

# **-ORDINE AVVOCATI DI PESARO-**

## **TRASFERIMENTI IMMOBILIARI IN SEDE DI SEPARAZIONE E DIVORZIO**

(MENZIONI E ALLEGAZIONI)

### **FABBRICATI**

#### **1) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE DA DEPOSITARE:**

a) visura catastale (per disporre della esatta ed aggiornata identificazione dell'immobile) ed eventualmente elaborato planimetrico di insieme qualora vi siano parti comuni non censibili;

b) visura presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, oggi ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (per verificare la titolarità del bene immobile e la presenza di eventuali trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, vincoli e privilegi);

**oppure**

c) relazione di un tecnico relativa alla documentazione di cui ai punti precedenti (a, b).

#### **2) TITOLI ABILITATIVI DELLA COSTRUZIONE DA MENZIONARE:**

a) per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata **prima del 1° settembre 1967**: relativa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza (potrà risultare da documento separato o anche essere contestuale al ricorso introduttivo che andrà a formare parte integrante del provvedimento regolatore della separazione/divorzio)\*

*\* L'alienante signor Tizio, ai sensi del d.p.r. 445/2000, consapevole delle conseguenze derivanti dalle dichiarazioni false o mendaci, dichiara che la costruzione della porzione di fabbricato / fabbricato / immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.*

b) per le costruzioni la cui edificazione sia iniziata **successivamente al 1° settembre 1967**: semplice menzione degli estremi dei titoli abilitativi (a seconda del periodo di rilascio, si tratterà di licenza edilizia o di concessione edilizia o di permesso di costruire e, in caso di interventi eccedenti la manutenzione, di DIA - Dichiarazione di inizio attività);

c) per quanto riguarda le **opere oggetto di sanatoria edilizia**: semplice menzione della concessione in sanatoria.

Qualora il procedimento non sia definito, sarà necessario menzionare gli estremi della domanda di concessione in sanatoria con l'indicazione dei pagamenti dell'oblazione e degli oneri concessori, se dovuti (il tutto risulta dalla domanda di concessione in sanatoria).

## **-ORDINE AVVOCATI DI PESARO-**

Qualora, poi, sia maturato il silenzio assenso, si dovranno indicare anche gli estremi dell'acatastamento conseguente al condono e quindi sarà opportuna l'allegazione della planimetria catastale.

d) quanto alla agibilità/abitabilità: pur non essendovi, attualmente, norme di legge che ne prevedano l'allegazione o la menzione, è opportuna l'indicazione degli estremi del provvedimento o della richiesta di rilascio della stessa (artt. 24 e 25, d.p.r. 380/2001).

N.B.: tutti gli estremi dei documenti da menzionare (come sopra indicati), potranno essere reperiti dal tecnico incaricato di effettuare la relazione di cui sopra.

Legislazione

### **Art. 40, comma 2, legge n. 47 del 1985**

Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata.

### **Art. 46 D.P.R. 380/2001**

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù. 2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima. 3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti. 4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omissa. 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

## **-ORDINE AVVOCATI DI PESARO-**

### **3) ATTESTAZIONE CONFORMITÀ IMPIANTI E QUALIFICAZIONE ENERGETICA.**

a) Essendo stato abrogato l'obbligo di allegazione, la relativa documentazione potrà essere depositata qualora esistente. Ad ogni modo è opportuna la dichiarazione dell'acquirente di esonero del venditore da ogni responsabilità in merito alle caratteristiche degli impianti ed energetiche, con conseguente assunzione di responsabilità in capo all'acquirente anche in riferimento alla mancata consegna della documentazione relativa.

b) L'attuazione della materia, comunque, è delegata alle regioni. La Regione Marche non ha previsto alcun obbligo di allegazioni. Altre regioni (ad es., la Liguria, la Lombardia e l'Emilia Romagna) hanno previsto tale obbligo.

