



ANCHE IL VENDITORE DAL NOTAIO PAGA: recenti disposizioni su obblighi e oneri connessi alla vendita immobiliare

di Pietro Zanelli Avvocato, Professore, Notaio

E' opinione diffusa e uso consolidato che il costo dell'atto notarile con annessi e connessi sia a carico della parte acquirente; tuttavia a seguito degli ultimi interventi normativi anche la parte venditrice deve farsi carico di alcuni costi che se non preventivati vengono ad incidere non poco sul ricavato della vendita.

Tutto è iniziato con la legge di conformità del 30 luglio 2010 n.122. Il Notaio non può stipulare se non c'è conformità catastale ed edilizia pertanto la parte venditrice che non ha aggiornato la planimetria catastale sia in comune che in catasto, che per ipotesi ha fatto lavori in economia - creando un bagno in una mansarda o ha aperto porte tra due appartamenti o si è inglobato un sottotetto - si trova davanti ad un ostacolo non indifferente. Ripristinare tutto conformemente alle planimetrie originali o procedere ad una sanatoria in comune con conseguente deposito della planimetria aggiornata in catasto.

E' in atto un cambiamento epocale per le compravendite che un tempo potevano avere come oggetto immobili in corso di frazionamento o di accatastamento allegando capitoli e planimetrie colorate di giallo, rosso, verde, blu, ecc., con l'accordo tra le parti di sistemare il tutto dopo la stipulazione notarile.

Tutto ciò ora non è più possibile e si deve sistemare tutto prima, con le spese naturalmente a carico della parte venditrice, ma non necessariamente potrebbero essere con accordo ribaltate sulla parte acquirente oppure condivise tra le due parti.

Altro costo per il venditore, nell'ipotesi in cui il venditore abbia ricevuto il bene in eredità è la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, il cui costo si aggira su una cifra pari a 500 Euro.

Su tale trascrizione soprattutto se chi compra contrae un mutuo con una banca non si può soprassedere. Il venditore erede se non sono trascorsi vent'anni dalla morte del proprietario defunto è obbligato contestualmente alla trascrizione della vendita ad effettuare una trascrizione che viene detta trascrizione di accettazione tacita di eredità; cioè vendendo il venditore erede accetta tacitamente l'eredità.

Oltre alle spese per la sistemazione catastale e urbanistica dell'immobile e per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità da qualche anno è stato istituito l'obbligo di allegazione alle compravendite della certificazione / prestazione energetica. Tale documento è diventato obbligatorio anche nelle compravendite tra parenti in linea retta e nei trasferimenti a titolo gratuito in un primo tempo esclusi.

Dal 1 settembre 2017 un altro onere incombe sui venditori: l'obbligo di fornire al Notaio rogante la "Relazione tecnica integrata urbanistico edilizia e di conformità catastale".

Tale documento si è reso necessario per garantire soprattutto la regolarità edilizia nella circolazione degli immobili, e per assicurare l'assenza di abusi o di rappresentazione grafica corretta che possano compromettere la sicurezza dei trasferimenti immobiliari.

Con tale dichiarazione si tutela sia il venditore obbligato a fare dichiarazioni di contenuto tecnico e specifico che il più delle volte non è in grado di fare (di qui la necessità di ricorrere a un tecnico) sia l'acquirente, che in tal modo ha la certezza di aver acquistato un immobile "regolare" dal punto di vista edilizio - urbanistico.