina la normativa precedente sulla sicurezza degli impianti

La garanzia di conformità

■ Dal giorno dell'entrata in vigore del decreto la garanzia di conformità diventerà un elemento imprescindibile del contratto, ma l'acquirente potrà esonerare il venditore dal fornirla

Le «clausole di stile»

■ Si tratta delle clausole caratterizzate da genericità e ripetitività tali da far supporre

che esse non rispettino un'effettiva volontà negoziale delle parti, ma siano state inserite per abitudine linguistica

■ Le formule più ricorrenti sono «visto e piaciuto», «nello stato di fatto in cui si trova», «senza garanzia»

■ Finora, le lamentele dell'acquirente sulla mancata conformità degli impianti alle norme di sicurezza venivano rintuzzate proprio in virtù della presenza delle clausole di stile

■ Da giovedì, invece, il contratto deve occuparsi in modo specifico dell'eventuale rinuncia alla garanzia, con le clausole di stile che potrebbero non essere più sufficienti

La Cassazione non permette di applicare l'agevolazione Usucapione dichiarata senza bonus prima casa

Antonio Montesano

La sentenza dichiarativa di usucapione è inidonea a costituire presupposto per l'applicazione dei benefici prima casa. Lo ha affermato la Corte di cassazione con la sentenza 29 febbraio 2008, n. 5447.

L'usucapione è un modo di acquisto a titolo originario della proprietà o di altro diritto reale di godimento, a seguito del possesso ininterrotto, pacifico, pubblico, non violento e continuato per vent'anni del bene: perfezionatosi il requisito ora descritto, l'acquisto del diritto avviene ope legis.

La sentenza con la quale il giudice dichiara verificatosi l'acquisto è, quindi, una mera sentenza di accertamento e, come tale, essa andrebbe tassata con l'aliquota dell'1% (articolo 8, lettera c), tariffa, parte I, del

Dpr 131/86). Tuttavia, la nota II-bis all'articolo 8 (introdotta dal decreto legge 69/89) stabilisce che i provvedimenti che accertano l'acquisto per usucapione della proprietà di beni immobili o diritti reali di godimento sui beni sono soggetti a imposta secondo le disposizioni dell'articolo della tariffa.

Se, da un lato, l'introduzione della nota II-bis ha avuto il pregio di contrastare fenomeni elusivi, dall'altro lato ha dato vita a un'annosa questione: se, in sede di applicazione dell'imposta di registro, sulle sentenze dichiarative di usucapione siano applicabili le agevolazioni "prima casa".

Su tale problematica si è pronunciata ora la Cassazione, secondo la quale la nota II-bis all'articolo 8 parifica sì la tassazione delle sentenze di usucapione a quella degli atti di trasferimento, ma non in maniera indiscriminata. Secondo i giudici, agli atti accertativi dell'usucapione non sarebbero applicabili le norme, anche a carattere generale, agevolative «degli atti di trasferimento a titolo oneroso». Né può essere invocata l'applicazione analogica a fattispecie di acquisizione della proprietà a titolo originario.

La tesi, però, suscita qualche perplessità. Essa, infatti, urta contro il tenore letterale della nota II-bis al citato articolo 8 che, come si è detto, equipara ai fini fiscali la sentenza dichiarativa di usucapione ai trasferimenti negoziali, stabilendo espressamente che la prima deve essere tassata «secondo le disposizioni dell'articolo 1 della tariffa». Senza eccezioni.

La tesi, però, suscita qualche perplessità. Essa, infatti, urta contro il tenore letterale della nota II-bis al citato articolo 8 che, come si è detto, equipara ai fini fiscali la sentenza dichiarativa di usucapione ai trasferimenti negoziali, stabilendo espressamente che la prima deve essere tassata «secondo le disposizioni dell'articolo 1 della tariffa». Senza eccezioni.