Legislazione:

1) Impianti (art. 35, comma 2, legge 133 del 6/8/2008, che ha abrogato l' art.13 D.M. 22/1/2008 n.37 con riguardo all'obbligo di riportare nell'atto la garanzia della conformità degli impianti e di allegare la relativa dichiarazione di conformità) (v. nota <sup>1</sup>).

2) Attestato di qualificazione energetica (art. 35, comma 2 bis, della legge 133 del 6/8/2008, in vigore dal 22 agosto 2008, ha abrogato i commi 3 e 4 dell'art. 6 e i commi 8 e 9 dell'art.15 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n.192. Come effetto di tale abrogazione non è più necessario, per la normativa nazionale e salve le disposizioni regionali, allegare agli atti di trasferimento a titolo oneroso di edifici l'attestato di qualificazione energetica (v. nota <sup>2</sup>).

## **TERRENI**

### **4) DOCUMENTI DA DEPOSITARE: GLI STESSI DI CUI AL PUNTO 1**

### **5) CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA DA DEPOSITARE:**

a) E' necessaria l'allegazione del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) per i trasferimenti dei terreni in genere e per il terreno qualificato quale "ente urbano" ma non pertinenziale ad un edificio nonché per il terreno che sia catastalmente pertinenza esclusiva di un fabbricato ed abbia estensione superiore a 5.000 metri quadrati.

N.B.: Anche in questo caso il documento può essere richiesto tramite il tecnico di cui sopra.

Legislazione:

#### **Art. 30 D.P.R. 380/2001**

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati nè trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le

## **-ORDINE AVVOCATI DI PESARO-**

prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. [I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile] (1).

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, nè in forma pubblica nè in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

(1) Comma prima rettificato con Comunicato 13 novembre 2001 (Gazz. Uff. 13 novembre 2001, n. 264) e poi abrogato dall'art. 1, D.P.R. 9 novembre 2005, n. 304.

## **-ORDINE AVVOCATI DI PESARO-**

### **6) NORMATIVA INCENDI DA MENZIONARE:**

a) menzionare il vincolo derivante da incendio per le “zone boscate e i pascoli”: si precisa che l’obbligo di menzione sussiste per i quindici anni successivi all’avvenuto incendio.

N.B.: anche in questo caso, il vincolo potrà risultare dalla relazione del tecnico.

Legislazione

**Art. 10, Legge 21 novembre 2000, n. 353**

**Art. 10**

1. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. Nei comuni sprovvisti di piano regolatore è vietata per dieci anni ogni edificazione su area boscata percorsa dal fuoco. E' inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

- omissis -

### **7) PRELAZIONE AGRARIA.**

a) la dottrina ritiene che, trattandosi di trasferimenti nei quali non vi è la fungibilità delle parti contraenti, né delle prestazioni, la prelazione agraria non sorge (v. nota <sup>3</sup>). La eventuale presenza di aventi diritto alla prelazione, comunque, non inficia la validità dell’atto il quale può essere posto in essere dai contraenti (salve le conseguenze di legge in merito al retratto).

Legislazione

**Art. 8, legge 26-05-1965, n. 590**

**Art. 8 [1] [2]**

In caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi di fondi concessi in affitto a coltivatori diretti, a mezzadria, a colonia parziaria, o a compartecipazione, esclusa quella stagionale, l'affittuario, il mezzadro, il colono o il

## **-ORDINE AVVOCATI DI PESARO-**

compartecipante, a parità di condizioni, ha diritto di prelazione purchè coltivi il fondo stesso da almeno quattro anni [3], non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a lire mille, salvo il caso di cessione a scopo di ricomposizione fondiaria, ed il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia.

La prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica.

Qualora il trasferimento a titolo oneroso sia proposto, per quota di fondo, da un componente la famiglia coltivatrice, sia in costanza di comunione ereditaria che in ogni altro caso di comunione familiare, gli altri componenti hanno diritto alla prelazione semprechè siano coltivatori manuali o continuino l'esercizio dell'impresa familiare in comune.

