**Compravendite immobiliari:**

**la documentazione da allegare ai contratti**

In materia di compravendita immobiliare, un aspetto che merita

attenzione ed è talvolta non considerato è quello relativo alla

documentazione da allegare e/o agli elementi da indicare con

riferimento all’immobile oggetto del contratto, preliminare o

definitivo, di compravendita.

In questo approfondimento si tratteranno, in particolare, alcuni

aspetti specifici relativi ai titoli edilizi abitativi, all’agibilità, alla

sicurezza degli impianti ed alla certificazione energetica degli edifici,

in quanto aspetti comuni agli immobili a destinazione abitativa e,

come tali, di interesse diffuso nella pratica.

A seconda degli elementi considerati, infatti, può sussistere

l’obbligo di menzione espressa o di allegazione di documentazione in

sede di contratto definitivo di compravendita. Inoltre, in sede di

stipula dell’eventuale preliminare di acquisto, si pone il tema

dell’opportunità di allegare o indicare comunque tali elementi,

sebbene non ve ne sia l’obbligo, al fine di ottenere adeguata tutela

nell’ipotesi di inadempimento del preliminare e conseguente richiesta

di esecuzione in forma specifica del contratto, ai sensi dell’art. 2932

cod. civ.

**I titoli edilizi abitativi**

In primo luogo giova ricordare, anche se superfluo, la necessità di

indicare nel contratto gli estremi di identificazione catastale e delle

relative variazioni (frazionamenti, accorpamenti, denunce, ecc.), per

garantire la corretta individuazione dell’oggetto e il collegamento, in

caso di variazioni, tra i dati contenuti nel titolo di provenienza e

quelli citati nel contratto da stipulare.

Venendo ai titoli edilizi abitativi, deve essere fatta menzione nel

contratto degli estremi dei titoli che hanno autorizzato la costruzione

del fabbricato o la eventuale ristrutturazione maggiore:

- licenza edilizia, per costruzioni eseguite prima del 30 gennaio 1977;

- concessione edilizia, per costruzioni eseguite dopo il 30 gennaio

1977 e prima del 30 giugno 2003;

- permesso di costruire, per costruzioni eseguite dal 30 giugno 2003

in poi;

- denuncia di inizio attività per interventi ex art. 22, comma III,

D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) eseguiti dal 30

giugno 2003 e per i quali in alternativa al permesso di costruire si sia

per l'appunto fatto ricorso alla D.I.A. nonché per interventi di cui

all’art. 1, comma VI, legge 443/2001, già soggetti in base alla

precedente normativa a concessione edilizia e per i quali tale

disposizione consentiva, a scelta dell’interessato, di fare ricorso alla

D.I.A.;

- titolo abilitativo in sanatoria, in caso di costruzione realizzata in

assenza di provvedimento autorizzativo, ovvero in totale difformità

dallo stesso e per la quale sia stata richiesta la sanatoria

"straordinaria" o la sanatoria "a regime".

Per gli interventi anteriori al 1° settembre 1967 deve essere

riportata o allegata apposita dichiarazione sostitutiva di atto di

notorietà, nella quale venga attestato per l'avvenuto inizio dei lavori

di costruzione in data anteriore al 1° settembre 1967.

Non è necessario indicare gli estremi dei titoli edilizi abitativi nel

contratto preliminare di compravendita, ai fini della validità del

preliminare stesso; tuttavia l’indicazione risulta, in ogni caso,

opportuna se non indispensabile, in quanto l’orientamento della

Corte di Cassazione è di escludere la possibilità di esecuzione in

forma specifica ex art. 2932 cod. civ. del preliminare, nel caso in cui

tali estremi non siano indicati, posto che l’art. 40 della legge 47/1985

e l'art. 46 del T.U. richiedono tali indicazioni a pena di nullità per la

stipulazione di atti aventi per oggetto diritti reali.

In alcuni casi, l’indicazione è peraltro imposta dalla legge: i

contratti preliminari aventi per oggetto “immobili da costruire

soggetti alla disciplina del d. lgs. 122/2005" devono infatti contenere

gli estremi del permesso di costruire, se rilasciato, o della denuncia di

inizio attività nel caso di cui dell’art. 22, comma III, D.P.R. 380/2001

(Testo Unico in materia edilizia); se il fabbricato è ancora da iniziare

e non sia stato ancora rilasciato il permesso di costruire, vanno

indicati gli estremi della richiesta di rilascio del permesso stesso.

