

Confedilizia sulla documentazione prevista dalla manovra finanziaria

Compravendite e catasto

L'attestazione di conformità non è obbligatoria

Si sta diffondendo l'errata opinione secondo la quale, per effetto delle disposizioni contenute nella manovra finanziaria, come modificata dal parlamento, sia necessario, in occasione di ogni compravendita o altro atto di trasferimento di immobili, acquisire una perizia tecnica attestante la regolarità catastale dell'immobile interessato (e, in alcune zone, addirittura la regolarità urbanistica), e pure che sia necessario presentare una nuova planimetria dello stesso (tramite denuncia di variazione in catasto).

Al proposito, si ribadisce che la norma dispone che gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti debbano contenere tra l'altro, per le unità immobiliari urbane e a pena di nullità, «la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale» e che tale dichiarazione «può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale».

Alla luce di quanto sopra (e, in particolare, dell'innovazione, rispetto al testo del decreto legge e alle interpretazioni relative, data dal riferimento alle disposizioni catastali), deve pertanto sottolinearsi che l'utilizzo dell'opera di un tecnico ai fini dell'attestazione della conformità dell'immobile alle risultanze catastali è una mera facoltà, ben potendo il singolo proprietario dichiarare autonomamente la conformità in questione. Inoltre, che la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto dell'immobile deve ora essere valutata, come evidenziato, alla luce delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Con riferimento a questa questione si sottolinea (anche sulla base della circolare dell'Agenzia del territorio n. 2/10, scaricabile

dal sito internet confederale, e in attesa di possibili, nuove indicazioni da parte della stessa Agenzia) che, sulla base della normativa catastale (in particolare, in forza dell'art. 17 del rdl n. 652/39) l'obbligo della dichiarazione di variazione al catasto si configura, per le unità immobiliari a destinazione ordinaria, esclusivamente nell'ipotesi di mutazioni «che avvengono: a) omissis; b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe» (testo precitato art. 17). Ciò, anche se, nella citata circolare, l'Agenzia del territorio ha dato istruzioni ai propri uffici territoriali, in ciò innovando rispetto a proprie precedenti direttive, di accettare anche eventuali dichiarazioni di variazione «non rilevanti ai fini dell'attribuzione della

rendita». A maggiore chiarimento di quanto anzidetto, si evidenzia che l'Agenzia del territorio, nella precitata circolare, con riferimento all'applicazione dell'art. 17 pure precitato, fa rilevare che andavano (e vanno) effettuate le dichiarazioni di variazione al catasto nei seguenti casi, esplicitati dall'Agenzia a titolo esemplificativo (e non, all'evidenza, esaustivo): «interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze»; «casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, ser-

vizi igienici ecc.)».

Al contrario, l'Agenzia, sempre nella precitata circolare, ha esplicitato gli esempi di cui infra a significare casi in cui la dichiarazione di variazione in parola non andava (e non va) fatta: «lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità».

In questi ultimi casi (e in tutti quelli simili, e cioè di opere non influenti sugli elementi indicati dalla citata normativa catastale) deve ritenersi che le planimetrie debbano considerarsi conformi allo stato di fatto siccome rappresentative dell'unità immobiliare ai fini fiscali.

© Riproduzione riservata

Cedolare secca, ne parleremo a tempo debito

Prima del periodo fiscale, il consiglio dei ministri ha approvato, in prima lettura, un provvedimento che istituisce la cedolare secca sugli affitti, da tempo richiesta dalla Confedilizia (e, più volte anche in questa pagina confederale, con comunicati insieme ad Aseppi, Appc e Unioncasa). La Confedilizia, nel prendere con favore atto del varo del provvedimento nonché di alcuni miglioramenti allo stesso apportati in «zona Cesarini» (allineati con quanto richiesto dalla nostra organizzazione), darà esatto conto dei contenuti e delle modalità di applicazione del provvedimento non appena lo stesso sarà divenuto definitivo, dopo l'esame da parte delle competenti commissioni parlamentari e il suo varo in seconda lettura da parte del governo.



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'

UFFICIO STAMPA della CONFEDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Gli interessati possono avere maggiori informazioni dal mensile *Confedilizia notizie* e rivolgendosi alle oltre 200 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locatizia e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti, ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti, ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono ricorrere al Servizio conciliazione controversie condominiali e al Servizio conciliazione controversie proprietario/inquilino nonché fruire gratuitamente del Servizio di visite catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con INTESASANPAOLO. Attraverso una convenzione con R.E. Factor, la Confedilizia assicura agli iscritti un Servizio per la cessione dei crediti derivanti da contratti di locazione e, attraverso una convenzione con il RINA, il Servizio certificazione qualità degli immobili.

Per informazioni sulle strutture locali della Confedilizia tf 06/6792532 (r.a.)

