



Adempimenti. La ripresa autunnale vede importanti novità per compravendite e affitti

Slalom in tre mosse

Conformità catastale, cedolare secca e certificazione energetica ai raggi X

Maurizio Cannone

Il ritorno alle attività dopo la pausa estiva porta una serie di novità importanti per la casa: nuovi vincoli per le compravendite, certificazioni, regole per gli affitti. Tutti passaggi delicati che interessano a vario titolo gran parte degli italiani. Da chi possiede una casa a chi la vuole comprare o affittare.

Dal primo luglio scorso per il rogito sono diventati necessari, pena la nullità dell'atto: identificazione catastale, ovvero è necessario indicare la sezione, il foglio, la particella e l'eventuale subalterno dell'immobile (una volta invece il dato catastale non aveva alcuna valenza ai fini della validità dell'atto di vendita); riferimento alla planimetria catastale, cioè va fatto un espresso riferimento alle planimetrie depositate in catasto; la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e alle planimetrie. L'aggiornamento delle planimetrie può avere un costo indicativo di 1000 euro. In alternativa - a partire dal 31 luglio 2010 - la parte venditrice ha la facoltà di sostituire la dichiarazione con un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato, con un costo che non dovrebbe superare i 300 euro.

È importante ricordare che eventuali aperture di porte interne, finestre o altri interventi che non abbiano alterato il numero di vani o la superficie complessiva non rientrano nell'obbligo di variazione catastale per le compravendite. «Chi vende deve tra l'altro rilasciare al notaio rogante una dichiarazione che attesti la conformità catastale - spiega il notaio Giovanni Rizzi di Vicenza - o in alternativa può sostituirla con un'attestazione rilasciata da un tecnico abilitato. Il notaio, nel frattempo, provvede anche all'allineamento della banca dati catastale».

Dicevamo della cedolare secca sugli affitti. Da gennaio 2011, se sarà confermata nell'attuale forma, entrerà in vigore. Si potrà scegliere



se mantenere l'attuale forma di tassazione che somma il canone percepito al resto dei redditi nella dichiarazione personale, oppure l'aliquota del 20% soltanto sui canoni percepiti e quindi senza innalzare la tassazione progressiva. L'opzione è valida solo per i privati. Il punto a cui prestare attenzione è però quello delle sanzioni. Chi non si adegua registrando il contratto d'affitto è soggetto, oltre alle sanzioni del caso, alla spada di Damocle dell'inquilino. Se in-

fatti denunciasse il proprietario per l'affitto in nero, l'articolo 2 della norma prevede che il giudice possa imporre un contratto ex novo,

OCCHIO A...

Da gennaio 2011 si inaspriscono notevolmente le conseguenze per chi non registra regolarmente il contratto di locazione

quindi da 4+4 anni, con un canone pari a 3 volte la rendita catastale. Il che significa, a grandi linee, un affitto da 200 euro per un canone di mercato di 800 euro.

Per le certificazioni, dallo scorso luglio è indispensabile allegare quella energetica (Ace) ai nuovi contratti d'affitto o ai rinnovi sia di abitazioni sia di uffici. Le sanzioni arrivano fino a 10 mila euro, anche se va precisato che l'atto non è soggetto a revoca. Più complesso il tema per la compravendita. Con

l'abolizione dell'obbligo di allegare la certificazione (costo di 200 euro a vano circa) tal rogito, la situazione è a macchia di leopardo. «L'obbligo esiste ancora nelle regioni che, in attesa delle Linee guida nazionali, avevano legiferato su questa materia - spiega Paolo Orlando, responsabile certificazioni energetiche di Abaco - Lombardia, Emilia Romagna, Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Umbria, Province di Trento e Bolzano».

I TRE GRADINI

La cedolare

La cedolare sugli affitti, meglio conosciuta come cedolare secca, prevede un'aliquota del 20% sui canoni percepiti. È scorporata dagli altri redditi e quindi non partecipa a innalzare l'aliquota complessiva del contribuente. È una procedura valida solo per i privati. Al momento è stata approvata la bozza, ora continua il percorso legislativo e dovrebbe entrare in vigore dal gennaio 2011. È importante conoscerne i contenuti anche per le pesanti sanzioni previste per chi non si adegua alla registrazione del contratto d'affitto. Come la decurtazione del canone percepito fino all'80 per cento.