SPECIALE ONLINE



DOCUMENTI

Il nuovo decreto e i chiarimenti del ministero

Sul sito del «Sole 24 Ore» è possibile consultare tutta la documentazione relativa al nuovo decreto sulla sicurezza degli impianti, e in particolare: - il decreto ministeriale 37/08 sull'attività di installazione di impianti all'interno di edifici (con i moduli per le dichiarazioni degli impianti alla regola d'arte, anche nella versione per gli uffici tecnici interni di imprese non

installatrici) - l'analisi sugli effetti del provvedimento elaborata dall'ufficio studi del Consiglio nazionale del notariato (il documento è scaricabile anche dal sito internet della categoria, all'indirizzo www.notariato.it) - le risposte fornite dal capo dell'ufficio legislativo del ministero dello Sviluppo economico alle domande del Sole 24 Ore - una videointervista al vicedirettore del Sole 24 Ore, Elia Zamboni, sui contenuti del decreto ministeriale - gli articoli e le analisi degli esperti sugli effetti concreti del provvedimento che entrerà in vigore il 27 marzo, in particolare per quanto riguarda le compravendite immobiliari

www.ilssole24ore.com

Lettera

Bologna rilancia: bilancio trasparente

La ricerca della Fondazione Civicum su chiarezza e trasparenza dei bilanci, apparsa sul «Sole» del 17 marzo, valutata il Comune di Bologna con 24 punti su 100. Spiace constatare che si siano presi in esame solo i dati finanziari dal consuntivo 2006 e non l'insieme della documentazione collegata: rendicontazione di risultato, consuntivo di contabilità analitica, bilancio sociale, consuntivo sullo stato d'attuazione degli investimenti, documento sintetico relativo alle tendenze più significative di entrate e spese, tutti riferiti al 2006 e, come è consuetudine, pubblicati sul sito iperbole.

Del resto proprio la Fondazione Civicum nei mesi scorsi ha segnalato Bologna per l'ampiezza e la completezza della documentazione pubblicata su web. Limitare l'analisi ai soli documenti presi in considerazione dalla ricerca riteniamo conduca a conclusioni sicuramente parziali e discutibili, non significative del reale grado di chiarezza e trasparenza dei bilanci relativamente alla realtà del Comune di Bologna.

L'esigenza di trasparenza al centro dell'iniziativa Civicum è condivisa dalla nostra amministrazione. In questi mesi infatti è in atto una esperienza di rendi-

contazione dei principali risultati conseguiti nel mandato amministrativo, che si sviluppa su quattro direttrici: analisi dei più significativi processi di sviluppo quantitativo e qualitativo dei servizi e delle opportunità offerte ai cittadini; mappatura georeferenziata dei processi di trasformazione territoriale conclusi e in corso nel territorio comunale; sviluppo del Bilancio sociale tramite articolazione in Bilancio di genere e Bilancio ambientale; analisi della pressione fiscale locale (Ici-Tarsu-addizionale comunale Irpef) prendendo in considerazione diverse tipologie familiari e comparazioni temporali omogenee. Anche questo insieme di iniziative testimonia l'impegno che da molti anni caratterizza l'amministrazione comunale di Bologna.

Paola Bottoni

Assessore al Bilancio di Bologna

AL MONTE SRL

acquistiamo

orologi da polso monete auree gioielli diamanti

Via Monte di Pietà 1/A - 20121 Milano - Tel. 02 72023770 - Fax. 02 72013013
nuovi orari: da Lunedì a Venerdì dalle 9.00 alle 15.30 con orario continuato - Sabato chiuso

Generale www.al-monte.it Finanziario www.al-monte.com Commerciale www.al-monte.eu

AVVISI ECONOMICI

www.ilssole24ore.com
motore di ricerca annunci / informazioni
Inserisci il tuo annuncio su Il Sole24Ore e online Direttamente <http://annunci.ilssole24ore.com>
Con operatore:
Telefono 800.069.328
Fax 800.168.328
dall'estero
Telefono +39 0342 567632
Fax +39 0230223026
e-mail: sportelistsystem@ilssole24ore.com

TORINO CENTRO
POSIZIONE UNICA
SHOWROOM - NEGOZIO
15 VETRINE
PIU' LIVELLI
VALUTIAMO PROPOSTE
PER PARTNERSHIP
O CESSIONE ATTIVITA'
TEL. 011.843045 - 308.3612462

Case vendita

Dolomiti: Esclusiva baita in ottima posizione con vista panoramica, vendesi Immobiliport 0472 / 834380. www.immobiliport.com

Immobili vendita

ITALINVEST Bergamo operazioni immobiliari, terreni agricoli, ville immobili interessanti redditività, telefono 035250142
ITALINVEST Novara aviatissimo Alberg trentacinque camere, salone banchetti conferenze: vendesi integralmente fabbricato oppure solamente azienda, telefono 035 250142