CONFEDILIZIA

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale - via Borgognona, 47 - 3° piano - 00187 Roma

tf 06/6793489 (r.a.) - fax 06/6793447

Uffici operativi - via Borgognona, 47 - 2° piano - 00187 Roma

tf 06/69942495 (r.a.) - fax 06/6796051

Uffici amministrativi - via della Vite, 32 - 00187 Roma

tf 06/6798742 (r.a.) - fax 06/69797107

Uffici Organizzazioni collegate - via Emanuele Giunturo, 5 - 00196 Roma

tf 06/32650952 (r.a.) - fax 06/32652673

Uffici Enti bilaterali - corso Trieste, 10 - 00198 Roma

tf 06/44251191 (r.a.) - fax 06/44251456

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

Conciliazione delle controversie, urgono i decreti attuativi

«I decreti attuativi degli organismi di mediazione è necessario siano emanati al più presto. Differentemente, cittadini e operatori non potranno contare su tali organismi in modo completo allorché, col 20 marzo 2011, diventerà obbligatorio l'esperienza della mediazione per una serie di materie tra cui la locazione e il dominio». Lo ha affermato il presidente confederale a margine del convegno «La nuova legge sulla mediazione/conciliazione: questioni pratiche in materia di locazione e condominio», organizzato a Piacenza. «La Confedilizia sta comunque già fornendo», ha proseguito Sforza Fogliani, «ogni ausilio alle proprie associazioni territoriali per l'approfondimento di tutti gli aspetti, soprattutto pratici, che si presentano nell'attuazione della nuova normativa nel settore immobiliare. Ciò, in coerenza con un percorso già intrapreso dalla confederazione, nelle cui sedi locali sono da tempo attive giunte di conciliazione delle controversie locatizie e condominiali».

IMMOBILIARE

Certificazione acustica frena il mercato

L'introduzione, prevista da un decreto elaborato al ministero dell'ambiente, dell'obbligo di dotare di una certificazione acustica gli immobili (che dovrebbe anche essere consegnata in occasione di compravendite e locazioni) provocherebbe un aumento dei canoni e una diminuzione di valore degli immobili che la Confedilizia calcola fra il 3 e il 5% sulla base di un'indagine condotta fra le proprie associazioni territoriali, che sono presenti su tutto il territorio nazionale. Il calo potrebbe anche essere superiore nei centri storici delle città, già afflitti da problemi di costose ristrutturazioni che si rendono necessarie per evitare lo svuotamento determinato, fra l'altro, dalle difficoltà di accesso agli stessi con le autovetture.

«La commerciabilità dei beni immobili», ha dichiarato il presidente confederale, «è oggi frenata dagli adempimenti a fini fiscali che la manovra finanziaria pone, neanche in modo del tutto chiaro, a carico dei proprietari venditori in occasione di ogni compravendita. La certificazione energetica si è rivelata un puro onere per la proprietà, che in sé non incide per niente, come invece propalavano i suoi sostenitori, sull'amento o sulla diminuzione del valore dei singoli immobili nelle relative trattative. Ora, è la volta di questa nuova certificazione acustica, che anch'essa non sposterebbe di un euro, se non in diminuzione, il valore degli immobili nelle trattative di compravendita, ma che, in compenso, si calcola che verrebbe a costare da cinque a dieci volte più della certificazione energetica. In sostanza, costi certi e benefici, sulla base dell'esperienza acquisita, da escludersi: proprio per questo, infatti, si vogliono queste certificazioni imposte per legge anziché rimesse alla libera volontà di condòmini e proprietari. C'è da chiedersi a che punto si voglia arrivare e se la volontà di creare lavoro burocratico, o di perseguire strade lastricate di teoriche buone intenzioni, faccia velo a proposito degli effetti dirompenti che anche il solo annuncio di provvedimenti di questo tipo comporta per un mercato già sofferente oltre che di continuo alimentato da preoccupanti incertezze».

La Confedilizia apprezza che il consiglio dei ministri abbia a fine luglio sospeso l'esame del provvedimento in questione e auspica che, sul tema, si apra un approfondito confronto con le categorie interessate.

20° Convegno Coordinamento legali Confedilizia Piacenza, 18 settembre 2010

Nuove prospettive e nuovi problemi per la conciliazione

Introduzione e principi generali

Relazione di base: prof. avv. Vincenzo Cuffaro

1. Mediazione e conciliazione: l'improbabile dialogo. 2. Il novero eterogeneo delle controversie. 3. Pluralità dei modelli e pluralità degli organismi conciliatori. 4. I profili procedurali. 5. I profili sostanziali. 6. I profili problematici.

Proprietà immobiliare e opportunità del fotovoltaico: questioni condominiali e locatizie

Introduzione e principi generali

Relazione di base: avv. Pier Paolo Bosso

1. Cenni sull'energia fotovoltaica nell'edilizia: evoluzione normativa e risparmio energetico. 2. La disciplina delle nuove installazioni fotovoltaiche. 3. Il ruolo del Gse. 4. Il «conto energia» e gli incentivi. 5. Questioni condominiali e locatizie.