Il Catasto

È ora necessario che le mappe catastali siano conformi allo stato reale dell'immobile se si procede a una compravendita. In caso contrario il notaio non effettua il rogito e comunque l'atto può essere annullato. Le difformità sono molto più diffuse di quanto si creda, in quanto in precedenza l'aggiornamento non era un atto indispensabile. È quindi possibile che anche senza aver fatto modifiche al proprio immobile, il precedente proprietario o l'impresa che lo ha realizzato non abbiano provveduto alle modifiche in Catasto.

Le certificazioni

Se si vuole prendere o cedere in affitto un immobile, residenziale o ufficio, la novità più importante è l'obbligo di allegare la certificazione energetica dell'unità. Sono previste sanzioni e la nuova procedura si scontra con la regolarizzazione degli affitti in nero spinta dall'introduzione della cedolare secca. Infatti per regolarizzare è necessario presentare la certificazione energetica, che ha un costo, e quindi potrebbe spingere ulteriormente gli affitti in nero.

Le verifiche spettano al proprietario La cessione diventa un percorso a ostacoli e si perde la commissione

Le nuove norme rendono più difficili le varie operazioni. A cominciare dal rapporto con l'agente immobiliare che può rivelarsi per la compravendita, e non per colpa sua, molto delicato. La procedura è abbastanza semplice: si affida il mandato a vendere e si consegna tutta la documentazione all'agenzia. Ma se arriva un acquirente e poi manca, per esempio, l'adeguamento catastale la vendita può saltare perché non si può stipulare il rogito. E l'agente in questo caso ha diritto comunque, e giustamente, alla provvigione. «Le continue modifiche intervenute negli anni rendono difficile la vita di chi vuole vendere un immobile, in quanto il proprietario privato ritiene, molto spesso in buona fede, di avere un bene regolare a tutti gli effetti - spiega Palo Righi di Fiaip -. Consigliamo pertanto, quando si decide di porre in vendita l'alloggio, di fornire all'agente immobiliare scelto tutta la documentazione in proprio possesso e seguire il consiglio del professionista per reperire l'eventuale documentazione mancante ed eventualmente farla integrare o modificare da un tecnico, senza ridursi agli ultimi giorni prima della definizione della vendita».

«In un caso del genere, e vale anche per la mancanza delle altre certificazioni obbligatorie, la beffa è doppia - spiega l'avvocato Giancola, dell'Associazione piccoli proprietari immobiliari -. Si è tenuti senza dubbio a pagare la provvigione in quanto l'agente ha adempiuto completamente ai suoi impegni contrattuali e ha messo in contatto le due parti, e si perde la vendita con tutti i problemi del caso. Meglio allora perdere un po' di tempo per verificare la completezza della propria documentazione».

Un altro dubbio frequente, in questo momento in cui aumentano gli obblighi, riguarda gli effetti che produce la man-

caza del certificato di agibilità dell'immobile. A questo proposito il notaio Rizzi precisa che «la sua presenza non incide assolutamente sulla commerciabilità del bene (se per esempio le parti si sono accordate per trasferire un fabbricato realizzato al grezzo), ma sicuramente incide e in maniera rilevante sulla commerciabilità economica dello stesso, visto che è condizione per la concreta utilizzabilità di un fabbricato».

Anche in questo caso i consigli degli agenti immobiliari vengono in aiuto per evitare sorprese. «Questo certificato ha una funzione essenziale: attestare

LE RESPONSABILITÀ

Anche l'attestazione di agibilità, se manca, ferma l'operazione ma l'agente immobiliare ha già fatto il suo lavoro e va pagato

le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità dell'edificio e quindi l'idoneità dell'edificio (sotto il profilo igienico sanitario e della sicurezza) a essere utilizzato ai fini abitativi, industriali, direzionali e altro - spiega Valerio Angeletti presidente di Fimaa -. Quindi la sua mancanza mette in discussione la validità effettiva dell'immobile. A volte la domanda viene presentata dal costruttore e dopo un periodo di silenzio assenso è da ritenersi ottenuta. E quindi si tratta solo di ritirarla in Comune. Altre volte la domanda può non essere stata neanche presentata e allora nascono problemi per l'acquirente che potrebbe non riuscire a ottenerla. Per evitare ogni inconveniente è opportuno, prima di versare una caparra confirmatoria per l'acquisto di un immobile, chiedere tutta la documentazione disponibile e attendere nel caso che venga consegnata».