Il proprietario deve notificare con lettera raccomandata al coltivatore la proposta di alienazione trasmettendo il preliminare di compravendita in cui devono essere indicati il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre norme pattuite compresa la clausola per l'eventualità della prelazione. Il coltivatore deve esercitare il suo diritto entro il termine di trenta giorni [4].

Qualora il proprietario non provveda a tale notificazione o il prezzo indicato sia superiore a quello risultante dal contratto di compravendita, l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare il fondo dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario, salvo che non sia diversamente pattuito tra le parti.

Se il coltivatore che esercita il diritto di prelazione dimostra, con certificato dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente, di aver presentato domanda ammessa all'istruttoria per la concessione del mutuo ai sensi dell'art. 1, il termine di cui al precedente comma è sospeso fino a che non sia stata disposta la concessione del mutuo ovvero fino a che l'Ispettorato non abbia espresso diniego a conclusione della istruttoria compiuta e, comunque, per non più di un anno. In tal caso l'Ispettorato provinciale della agricoltura deve provvedere entro quattro mesi dalla domanda agli adempimenti di cui all'art. 3, secondo le norme che saranno stabilite dal regolamento di esecuzione della presente legge.

In tutti i casi nei quali il pagamento del prezzo è differito il trasferimento della proprietà è sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento stesso entro il termine stabilito.

Nel caso di vendita di un fondo coltivato da una pluralità di affittuari, mezzadri o coloni, la prelazione non può essere esercitata che da tutti congiuntamente. Qualora alcuno abbia rinunciato, la prelazione può essere esercitata congiuntamente dagli altri affittuari, mezzadri o coloni purchè la superficie del fondo non ecceda il triplo della complessiva capacità lavorativa delle loro famiglie. Si considera rinunciatario l'avente titolo che entro quindici giorni dalla notificazione di cui al quarto comma non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione.

Se il componente di famiglia coltivatrice, il quale abbia cessato di far parte della conduzione colonica in comune, non vende la quota del fondo di sua spettanza entro cinque anni dal giorno in cui ha lasciato l'azienda, gli altri componenti hanno diritto a riscattare la predetta quota al prezzo ritenuto congruo dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, con le agevolazioni previste dalla presente legge, semprechè l'acquisto sia fatto allo scopo di assicurare il consolidamento di impresa coltivatrice familiare di dimensioni economicamente efficienti. Il diritto di riscatto viene esercitato, se il proprietario della quota non consente alla vendita, mediante la procedura giudiziaria prevista dalle vigenti leggi per l'affrancazione dei canoni enfiteutici.

L'accertamento delle condizioni o requisiti indicati dal precedente comma è demandato all'Ispettorato agrario provinciale competente per territorio.

Ai soggetti di cui al primo comma sono preferiti, se coltivatori diretti, i coeredi del venditore.

1 L'articolo unico della L. 8 gennaio 1979, n. 2 ha interpretato autenticamente il presente articolo nel senso che la disciplina relativa al versamento del prezzo di acquisto, prevista dal sesto e dal settimo c. , si intende riferita anche ai casi di cui al quinto c. dello stesso articolo. I termini decorrono dalla comunicazione scritta dell'adesione del terzo acquirente, o di successivo avente causa, alla dichiarazione di riscatto, oppure, ove sorga contestazione, dal passaggio in giudicato della sentenza che riconosce il diritto.

2 A norma dell'art. 7, D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto di cui al presente articolo, nel caso di più soggetti confinanti, si intendono, quali criteri preferenziali, nell'ordine, la presenza

## **-ORDINE AVVOCATI DI PESARO-**

come partecipi nelle rispettive imprese di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale di età compresa tra i 18 e i 40 anni o in cooperative di conduzione associata dei terreni, il numero di essi nonché il possesso da parte degli stessi di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'articolo 8 del regolamento (CE) n. 1257/99 del Consiglio, del 17 maggio 1999.

