

**NUOVE REGOLE PER LA COMPRAVENDITA
E LA LOCAZIONE DI IMMOBILI NELLA MANOVRA D'ESTATE
(L.122/2010)**

Il D.L. 78/2010 “Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica” è stato convertito con la legge 30 luglio 2010 n.122 pubblicata sul supplemento n. 174/L alla Gazzetta Ufficiale 30 luglio 2010 n.176.

La normativa, in vigore dal 01/07/2010, si riferisce agli atti pubblici e scritture private autenticate aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione e lo scioglimento di comunione di diritti reali relativi a fabbricati urbani già esistenti.

Devono pertanto ritenersi esclusi dalle norme in esame gli atti aventi ad oggetto terreni di qualsiasi natura nonché i fabbricati in corso di costruzione o non ancora costruiti (cosiddette vendite di immobili “sulla carta”).

Secondo l'art.19 c.14 della L.122/2010 le norme interessano quindi gli atti relativi ad esempio alla compravendita, permuta o donazione ed aventi ad oggetto l'intera proprietà, l'usufrutto per intero o pro quota, la nuda proprietà, la divisione, la costituzione di servitù etc.

La legge di conversione ha invece escluso che siano soggetti alla normativa in questione gli atti inerenti i diritti reali di garanzia: devono pertanto ritenersi esclusi gli atti di mutuo con concessione di ipoteca.

Il c.14 dell'art.19 della legge in esame prevede che gli atti su indicati debbano contenere:

- l'identificazione catastale dei beni;
- il riferimento alle planimetrie depositate in catasto;
- la dichiarazione, resa in atto dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Il testo dell'attuale c.14, come modificato dalla legge di conversione, fa salva la normativa vigente in materia catastale e quindi consente di evitare l'obbligo di aggiornamento per le modifiche minime e lievi difformità tra stato di fatto e documentazione catastale.

Inoltre il comma in esame prevede che la dichiarazione di conformità sia sostituibile da un'attestazione di un tecnico abilitato.

La norma conclude con la previsione dell'obbligo per il notaio, prima della stipula degli atti, di individuare gli intestatari catastali e di verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Ove gli atti in questione non contengano l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione di conformità (o attestazione del tecnico) l'atto sarà nullo e quindi non produrrà i propri effetti. Di fatto il notaio non stipulerà l'atto onde evitare, oltre agli effetti della nullità tra le parti, anche gravi sanzioni disciplinari nei suoi confronti.

Da ultimo si ricorda che sempre l'art.19 al c.15 prevede che dal 01/07/2010 la richiesta di registrazione dei contratti di locazione deve contenere i dati catastali la cui mancanza viene punita con una sanzione compresa tra il 120 ed il 240% dell'importo di imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto.

Avv. Paolo Pesando

Avv. Daniele Mammani