

PROMEMORIA OBBLIGHI E DIRITTI

PAGAMENTO PREZZO

L'acquirente è obbligato a saldare il prezzo al venditore al momento del trasferimento della proprietà, e quindi alla firma dell'atto di compravendita.

Il prezzo deve inderogabilmente essere versato tramite assegni, vaglia o bonifici; da tempo è escluso l'uso dei contanti, per finalità di lotta all'eversione, al riciclaggio ed al terrorismo, nonché per esigenze di verifica fiscale. E' eccezionalmente ammesso l'uso del contante, anche in più pagamenti, dove l'importo complessivo sia inferiore ad €. 5.000,00.

Salvo accordi espliciti tra venditore ed acquirente, il saldo finale in sede di compravendita va fatto con assegni circolari emessi da una banca o dalle poste (in quest'ultimo caso si tratterà di assegni vidimati postali ovvero di vaglia postali): il venditore ha diritto a rifiutare assegni compilati direttamente dall'acquirente utilizzando un proprio *carnet*.

Venditore ed acquirente possono comunque accordarsi per una dilazione del saldo anche dopo l'atto: in questo caso occorre avvisare il notaio tempo prima dell'appuntamento per la firma della compravendita, per i dovuti contemperamenti del caso.

Per obbligo di legge, le parti dovranno consegnare al notaio copia (o comunque gli estremi esatti) degli assegni di ogni pagamento fatto (caparra, acconti, saldo) per poterli menzionare nell'atto.

Dal 29 agosto 2017, su richiesta anche di un solo soggetto dell'atto (ad esempio, uno degli acquirenti), il saldo prezzo va versato direttamente al notaio, a mezzo assegni circolari a lui intestati: eseguita la trascrizione della vendita e verificato che non sono intervenute pregiudizievoli (ad esempio, nuove ipoteche), il notaio girerà le somme ai venditori.

CONSEGNA DEL POSSESSO

Il venditore è obbligato a consegnare il possesso dei beni venduti nel momento in cui riceve il saldo del prezzo, e quindi (normalmente) al momento della sottoscrizione dell'atto di trasferimento. Per i fabbricati, ciò solitamente avviene tramite consegna delle chiavi di ingresso.

L'acquirente, al fine di permettere il trasloco al venditore, può accettare di ricevere il possesso anche dopo l'atto. Durante la lettura della compravendita occorrerà indicare al notaio una data certa di consegna, affinché egli possa specificarla nell'atto: lo sgombero coattivo del venditore inadempiente troverà in tal modo una strada più semplice e veloce. La dilazione nella consegna del possesso dà diritto all'acquirente di pretendere una analoga proroga nel saldo del prezzo (se diversamente non pattuito, ad esempio nel preliminare)

ONERI E SPESE CONDOMINIALI

Chi acquista un appartamento in condominio risponde degli oneri non pagati dal suo venditore, in solido con quest'ultimo. Ciò significa che l'amministratore del condominio potrà legittimamente chiedere il versamento delle quote pregresse al nuovo proprietario, rimanendo onere di quest'ultimo rifarsi sul suo venditore. La norma che dispone la solidarietà è inderogabile e un diverso accordo tra le parti, anche se formalizzato nel rogito di vendita, non sarà opponibile al condominio.

Si sta formando un indirizzo certo in giurisprudenza per quanto riguarda la ripartizione interna tra venditore e acquirente delle spese per lavori sulle parti comuni: la Cassazione nelle ultime sentenze ha addossato al venditore i costi di lavori deliberati pur se non ancora eseguiti al rogito di vendita. Trattandosi comunque di aspetti totalmente derogabili tra le parti, si consiglia venditore ed acquirente di giungere ad un accordo, da riportare nel rogito, interpellando preventivamente l'amministratore del condominio sulle delibere adottate e sulle esigenze di nuovi lavori. Al contempo, l'amministratore potrà anche fornire informazioni sulla regolare posizione del venditore in merito alle quote pregresse.

Effettuato il trasferimento, la legge stabilisce che il venditore, per liberarsi dell'obbligo solidale di pagare gli oneri maturati dopo l'atto, dia notizia ufficiale della cessione all'amministratore del condominio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'impegno assunto col "Protocollo di Kyoto" dalle nazioni più industrializzate a ridurre le emissioni inquinanti nell'atmosfera ha portato ad una serie di interventi per razionalizzare i consumi; uno di questi è l'istituzione del certificato energetico, e cioè una sorta di "pagella" che evidenzia le caratteristiche energetiche, le prestazioni ed i consumi dei fabbricati. La normativa di riferimento varia da regione a regione, in Veneto (che non si è dotato di propria normativa) vige la normativa nazionale integrata dalle Linee Guida: Riassumendo, si giunge al seguente scenario: (a) il venditore è obbligato a far redigere da tecnico indipendente (non proprietario né coinvolto nella costruzione del fabbricato) il certificato di rendimento energetico rendendolo disponibile alla conclusione delle trattative (di norma, alla firma del preliminare); il certificato, se redatto prima del 5 giugno 2013, consisterà