3 Termine ridotto a due anni dall'art. 7, L. 14 agosto 1971, n. 817.

4 Comma sostituito dall'art. 8, L. 14 agosto 1971, n. 817.

### **Art. 7 Legge 14-08-1971, n. 817**

#### **Art. 7 [1]**

Il termine di quattro anni previsto dal primo comma dell'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, per l'esercizio del diritto di prelazione è ridotto a due anni.

Detto diritto di prelazione, con le modifiche previste nella presente legge, spetta anche:

- 1) al mezzadro o al colono il cui contratto sia stato stipulato dopo l'entrata in vigore della legge 15 settembre 1964, n. 756;
- 2) al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purché sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti.

Nel caso di vendita di più fondi ogni affittuario, mezzadro o colono può esercitare singolarmente o congiuntamente il diritto di prelazione rispettivamente del fondo coltivato o dell'intero complesso di fondi.

1 A norma dell'art. 7, D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione di cui al presente articolo, nel caso di più soggetti confinanti, si intendono, quali criteri preferenziali, nell'ordine, la presenza come partecipi nelle rispettive imprese di coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale di età compresa tra i 18 e i 40 anni o in cooperative di conduzione associata dei terreni, il numero di essi nonché il possesso da parte degli stessi di conoscenze e competenze adeguate ai sensi dell'articolo 8 del regolamento (CE) n. 1257/99 del Consiglio, del 17 maggio 1999.

### **8) CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE DA MENZIONARE:**

a) non esistendo una attestazione di approvazione della convenzione, ma solamente la convenzione stipulata fra il comune ed i proprietari dei terreni edificabili, è opportuno menzionarne gli estremi (v. nota <sup>4</sup>).

### **ALTRE MENZIONI**

### **9) INDICAZIONE DEI MEZZI DI PAGAMENTO E DELL'INTERVENTO DEL MEDIATORE**

a) Queste menzioni dovranno essere effettuate con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenuta nel ricorso. Per quanto concerne il mezzo di pagamento, questo potrà essere indicato nel verbale di udienza qualora il pagamento medesimo venga effettuato in quella sede.

## **-ORDINE AVVOCATI DI PESARO-**

Legislazione

**Art. 35 D.L. 4 luglio 2006, n. 223, conv. nella legge 4 agosto 2006, n. 248**

**Art. 35**

- omissis -

22. All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettato ad Iva, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare se si è avvalsa di un mediatore; nell'ipotesi affermativa, ha l'obbligo di dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le analitiche modalità di pagamento della stessa, con l'indicazione del numero di partita IVA o del Codice Fiscale dell'agente immobiliare. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da €. 500,00 a €, 10.000,00 e, ai fini dell'imposta di registro i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art. 52, comma 1, del T.U. Delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131.

- omissis -

### **10) DICHIARAZIONE SULLE PLUSVALENZE:**

a) Si rammenta che in caso di vendita di immobile acquistato da non più di cinque anni si può incorrere in una tassazione della plusvalenza sul valore dichiarato.

Nel caso di acquisto con agevolazioni "prima casa" si potrà incorrere nella perdita delle stesse ove l'immobile venga rivenduto entro il quinquennio e non si proceda al riacquisto nell'anno successivo.

Sarà opportuna, allora, una apposita dichiarazione delle parti che affermino di essere consapevoli di tali effetti.

Legislazione

**Art. 1, D.P.R. 26-04-1986, n. 131 - TARIFFA I - PARTE PRIMA**

**Art. 1**

- omissis -

Note:

- omissis -

4. In caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra

## **-ORDINE AVVOCATI DI PESARO-**

l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale

- omissis –

**Art. 67, D.P.R. 22-12-1986, n. 917**

**Art. 67**

1. Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:

- omissis -

b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

- omissis -

### **11) PRELAZIONE EX ART 230 BIS C.C.**

a) è opportuna, in caso di vendita che riguardi immobili (o beni mobili) facenti parte di imprese familiari, la rinuncia a tale prelazione.

