

RECENTI NORME IN MATERIA DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI

SICUREZZA IMPIANTI (IMPIANTI A NORMA)

decorrenza

- 22 gennaio 2008

oggetto

impianti conformi

1) garanzia del venditore circa la conformità degli impianti interni dell'immobile alle vigenti norme in materia di sicurezza ovvero alle norme in vigore al momento della realizzazione o rifacimento degli impianti (elettrico, riscaldamento, condizionamento ecc)

2) consegna da parte del venditore:

- dei libretti di uso e manutenzione degli impianti
- della dichiarazione di conformità (rilasciata da chi ha realizzato l'impianto) o, in mancanza, della dichiarazione di rispondenza (rilasciata da un tecnico abilitato)

impianti non conformi

1) dichiarazione del venditore che gli impianti non sono a norma

2) dichiarazione dell'acquirente che accetta di acquistare l'immobile con gli impianti non a norma e si fa carico delle spese necessarie per l'adeguamento degli stessi

tipologia impianti

- impianti elettrici
- impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere
- impianti radiotelevisivi, antenne e impianti elettronici
- impianti di riscaldamento, climatizzazione, condizionamento
- impianti idrici e sanitari
- impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas
- impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili)
- impianti antincendio

immobili interessati dalla normativa

tutte le unità immobiliari (appartamento, ufficio, negozio, capannone industriale e artigianale ecc) che siano dotate di impianti necessari per l'utilizzo delle stesse (ivi comprese le parti condominiali ove sono installati impianti di uso comune (es riscaldamento centralizzato, condizionamento centralizzato))

immobili esclusi

- fabbricati privi di impianti
- fabbricati ceduti al grezzo privi cioè degli impianti e delle finiture
- fabbricati che per loro natura e destinazione d'uso non richiedono impianti di nessun tipo (fabbricato rurale adibito a depositi attrezzi privo anche dell'impianto elettrico, tettoia, legnaia, box auto senza impianti)
- fabbricati in stato di abbandono destinati alla demolizione ed i cui impianti non più funzionanti sono stati completamente rimossi

atti interessati

tutti i trasferimenti a titolo oneroso:

- vendita
- permuta

- costituzione di usufrutto
- assegnazione alloggi da cooperative a soci;
- transazione, datio in solutum
- conferimento immobili in società
- assegnazione immobili da società a soci
- rendita vitalizia con trasferimento di immobile
- vendita o conferimento in società di azienda (che ha nel patrimonio immobili)

atti esclusi

- donazione
- divisione senza conguagli
- atto di identificazione catastale
- costituzione di ipoteca e di servitù
- trasformazione, fusione e scissione
- trasferimento di azioni e quote di società proprietarie di immobili
- fondo patrimoniale

atti esclusi (ma con dichiarazioni opportune)

- preliminare di vendita
- locazione
- affitto di azienda (che ha nel patrimonio immobili)
- comodato di immobili

sanzioni

- nessuna sanzione in fase di trasferimento dell'immobile a carico né del notaio né delle parti dell'atto
- sanzioni a carico delle imprese di costruzione, delle imprese installatrici e dei soggetti abilitati al rilascio delle dichiarazioni di conformità e di rispondenza
- mancato rilascio del certificato di agibilità se non viene acquisita preventivamente la dichiarazione di conformità e il certificato di collaudo degli impianti installati
- obbligo dell'impresa installatrice di depositare entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori presso lo sportello unico per l'edilizia il progetto, la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo nel caso di rifacimento o installazione di nuovi impianti

normativa di riferimento

DM 22 gennaio 2008 n. 37

Art. 13 - I soggetti destinatari delle prescrizioni previste dal presente decreto conservano la documentazione amministrativa e tecnica nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell'immobile a qualsiasi titolo la consegnano all'avente causa.

L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e contiene in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all'art 7 comma 6. Copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza a qualsiasi titolo l'immobile.

DL 25 giugno 2008 n. 112

Art 35 - Abrogazione dell'art. 13 del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e quindi:

- viene meno l'obbligo di consegna all'avente causa della documentazione amministrativa e tecnica nonché del libretto di uso e manutenzione;
- non è più prevista la prestazione della garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti, né l'allegazione della dichiarazione di conformità ovvero della dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 7 comma 6 del D.M. 37/2008;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

decorrenza

- 1 luglio 2009 (per tutte le unità immobiliari)

oggetto

tutti gli immobili (che abbiano impianti) debbono essere dotati dell'attestato di certificazione energetica che ne classifica la categoria ai fini del consumo energetico (riscaldamento, climatizzazione, ventilazione, acqua calda, illuminazione ecc)

prescrizioni

dal 1 luglio 2009 è necessario allegare agli atti di trasferimento di immobili l'attestato di certificazione energetica ACE (in originale o in copia autentica rilasciata da altro notaio che la conserva allegata ad un precedente atto)

L'obbligo di allegazione riguarda tutti gli edifici (interi o singole unità immobiliari) a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla data in cui è stata fatta la richiesta del titolo edilizio, purchè di tratti di edifici per i quali i lavori di costruzione siano stati ultimati.

