

Catasto arbitro degli atti

Nulli mutui e compravendite di case non registrate regolarmente

Angelo Busani

Per contrastare gli immobili fantasma, la manovra ha introdotto una sanzione di nullità per i contratti che hanno per oggetto ipoteche o trasferimenti immobiliari che non esplicitino la regolarità e l'aggiornamento degli atti catastali, nonché una sanzione di valore compreso tra il 120 e il 240% dell'imposta dovuta per i contratti di locazione o affitto di qualsiasi bene immobile (e relative cessioni, risoluzioni e proroghe) che non contengano i dati catastali degli immobili oggetto del contratto o che contengano dati errati.

Stando al testo del provvedimento, la norma su ipoteche e contratti di compravendita non è soggetta a entrare immediatamente in vigore, ma la sua efficacia è rimandata ai contratti stipulati dal 1° luglio in avanti. Sembra invece che la nuova norma sui contratti di locazione entri in vigore immediatamente.

Più precisamente, tornando

alla nuova sanzione di nullità, la norma impone che gli atti recanti la concessione di ipoteca su «unità immobiliari urbane» (si pensi ai mutui, ma anche a tutte le altre forme di finanziamento cautelate da garanzia reale immobiliare) e gli «atti di cui si chiede la trascrizione» sempre aventi a oggetto «unità immobiliari urbane» (e quindi in tutti i tipi di atti, compravendite in prima fila, per i quali è disposta la pubblicità nei Registri immobiliari) devono contenere, appunto a pena di nullità:

- l'identificazione catastale di queste unità immobiliari;
- il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto;
- la dichiarazione, resa dagli "intestatari", della «conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie».

Inoltre, viene disposto che il notaio può stipulare questi atti solo «previa individuazione degli intestatari catastali» e previa verifica della conformità tra l'intestazione catastale e quella risultante dai Registri immobiliari.

Ove queste condizioni non ricorrano, il notaio evidentemente non può stipulare.

Quanto alla necessità che questi contratti contengano l'identificazione catastale delle unità immobiliari che ne sono oggetto, non ci sono particolari problemi, poiché è raro il caso di un contratto che sia privo di questa indicazione. Nemmeno pare problematico che il contratto contenga un esplicito riferimento alle planimetrie depositate in Catasto.

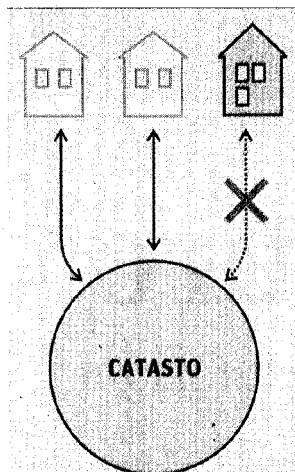
Degna di maggior riflessione è invece la parte della norma che impone di inserire nel rogito una dichiarazione, resa dagli "intestatari", sulla «conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie». Innanzitutto, occorre sviscerare bene questo concetto di "intestatorio" e capire se esso coincida con quello di titolare della proprietà o di altri diritti reali sui beni; inoltre, fermo restando che una dichiarazione di difformità evidentemente impedirà al notaio di stipulare, occorrerà

d'altro canto capire cosa succederà se, rilasciata questa dichiarazione di conformità, essa si rivelerà non corrispondente al vero oppure, ancora, quale sarà il grado di non conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie che farà scattare quella difformità che, come detto, impedisce il rogito. Si potrebbe infatti presentare sia il caso della planimetria redatta maldestramente, sia il caso dell'esistenza di lievi o lievissime difformità che la planimetria non registri.

Di quotidiana esperienza è pure il rilievo che spesso l'intestazione delle particelle catastali non coincide con la loro effettiva titolarità, vuoi per errori dell'ufficio vuoi per incuria dei proprietari. Ebbene, la nuova norma, imponendo al notaio la verifica della "conformità" tra le risultanze catastali e quelle dei Registri immobiliari, impedirà di sottoporre a ipoteca o a fare oggetto di compravendita solamente quegli immobili che siano perfettamente allineati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Come funziona



I contratti di compravendita e quelli di mutuo dovranno contenere, a pena di nullità, i dati catastali degli immobili oggetto del contratto. La nullità degli atti è estesa anche al caso in cui i dati catastali siano indicati in modo errato.

IMMOBILI

Vendite nulle per case irregolari al catasto

Busani ▶ pagina 11





IMMOBILI FANTASMA

Per contrastare gli immobili fantasma, la manovra prevista, dal 1° luglio 2010, una sanzione di nullità per i contratti che hanno per oggetto ipoteche o trasferimenti immobiliari che non esplicitino la regolarità e l'aggiornamento degli atti catastali, nonché (da subito) una sanzione tra il 120 e il 240% dell'imposta dovuta per locazione o affitto

FONDI IMMOBILIARI

8%

Le società di gestione del risparmio che hanno istituito fondi comuni d'investimento immobiliare se scelgono di adeguarli ai nuovi criteri dovranno prelevare, a titolo di imposta sostitutiva, l'8% della media dei valori netti del fondo risultanti dai prospetti semestrali 2007, 2008 e 2009



• **Fedeltà al Catasto decisiva.** Nulle le vendite non registrate regolarmente