

DATI CATASTALI SUI CONTRATTI

Gli atti di compravendita rogitati dal 1 luglio 2010 dovranno contenere tutti i dati per l'identificazione catastale dell'immobile, il riferimento alle planimetrie e la dichiarazione con cui gli intestatari certificano la conformità del tutto. Pena, la nullità dell'atto.

Ci sarà tempo sino al 31 dicembre 2010, per chi è titolare di diritti reali su un immobile non dichiarato al catasto o che non ha comunicato all'ufficio eventuali variazioni nei volumi. Lo si potrà fare pagando tributi catastali speciali, interessi e sanzioni. Altrimenti scatteranno i controlli dell'agenzia del Territorio. Anche perché, diversamente da quanto previsto nelle bozze di decreto, non sono previsti sconti fiscali per chi si adegua.

Per la registrazione dei nuovi contratti di locazione e affitto di fabbricati e terreni, invece, dal 1° luglio 2010 i dati catastali dovranno essere inclusi nella documentazione e riportati nel contratto. La mancata o errata indicazione di questi dati sarà punita con le stesse sanzioni previste per chi non registra un contratto d'affitto.

VIZI GRAVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ACQUISTATA. I DIRITTI DEL COMPRATORE

Nel caso in cui un immobile, destinato per sua natura a lunga durata, rovini o presenti pericolo di rovina o gravi difetti di costruzione entro dieci anni dalla sua ultimazione, il costruttore è responsabile, ai sensi dell'articolo 1669 del Codice civile, nei confronti del compratore e suoi aventi causa (equiparati, data la natura extracontrattuale della garanzia, al committente, vedi Cassazione 18 febbraio 1991, n. 1686 e Cassazione 27 agosto 1994, n. 7550).

La giurisprudenza ha avuto modo di precisare che per "gravi difetti" devono intendersi quelle deficienze costruttive incidenti sulla funzionalità dell'opera e dalle quali derivi una menomazione nel godimento dell'immobile (Cassazione 7 gennaio 2000, n. 81), deficienze che, ai fini della responsabilità del costruttore, possono consistere in lesioni alle strutture, imperfezioni, difformità, infiltrazioni di acqua piovana, errata esecuzione delle impermeabilizzazioni, o quanti altri difetti idonei a diminuire sensibilmente il valore economico dell'edificio nel suo complesso e delle singole unità immobiliari, senza che necessariamente debba sussistere anche il pericolo di un crollo dell'edificio (Cassazione 20

marzo 1998, n. 2977); anche le infiltrazioni di umidità sono state ritenute vizio riconducibile alla previsione dell'articolo 1669 (Cassazione 10 aprile 1996, n. 3301), purché non esigue e non contenute (Cassazione 11 dicembre 1992, n. 13112).

In tutti i casi di cui sopra il proprietario potrà agire per responsabilità extracontrattuale nei confronti del costruttore-venditore chiedendo il pagamento di una somma di denaro pari al costo delle opere atte all'eliminazione del danno ed al ripristino delle porzioni danneggiate salvo che il costruttore non vi provveda direttamente (Cassazione 29 novembre 1996, n. 10624).

La denuncia dei vizi al costruttore deve essere effettuata, a pena di decadenza, entro un anno dalla scoperta e l'esercizio dell'azione di responsabilità si prescrive in un anno dalla denuncia. La denuncia è effettuabile in forma libera (Cassazione 6 dicembre 1984, n. 6404). Per la giurisprudenza, il termine di decadenza inizia a decorrere dal momento in cui il denunciante ha avuto conoscenza dell'evento e, ma anche della sua riconducibilità all'opera dell'appaltatore (Cassazione 12 luglio 1986, n. 4531).

In linea generale, oltre alla garanzia prevista nelle norme "nell'appalto" ex art. 1669, all'acquirente comunque spetta anche la garanzia prevista "nella vendita" ex articoli 1490 e seguenti del Codice civile, che tuttavia si prescrive in un anno dalla consegna.

Pare sicuramente opportuno che il primo acquirente esiga alla data del rogito la produzione da parte del costruttore di una polizza decennale da primario istituto di credito ed discutibilità a prima richiesta una garanzia a tutela dei vizi gravi ex art. 1669 che delle difformità ex art. 1667. Infatti se il costruttore dopo aver ceduto ogni unità immobiliare decidesse di cessare l'attività e cancellare la sua ditta dal registro delle imprese, il compratore rischierebbe di vedersi spentate le sue armi e infruttuose ogni sua azione di risarcimento.