

[SOTTO LALENTE]

ILLUSTRAZIONI DI FRANCESCO BONGIORNI



1 Immobili: dichiarare per vendere

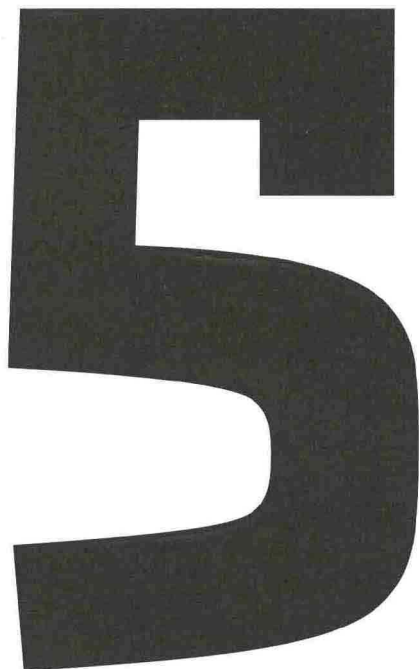
La manovra economica e correttiva, attualmente in vigore sotto forma di decreto legge, dedica l'intero articolo 19 del DL 78/2010 a chi sta per vendere o comperare una casa e ai proprietari di un immobile che non è in regola con il catasto.

Dal 1° luglio entreranno in vigore le nuove norme che porteranno cambiamenti radicali nel mercato immobiliare. Verranno infatti introdotti una serie di vincoli che renderanno sempre più difficile la compravendita di edifici non in regola. Praticamente quegli immobili che non sono mai stati denunciati al catasto o quelli che con il tempo hanno subito variazioni (per esempio, un sopralco in una stanza o una parete divisoria in cartongesso) e ristrutturazioni mai comunicate al Comune. Con questa nuova normativa viene introdotta la clausola di nullità, per cui se l'immobile da vendere è stato ristrutturato, ma non è in regola dal punto di vista urbanistico, l'atto non è più fattibile, neppure in presenza di un accordo tra le parti. Le norme contenute nel decreto coinvolgeranno anche i contratti d'affitto.



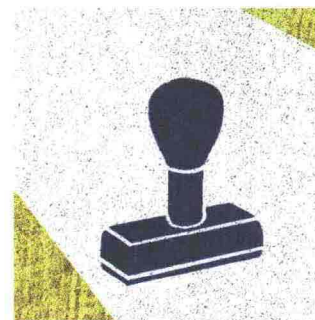
2 Attenti al rogito e al catasto

Nell'atto notarile bisognerà indicare i dati catastali che, in genere, sono presenti già oggi. In caso contrario l'atto è da considerarsi nullo. Nel documento va indicato anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, insieme a una dichiarazione con cui gli intestatari affermano che la situazione reale dell'immobile è conforme a quanto risulta dai dati catastali e dalle planimetrie.



3 Comma 13: le regole per la locazione

L'articolo 19 si occupa anche dei contratti d'affitto, la cui registrazione, dal 1° luglio, dovrà riportare i dati catastali. In questo caso è il comma 13 a precisare che tutti i contratti d'affitto per i quali si chiede la registrazione dovranno riportare i dati catastali. In questo modo, chi decide di affittare casa dovrà prima mettersi in regola con il fisco, pena sanzioni fino a tre volte l'imposta dovuta. Per regolarizzare la posizione c'è tempo fino al 31 dicembre 2010.



5 Il controllo decisivo del notaio

Il notaio dovrà controllare che gli intestatari catastali siano identici a quelli che risultano dai registri immobiliari. I controlli del notaio saranno decisivi e renderanno praticamente impossibile il trasferimento di immobili abusivi, ma imporranno maggiore attenzione anche a chi vuole vendere o comprare una casa in cui sono state effettuate piccole modifiche che non sono state dichiarate negli anni come, per esempio, un nuovo ripostiglio che non è stato dichiarato al catasto.

4 Certificazione energetica: ci pensano le Regioni

La certificazione energetica degli immobili è obbligatoria anche per i contratti di affitto, ma non in tutte le regioni. Attraverso calcoli di tecnici accreditati, sarà possibile sapere quanto consuma una casa (e quindi quanto costa gestirla) prima di prenderla in affitto. L'attestato di certificazione energetica (Ace) corrisponde all'etichetta che già vediamo sugli elettrodomestici: dalla classe energetica A (la migliore) alla G. Viene rilasciato solo da un tecnico abilitato.