Legislazione

**art. 230 bis, c.c., 5° comma.**

- omissis -

“in caso di divisione ereditaria o di trasferimento dell'azienda i partecipanti di cui al primo comma hanno diritto di prelazione sull'azienda. Si applica, nei limiti in cui compatibili, le disposizioni dell'articolo 732”

- omissis

### **NOTE**

<sup>1</sup>**Ministero dello sviluppo economico - Decreto ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37** - Gazzetta Ufficiale del 12 marzo 2008, n. 61 - Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici. Articolo 13 – Documentazione [1. 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

## **-ORDINE AVVOCATI DI PESARO-**

allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all'articolo 7, comma 6. Copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile. ] (Il presente articolo è stato abrogato dall'art. 35, D.L. 25.06.2008, n. 112 come modificato dall'allegato alla L.06.08.2008, n.133 con decorrenza dal 22.08.2008).

2

### **D.Lgs. 19 agosto 2005, n.192.**

#### **Articolo 6 - Certificazione energetica degli edifici.**

1. Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), sono dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'articolo 4, comma 1.

1 bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici che non ricadono nel campo di applicazione del comma 1 con la seguente gradualità temporale e con onere a carico del venditore o, con riferimento al comma 4, del locatore:

a) a decorrere dal 1° luglio 2007, agli edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;

b) a decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unità immobiliari;

c) a decorrere dal 1° luglio 2009 alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso. (1)

1 ter. A decorrere dal 1° gennaio 2007, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata, conforme a quanto specificato al comma 6, è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti acquisiti ed il legittimo affidamento in relazione ad iniziative già formalmente avviate a realizzazione o notificate all'amministrazione competente, per le quali non necessita il preventivo assenso o concessione da parte della medesima. (1)

1 quater. A decorrere dal 1° luglio 2007, tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico, debbono prevedere la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale, con predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica. (1)

2. La certificazione per gli appartamenti di un condominio può fondarsi, oltre sulla valutazione dell'appartamento interessato:

a) su una certificazione comune dell'intero edificio, per i condomini dotati di un impianto termico comune;

b) sulla valutazione di un altro appartamento rappresentativo dello stesso condominio e della stessa tipologia.

2 bis. Salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'attestato di qualificazione energetica può essere predisposto a cura dell'interessato, al fine di semplificare il rilascio della certificazione energetica, come precisato al comma 2 dell'allegato A. (1)

[3. Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1 bis, 1 ter e 1 quater, detto attestato è allegato all'atto di trasferimento a titolo oneroso, in originale o copia autenticata.] (2)

[4. Nel caso di locazione di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1 bis, 1 ter e 1 quater, detto attestato è messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.] (3)

## **-ORDINE AVVOCATI DI PESARO-**

---

5. L'attestato relativo alla certificazione energetica, rilasciato ai sensi del comma 1, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.

6. L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui metratura utile totale supera i 1000 metri quadrati, l'attestato di certificazione energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce in luogo facilmente visibile per il pubblico.

8. Gli edifici di proprietà pubblica che sono oggetto dei programmi di cui all'articolo 13, comma 2, dei decreti adottati dal Ministero delle attività produttive il 20 luglio 2004, sono tenuti al rispetto dei commi 5 e 6 e all'affissione dell'attestato di certificazione energetica in luogo facilmente visibile al pubblico.

9. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Ministro delle attività produttive, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio, delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con la Conferenza unificata, avvalendosi delle metodologie di calcolo definite con i decreti di cui all'articolo 4, comma 1, e tenuto conto di quanto previsto nei commi precedenti, predisporre Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, sentito il CNCU, prevedendo anche metodi semplificati che minimizzino gli oneri.

(1) Il presente comma è stato inserito dall'[art. 2](#) D.Lgs. 29.12.2006, n. 311, con decorrenza dal 02.02.2007.

(2) Il presente comma prima sostituito dall'[art. 2](#) D.Lgs. 29.12.2006, n. 311 è stato successivamente abrogato dall'art. 35 D.L. 25.06.2008, n.112 come modificato dall'allegato alla L. 06.08.2008, n.133, con decorrenza 22.08.2008. Si riporta di seguito il testo previgente:

"3. Nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata."