Finanziamenti

AB.SCUOLA LINGUE Roma centro Parioli prestigioso portfolio enti aziende certificata fatturato 500milaeuro ottimi affitti dodicimila motivi personali proprietà cedesi solidi referenziati numero@iol.it
ACQUISTARE VENDERE AZIENDE, Immobili, ricercare soci, ventennale

esperienza pagamento contanti. 02 / 3272448 www.cogefim.com
IL NOSTRO UFFICIO DI DUBAI, ricerca per conto di investitori degli Emirati Arabi, alberghi cinque stelle nelle seguenti città: Firenze, Roma, Venezia, Milano. Astenersi intermediari, per informazioni scrivere: info@corradiniadvisors.com

IL NOSTRO UFFICIO DI GUANGZHOU (CANTON) China ricerca per conto di investitori cinesi, aziende italiane operanti nei seguenti settori: fashion uomo, donna, motociclistico, arredamento, accessori per la casa, calzature e pelletterie in genere. Astenersi intermediari, per informazioni scrivere: info@corradiniadvisors.com

ITALINVEST Novara aviatissimo Alberg trentacinque camere, salone banchetti conferenze: vendesi integralmente fabbricato oppure solamente azienda, telefono 035 250142

Professionisti

CED Altamura ricerca commercialista età max 32. Info tel.080 3146422 o info@staffidati.it

DOTTORI COMMERCIALISTI Associati rilevano pacchetto clienti Ced, paghe in Milano, Lombardia, Piemonte. Valutazione multiplo del fatturato. Massima riservatezza. Cell. 3351297790 / 3479770256 e-mail: info@studiolegaletributario.info

MARKETING REPRESENTATIVE Computer Packages Inc., a privately owned international company and leader in Intellectual Property Management for 39 years, is seeking Marketing Rep. Travel required. College degree required. Must be fluent in English and Italian - other languages a plus. Sales / marketing experience and / or technical skills preferred. Salary commensurate with experience. Resume only to cpjobs@computerpackages.com

DOTTORI COMMERCIALISTI rileverebbero studio avviato nelle zone di MI - CO - VA - TO. e-mail: studiopsm@libero.it

MANGIAROTTI & ASSOCIATI cerca per il proprio Studio in Milano Operatore autonomo paghe contributi, software Zucchetti, esperienza quinquennale inviare curriculum: 02 67876540

Offerte impiego

MARKETING REPRESENTATIVE Computer Packages Inc., a privately owned international company and leader in Intellectual Property Management for 39 years, is seeking Marketing Rep. Travel required. College degree required. Must be fluent in English and Italian - other languages a plus. Sales / marketing experience and / or technical skills preferred. Salary commensurate with experience. Resume only to cpjobs@computerpackages.com

Località turistiche

COSTA AZZURRA - NIZZA Appartamenti nuovi con parking da € 123.000, Paghi € 24.600 + rata mutuo. Italgest Tel. 848.842.842
SPOTORNO vendesi appartamento vista mare, 3 camere, cucina, bagno, box Agenzia Rosso 3484205191

Contabilità Finanza e Controllo

RIVISTA DI GESTIONE AZIENDALE

INDISPENSABILE PER LA GESTIONE AZIENDALE!

11 numeri della rivista + 1 GRATIS!
4 monografie
Accesso al sito www.cfc.ilssole24ore.com
Principi contabili internazionali 2008

COUPON DI ABBONAMENTO NE APPROFITTI!

L'offerta è valida solo fino al 31/03/2008

Sì, desidero abbonarmi per un anno a Contabilità Finanza e Controllo
+ Principi contabili internazionali 2008
a soli € 225,00
Non invii denaro ora!
Riceverà il bollettino di pagamento direttamente al Suo recapito.
L'abbonamento dura 12 mesi e decorre dal primo numero spedito. L'offerta è valida per i nuovi abbonamenti coloro che sono già abbonati riceveranno un'offerta equivalente al suo recapito.

Cognome e Nome _____
Professione/Azienda _____
P. Via _____ N. _____
Cap. _____ Città _____ Prov. _____
Tel. _____
E-mail _____

COUPON DA SPEDIRE VIA FAX
al numero (02 e 06) 3022.5402
O IN BUSTA CHIUSA a: Il Sole 24 Ore
Servizio Abbonamenti - Via Tiburtina Valeria
Km. 68,700 - 67061 Carsoli (AQ)
L'OFFERTA È DISPONIBILE ANCHE SUL SITO www.shopping24.it
<http://offerte.ilssole24ore.com/cfc46583>

Gruppo **Il Sole 24 ORE**
Servizio Clienti: tel.02.4587010 www.ilssole24ore.com
La cultura dei fatti.