nell'Attestato di Certificazione Energetica = ACE, se dopo si chiamerà "Attestato di Prestazione Energetica" = APE; (b) il certificato deve riportare in bella evidenza la classe energetica di appartenenza: la peggiore è la "G"; (c) a partire dall'1 Ottobre 2015 l'attestato energetico è obbligatoriamente depositato in una banca dati, accessibile in internet; per la Regione Veneto si può consultare il sito https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php; (d) il venditore in possesso di un ACE anteriore al 5 giugno 2013, o di un APE redatto col vecchio format, potrà consegnare questi all'acquirente, senza doversi munire del nuovo APE; (e) sono esclusi dall'obbligo di redazione e consegna di certificazione energetica, in particolare: i garage, le cantine, i depositi, i ruderi, gli immobili "al grezzo" senza rifiniture ed impianti, i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio quali piscine e serre. Un originale ovvero una copia del certificato dovrà essere allegata all'atto, a pena di pesanti sanzioni. Si sottolinea dal 28 dicembre 2012 è stata abrogata la possibilità di sostituire la certificazione energetica con una autodichiarazione del proprietario per i fabbricati che si trovino nell'ultima classe energetica (Classe G).

GARANZIA DI CONFORMITA' E SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

L'attenzione del legislatore agli impianti ha coinvolto anche la sicurezza e la conformità della loro installazione. Il provvedimento che ha imposto obblighi particolari in sede di vendita di fabbricati, e cioè il D.M. 37/2008, non ha però colto nel segno e, dopo seri problemi interpretativi, è stato parzialmente abrogato con la L.133/2008. Pertanto, allo stato attuale si può ritenere quanto segue:

* il venditore garantisce (automaticamente ed implicitamente) che l'oggetto di vendita possiede le qualità essenziali per l'uso a cui è destinato; trattandosi di fabbricati, una qualità essenziale è la abitabilità/agibilità e quindi il rispetto dei requisiti di sicurezza degli impianti;

* il venditore non deve garantire che il fabbricato sia conforme alla normativa vigente al momento della vendita ma solo a quella del periodo in cui gli impianti vennero installati, tenendo però conto che la legge 46/90 ha obbligato ad adeguare gli impianti esistenti privi dei requisiti di sicurezza; la legge 46/90 (ed i provvedimenti ad essa collegati) costituisce quindi lo standard minimo che il venditore deve garantire;

* il venditore è obbligato a consegnare le **certificazioni di conformità** o di rispondenza, ma solo se le possiede; in altri termini, non deve attivarsi a rifarle se non le ha;

* venditore ed acquirente possono derogare in tutto o in parte, in piena autonomia, detti obblighi, eliminandoli o aumentandoli, ma solo con accordi espliciti e precisi; frasi generiche (tipo "visto e piaciuto") non valgono ad escludere la garanzia di sicurezza degli impianti, eccezion fatta per ipotesi eclatanti di fabbricati fatiscenti o comunque chiaramente senza impianti "a norma";

* le regole accennate valgono per i trasferimenti onerosi, riconducibili alle vendite (ad esempio le permuta), non invece per quelli gratuiti, per le donazioni, per le divisioni; per espressa deroga normativa, non valgono nemmeno per i trasferimenti coattivi a seguito di esecuzione immobiliare.

Dopo l'abrogazione parziale del D.M. 37/2008, il notaio non ha più obblighi di controlli e verifiche in materia di documentazione di conformità e sicurezza degli impianti.

Si consideri infine che l'art. 7 comma 5 del DPR. 16 aprile 2013 n. 74 dispone espressamente che all'acquirente vanno consegnati i **libretti di impianto** debitamente aggiornati.

Rientrano nella normativa sulla conformità anche le recenti previsioni in materia di **sicurezza antincendio** per gli edifici di civile abitazione, emanate dal Ministero dell'Interno con decreto del 25 gennaio 2019 cui si rinvia per maggiori dettagli sulle tempistiche di adeguamento (<http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2019/02/05/19A00734/sg>)

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Si consiglia di verificare prima della data per il rogito, eventualmente con tecnico di fiducia (es. geometra), che i beni acquistati siano esattamente rappresentati nel progetto depositato in Comune e nella planimetria catastale, e che non vi siano difformità. Non è compito del notaio verificare quali e quante siano le licenze o concessioni, se gli estremi dei provvedimenti citati nei precedenti atti ovvero portati dal cedente siano esatti, e se i lavori eseguiti siano conformi. Sono state raggiunte intese con i geometri e con gli ingegneri per divulgare l'importanza di questi aspetti e per incentivare i controlli, reperibile alla pagina:

http://www.notariato.it/sites/default/files/111214_CS_accordo_notai_geometri.pdf

Si consiglia altresì di richiedere al venditore il certificato di agibilità (c.d. abitabilità) o comunque idonea garanzia in atto che il fabbricato possieda tutti i requisiti di salubrità e conformità tali da renderlo abitabile.