AQE (Attestato di qualificazione energetica) (dal 26 giugno 2010 sostituito dall'ACE)

E' il documento predisposto e asseverato da un professionista abilitato alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio o dell'unità immobiliare in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore e i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione

ACE (Attestato di certificazione energetica) (attualmente in vigore)

E' il documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel DLGS 192/2005, attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio; l'allegato A al DLGS 311/2006 definisce la certificazione energetica dell'edificio come il complesso delle operazioni svolte dai soggetti di cui all'art 4 comma 1 lettera c DLGS 192/2005 per il rilascio della certificazione energetica e delle raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio

immobili interessati dalla normativa

- edifici adibiti a residenza e assimilabili (abitazioni, conventi, caserme, alberghi)
- edifici adibiti a uffici
- edifici adibiti a ospedali, cliniche, case di cura
- edifici adibiti ad attività ricreative o di culto (cinema, teatri, sale mostre, musei, biblioteche, bar, ristoranti, sale da ballo)
- edifici adibiti ad attività commerciali
- edifici adibiti ad attività sportive
- edifici adibiti ad attività scolastiche

immobili esclusi

- immobili ricadenti nell'ambito della disciplina beni culturali
- box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi
- fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili
- fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati

atti interessati

tutti i trasferimenti a titolo oneroso:

- vendita
- permuta
- costituzione di usufrutto
- assegnazione alloggi da cooperative a soci;
- transazione, datio in solutum
- conferimento immobili in società
- assegnazione immobili da società a soci
- rendita vitalizia con trasferimento di immobile
- vendita o conferimento in società di azienda (che ha nel patrimonio immobili)

atti esclusi

- donazione
- atto di identificazione catastale
- costituzione di ipoteca e di servitù
- trasformazione, fusione e scissione
- trasferimento di azioni e quote di società proprietarie di immobili
- fondo patrimoniale

atti esclusi (ma con allegazione opportuna)

- divisione

sanzioni

- nullità dell'atto (abrogata dal DL 25.06.2008 n. 112)

NB: l'art. 15 comma 8 del DLGS 192/2005 stabiliva che: "In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'art 6 comma 3 il contratto è nullo. Successivamente, l'art. 35 comma 2 bis del DL 25 giugno 2008 n. 112 (convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133) ha abrogato l'art 6 commi 3 e 4 e l'art 15 commi 8 e 9 del DLGS 192/2005 che prevedevano l'obbligo di allegazione dell'AQE agli atti di trasferimento a titolo oneroso (e la messa a disposizione nel caso di locazione) e le rispettive sanzioni di nullità. Pertanto, fermo restando l'obbligo di dotare gli immobili di attestato di certificazione energetica, non è più necessario allegarlo agli atti di trasferimento degli immobili stessi.

Tuttavia, alcune regioni hanno legiferato in materia prevedendo ugualmente l'allegazione dell'ACE agli atti di trasferimento (vedi delibera assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna del 4 marzo 2008 n. 156 punto 5.5). In mancanza di allegazione, però, non è più prevista la nullità dell'atto. Si ritiene tuttavia prudente continuare ad allegarlo.

normativa di riferimento

D.LGS. 19 agosto 2005 n. 192

D.LGS. 29 dicembre 2006 n. 311

DL 25 giugno 2008 n. 112 convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133

(l'art. 35 comma 2 bis: abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del D.LGS. 192/2005, che prevedevano l'obbligo di allegazione dell'AQE agli atti di trasferimento a titolo oneroso (e la messa a disposizione nel caso di locazione) e le rispettive sanzioni di nullità)

Delibera Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna 4 marzo 2008 n. 156

Punto 5.5 - Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai punti 5.1 e 5.2 precedenti, **detto attestato è allegato all'atto di trasferimento.**

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI AI DATI ED ALLE PLANIMETRIE CATASTALI ALLE INTESTAZIONI IN CATASTO E NEI REGISTRI IMMOBILIARI

decorrenza

- 1 luglio 2010

oggetto

- dichiarazione del venditore della conformità dell'immobile ai dati catastali indicati in atto ed all'ultima planimetria depositata in catasto;
- allegazione all'atto di trasferimento della planimetria catastale depositata in catasto, recante protocollo e data (opportuna, non obbligatoria)
- attestazione del notaio della corrispondenza tra le risultanze in catasto e nei registri immobiliari degli intestatari dell'immobile;

immobili interessati dalla normativa

- tutte le unità immobiliari urbane già esistenti ed ultimate, ivi comprese le parti comuni condominiali catastalmente classificate con categoria e rendita

immobili esclusi

- immobile non ancora ultimato
- costruzione inidonea ad utilizzazioni produttive di reddito (unità collabente)
- lastrico solare
- area urbana
- fabbricato rurale con requisiti di ruralità previsti dalla vigente normativa
- manufatto con superficie coperta inferiore a otto metri quadri
- manufatto precario privo di fondazione non stabilmente infisso al suolo
- serra adibita alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale
- vasca per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni
- manufatto isolato privo di copertura
- tettoia, porcile, pollaio, casotto, concimaia, pozzo e piccolo fabbricato di altezza inferiore a metri 1,80 e di volumetria inferiore a 150 metri cubi

atti interessati

atti pubblici e scritture private autenticate aventi ad oggetto il trasferimento a qualsiasi titolo di immobili:

- vendita, permuta
- divisione
- donazione
- costituzione di usufrutto, uso, abitazione, servitù
- assegnazione alloggi da cooperative a soci;
- transazione, datio in solutum
- conferimento immobili in società
- assegnazione immobili da società a soci
- rendita vitalizia con trasferimento di immobile
- vendita o conferimento in società di azienda (che ha nel patrimonio immobili)

atti esclusi

- atto mortis causa (testamenti, accettazioni e rinunzie ad eredità)
- costituzione di ipoteca
- trasformazione, fusione e scissione

- trasferimento di azioni e quote di società proprietarie di immobili
- fondo patrimoniale;

atti esclusi (ma con indicazioni opportune)

- preliminare di vendita

sanzioni

- nullità dell'atto

normativa di riferimento

DL 31 maggio 2010 n. 78 convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122

14. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, **ad esclusione dei diritti reali di garanzia**, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, **a pena di nullità**, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e 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. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.