(3) Il presente comma prima sostituito dall'[art. 2](#) D.Lgs. 29.12.2006, n. 311, è stato successivamente abrogato dall'art. 35 D.L. 25.06.2008, n.112 come modificato dall'allegato alla L. 06.08.2008, n.133, con decorrenza dal 22.08.2008. Si riporta di seguito il testo previgente:

"4. Nel caso di locazione, l'attestato di certificazione energetica è messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso."

### **Articolo 15 - Sanzioni**

1. Il professionista qualificato che rilascia la relazione di cui all'articolo 8 compilata senza il rispetto delle modalità stabilite nel decreto di cui all'articolo 8, comma 1, o un attestato di certificazione o qualificazione energetica senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 4, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa pari al 30 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale. (1)

2. Salvo che il fatto costituisca reato, il professionista qualificato che rilascia la relazione di cui all'articolo 8 o un attestato di certificazione o qualificazione energetica non veritieri, è punito con la sanzione amministrativa pari al 70 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale; in questo caso l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti. (2)

3. Il direttore dei lavori che omette di presentare al Comune l'asseverazione di conformità delle opere e dell'attestato di qualificazione energetica, di cui all'articolo 8, comma 2, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale; l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti. (3)

## **-ORDINE AVVOCATI DI PESARO-**

4. Salvo che il fatto costituisca reato, il direttore dei lavori che presenta al comune la asseverazione di cui all'articolo 8, comma 2, nella quale attesta falsamente la correttezza dell'attestato di qualificazione energetica o la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto o alla relazione tecnica di cui all'articolo 28 comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, è punito con la sanzione amministrativa di 5000 euro. (4)

5. Il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dell'articolo 7, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3000 euro.

6. L'operatore incaricato del controllo e manutenzione, che non ottempera a quanto stabilito all'articolo 7, comma 2, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 1000 euro e non superiore a 6000 euro. L'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

7. Il costruttore che non consegna al proprietario, contestualmente all'immobile, l'originale della certificazione energetica di cui all'articolo 6, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 5000 euro e non superiore a 30000 euro.

[8. In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 3, il contratto è nullo. La nullità può essere fatta valere solo dal compratore.] (5)

[9. In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 4, il contratto è nullo. La nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente.] (6)

-----

(1) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 6 D.Lgs. 29.12.2006, n. 311, con decorrenza dal 02.02.2007. Si riporta di seguito il testo previgente:

"1. Il progettista che rilascia la relazione di cui all'articolo 8 compilata senza il rispetto delle modalità stabilite nel decreto di cui all'articolo 8, comma 1, o un attestato di certificazione energetica senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 4, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa pari al 30 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale."

(2) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 6 D.Lgs. 29.12.2006, n. 311, con decorrenza dal 02.02.2007. Si riporta di seguito il testo previgente:

"2. Salvo che il fatto costituisca reato, il progettista che rilascia la relazione di cui all'articolo 8 o un attestato di certificazione energetica non veritieri, è punito con la sanzione amministrativa pari al 70 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale; in questo caso l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti."

(3) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 6 D.Lgs. 29.12.2006, n. 311, con decorrenza dal 02.02.2007. Si riporta di seguito il testo previgente:

"3. Il direttore dei lavori che omette di presentare al Comune l'asseverazione di conformità delle opere, di cui all'articolo 8, comma 2, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo vigente tariffa professionale; l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti."

(4) Il presente comma è stato così sostituito dall'art. 6 D.Lgs. 29.12.2006, n. 311, con decorrenza dal 02.02.2007. Si riporta di seguito il testo previgente:

"4. Il direttore dei lavori che presenta al Comune la asseverazione di conformità delle opere di cui all'articolo 8, comma 2, nella quale attesta falsamente la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alla relazione tecnica di cui all'articolo 28 comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, è punito con la reclusione fino a sei mesi o con la multa fino a 500 euro."