**L'agibilità**

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di

sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli

impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la

normativa vigente (art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, Testo Unico

in materia edilizia). Tale certificato viene rilasciato con riferimento ai

seguenti interventi (indipendentemente dal fatto che per gli stessi sia

richiesto il permesso di costruire o la D.I.A.):

1. nuove costruzioni;

2. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

3. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle

condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico

degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Si rammenta che l'agibilità può formarsi anche per silenzioassenso,

decorsi trenta o sessanta giorni dall’istanza, rispettivamente

nel caso in cui sia stato rilasciato ed acquisito alla pratica edilizia

oppure non sia stato rilasciato il parere dell’A.S.L. in merito alla

conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie. In ogni caso, il

rilascio del certificato di agibilità non impedisce l’esercizio del potere

di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi

dell’articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Il certificato di agibilità non vale ad attestare la conformità

dell'edificio al progetto approvato, bensì la mera idoneità

dell’edificio, sotto il profilo igienico sanitario, della sicurezza e del

risparmio energico, ad essere utilizzato ai fini abitativi o commerciali

previsti.

Ai fini della commerciabilità degli edifici e della validità degli atti

di trasferimento non è necessaria la menzione dell’agibilità, a

prescindere dal fatto che il certificato sia stato o meno rilasciato.

Nella giurisprudenza, la vendita di un immobile abitativo privo

dell’agibilità non è ritenuta nulla per illiceità dell'oggetto; l’assenza di

agibilità può comunque costituire motivo di risoluzione del contratto

qualora il venditore abbia dichiarato che l’immobile ne era provvisto

o abbia assunto l'obbligo di ottenere il relativo rilascio.

Qualora invece debba essere venduto un immobile

dichiaratamente privo del certificato di agibilità, sarà necessario

regolare i rapporti tra le parti e i relativi oneri, già in occasione della

stipula del preliminare.

A differenza di quanto previsto per i titoli edilizi abitativi, anche

ai fini dell'eventuale domanda di esecuzione in forma specifica del

contratto preliminare, non è invece richiesta la menzione

dell'agibilità, se ed in quanto già rilasciata o formatasi per silenzioassenso.

**La sicurezza degli impianti**

La legge 46/1990 prevede che determinati impianti (tra i quali gli

impianti radiotelevisivi, gli impianti elettrici, gli impianti idrosanitari e

termici, gli impianti per l'utilizzazione del gas) debbano essere

sottoposti ad idonee procedure di costruzione ed installazione,

nonché l'utilizzazione di materiali dotati di meccanismi di sicurezza.

La legge prevede peraltro che anche tutti gli impianti realizzati prima

della sua entrata in vigore (13 marzo 1990) debbano essere adeguati

alle nuove procedure.

All'installazione o all'adeguamento degli impianti possono

procedere solo le ditte “accreditate”, le quali, al termine dei lavori,

rilasciano apposita dichiarazione di conformità alle norme di

sicurezza UNI/CEI ed alla legislazione tecnica vigente. Per i

fabbricati di nuova costruzione, i certificati di conformità sono

condizione necessaria per ottenere il rilascio del certificato di

agibilità.

I certificati di conformità sono conservati dai proprietari e

devono essere consegnati ai propri aventi causa in caso di

trasferimento dell'immobile o, in copia, a chi utilizza i locali. Per la

violazione degli obblighi previsti dalla legge 46/1990 sono previste

solo sanzioni di tipo amministrativo; l'entrata in vigore della nuova

disciplina in materia di sicurezza degli impianti è stata più volte

prorogata, da ultimo al 31 dicembre 2007 ex art. 3 D.L. 300/2006,

come convertito dalla legge 17/2007.

Non è invece necessaria l'allegazione al contratto di

compravendita, ai fini della commerciabilità degli immobili e per la

validità degli atti di trasferimento. Anche in questo caso, tuttavia,

qualora l’immobile risulti privo della certificazione o non siano mai

stati eseguiti gli interventi di adeguamento, sarà necessario regolare

contrattualmente i rapporti tra le parti, già in sede di contratto

preliminare.

**Planimetrie catastali**

La corretta intestazione catastale dei fabbricati e il loro corretto accatastamento balzano in primissimo piano, dal 1° luglio 2010, 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:

a) 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);  
b) 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»;  
c) 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:  
a) i terreni;  
b) i fabbricati rurali (già accatastati nel Catasto fabbricati oppure ancora accatastati al Catasto terreni) per i quali però ricorrano 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);  
c) i millesimi delle parti comuni condominiali;  
d) i fabbricati in corso di costruzione o venduti "al grezzo": al riguardo, con riferimento ai fabbricati oggetto di nuova costruzione o di lavori di recupero, va sottolineato 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 «divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati»;  
e) 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:

a) 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);  
b) vendita effettuata dai coniugi in comunione di un bene formalmente comprato da uno solo di essi;  
c) 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);  
d) 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;  
e) 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 voltura 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.