(5) Il presente comma prima modificato dall'art. 6 D.Lgs. 29.12.2006, n. 311, è stato successivamente abrogato dall'art. 35 D.L. 25.06.2008, n.112 come modificato dall'allegato alla L. 06.08.2008, n.133 con decorrenza 22.08.2008. Si riporta di seguito il testo previgente:

"8. In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 3, il contratto è nullo. La nullità può essere fatta valere solo dal compratore."

(6) Il presente comma è stato abrogato dall'art. 35 D.L. 25.06.2008, n.112 come modificato dall'allegato alla L. 06.08.2008, n.133 con decorrenza 22.08.2008.

3 A tal proposito si riporta il parere di dottrina e giurisprudenza.

#### **Osserva il Metitieri:**

“Prescindendo dalla prelazione a favore dello Stato, di cui ci occuperemo a parte, ci chiediamo se le altre prelazione sussistano nell'ipotesi di accordi tra coniugi in sede di separazione e divorzio. Il diritto di prelazione connessa al trasferimento a titolo oneroso della quota ereditaria dell'immobile; la donazione o comunque l'atto a titolo gratuito, esclude la prelazione. Affatto improbabile l'attribuzione al coniuge di una quota indivisa di eredità; tutt'al più oggetto dell'attribuzione potrebbe essere un determinato immobile facente parte di comunione ereditaria, ma questa fattispecie, per giurisprudenza costante, non dà luogo prelazione.

Da escludere la prelazione agraria e quella urbana. Se non danno luogo a prelazione il *negozium mixtum cum donatione*, la transazione, dazio in solutum, il vitalizio alimentare, a maggior ragione non può esservi prelazione in caso di accordo tra coniugi, per gli stessi motivi.

La prelazione urbana è esclusa dalla stessa legge (articolo 38, ultimo comma, legge 392/1978) nell'ipotesi di trasferimento a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

Qualche perplessità vi è per la prelazione dello Stato dei beni immobili soggetti a vincoli storici artistici e quant'altro.”

#### **Giurisprudenza:**

Anche dalla giurisprudenza si evince chiaramente che il presupposto per l'operare della prelazione sia la fungibilità del corrispettivo e/o delle parti, cosa del tutto assente nella materia che ci riguarda.

Si riportano alcune sentenze esemplificative:

*Il diritto di riscatto agrario, previsto dall'art. 8, l. n. 590/1965, consistendo nel potere del coltivatore diretto affittuario del fondo, di sostituirsi “a parità di condizioni” al terzo nell'acquisto oneroso del medesimo, non trova applicazione, oltre che nell'ipotesi della permuta tipica, prevista espressamente dal 2° comma, art. cit., ogniqualvolta il corrispettivo sia costituito da un bene determinato ed infungibile, da solo o con conguaglio in denaro (contratto misto di permuta-vendita), atteso che la libertà contrattuale dell'alienante può essere compressa solo con riguardo alla scelta dell'altro contraente e ai termini per il versamento del prezzo, restando tuttavia salva la prova della simulazione della clausola di dazione del bene (siccome dissimulante il versamento di un prezzo) ovvero della fungibilità del bene stesso. (Cass. civ. Sez. III, 16/08/1988, n. 4948).*

*Le disposizioni della l. 26 maggio 1965, n. 590, con l'espresso richiamo al contratto di compravendita, per l'assoluta fungibilità del prezzo, ne determina l'applicazione ai soli contratti di scambio, con esclusione dei contratti associativi e con comunione di scopo. (Trib. Verona, 14/02/1985)*

## **-ORDINE AVVOCATI DI PESARO-**

---

<sup>4</sup> Si tenga presente, però, che sulla materia esistono differenti interpretazioni circa i limiti di efficacia temporale delle convenzioni stesse, a seguito di normative succedutesi nel tempo che hanno inciso su tale aspetto. Pertanto il singolo procuratore di parte, dovrà verificare tale aspetto avvalendosi, magari, dell'ausilio di un tecnico.