**APE: Attestato di Prestazione Energetica**

**10 cose da sapere per vendere o affittare casa**



**1. cos'è l'ape**

l'Ape e il nuovo attestato di prestazione energetica, che dal mese di giugno 2013 sostituisce l'Ace. contiene la targa energetica che racchiude le caratteristiche energetiche dell'immobile, per misurare le quali si fa riferimento a: riscaldamento e raffreddamento degli ambienti, produzione di acqua calda, tipologia degli impianti, tipologia degli infissi, eventuale presenza di fonti di energia rinnovabile

**2. obbligatorietà dell'ape**

dal 6 giugno 2013 l'ape è obbligatorio per vendere o affittare un immobile e i contratti che ne sono privi sono dichiarati nulli. i due parametri che contiene, indice di prestazione energetica (ipe) e classe energetica (dalla a alla g) devono figurare negli annunci immobiliari; allo stesso tempo locatori e venditori devono favorire ai potenziali acquirenti o inquilini copia del certificato o almeno i dati salienti. quando si formalizza l'affitto o la vendita il certificato deve essere obbligatoriamente allegato

**3. altri contratti**

tutti i passaggi di un immobile, anche a titolo non oneroso (donazione, comodato d'uso) devono avvenire con l'ape

**4. proroga dell'affitto**

l'obbligatorietà dell'attestato di prestazione energetica vale solo per i nuovi contratti di locazione, quindi chi effettua una proroga di un vecchio contratto non deve allegare l'ape

**5. sanzioni**

oltre alla nullità dei contratti, sono previste pesanti sanzioni per chi viola la norma. per esempio il proprietario che vende un immobile senza ape pagherà dai 3mila ai 18mila euro di multa ([scopri tutte le sanzioni sull'ape](http://www.idealista.it/news/archivio/2013/07/11/086751-tutte-sanzioni-previste-il-nuovo-attestato-di-prestazione-energetica))

**6. come si calcolano ipe e classe energetica**

è quello che vorrebbero esattamente sapere i certificatori! il nostro solerte governo non ha ancora pubblicato i decreti attuativi con le specifiche del caso e per il momento, in pratica, si mantengono i criteri dell'ace

**7. cosa succede nelle regioni con una legge ad hoc**

in tutte le regioni (e province autonome) invece "legiferanti", che cioè hanno definito procedure diverse per la redazione degli attestati, gli ape/ace si continuano a redigere secondo la normativa locale vigente al 6 giugno 2013. e in queste regioni la normativa statale prevale su quella locale con riferimento alla nullità dei contratti per mancata allegazione dell'ape/ace

**8. cosa succede con un vecchio ace**

un vecchio certificato emesso ha valore di dieci anni e non decade

**9. chi controlla i certificatori**

le offerte speciali di un attestato di prestazione energetica pullulano, ma attenzione ai pacchi: non tutte le regioni si sono infatti dotate di un albo dei certificatori che ne attestino la serietà

**10. autocertificazione o accordi privati**

non è consentito nessuno tipo di atuocertificazione (una tendenza che aveva preso piede con l'ace, quando molti proprietari dichiaravano una classe energentica g, cioè la più bassa, ed evitavano la spesa). allo stesso tempo il proprietario non può mettersi d'accordo con la controparte ed evitare l'ape.

**In Italia la certificazione energetica è stata introdotta a pieno titolo nel 2005 con la pubblicazione del decreto legislativo n.19 agosto 2005, n. 192 (Gazzetta Ufficiale n. 222 del 23 settembre 2005 – Suppl. Ordinario n. 158 ), per adempiere agli obblighi della Comunità europea e recepire la direttiva 2002/91/CE.**

**A seguito della pubblicazione della più recente direttiva europea 2010/31/UE e delle procedure di infrazione avviate dalla Commissione europea nei confronti dell’Italia per mancato o non corretto recepimento di varie disposizioni presenti nelle direttive, nel corso degli anni il decreto 192/2005 ha subito numerose modifiche ed integrazioni.**

**Tali revisioni, unite alla lenta pubblicazione dei decreti  attuativi (a loro volta modificati nel tempo), hanno creato confusione ed incertezze per i tecnici operanti nel settore. Le ultime modifiche sono state apportate con il decreto legge n. 63, del 4 giugno 2013,** **convertito in legge e modificato a sua volta a soli 2 mesi di distanza dalla sua pubblicazione, il 3 agosto 2013 (legge n.90 –  Gazzetta Ufficiale 3 agosto 2013, n. 181).**