

14

Immobiliare

Prima del rogito

LA PROVINCIA
LUNEDÌ 22 APRILE 2024

«È disponibile un certificato sull'immobile in vendita»

Obblighi. L'avvocato Fimaa Daniele Mammani spiega alcuni elementi da considerare nelle trattative «Il mediatore non può nascondere aspetti a lui noti»



Daniele Mammani, consulente legale di Fimaa Italia

Multe salate agli annunci senza la resa energetica

Da dodici anni è in vigore l'obbligo di indicare sui cartelli di pubblicità immobiliare e negli annunci online la classe energetica degli edifici e l'indice di prestazione energetica dell'immobile contenuto nell'attestato di prestazione/certificazione energetica.

Un obbligo di legge contenuto nel "decreto rinnovabili" del 2011, in attuazione della Direttiva europea 2009/28/Ce, ma molto disatteso fino a quando a inizio febbraio non sono partiti a raffica i controlli della Guardia di finanza che a iniziare da Padova ha dato corso, fotografie di cartelli e annunci alla ma-

MARIA G. DELLA VECCHIA

«Un agente immobiliare ha l'obbligo di informare le parti su tutte le circostanze a lui note, ma soprattutto di non assicurare quello che lui non ha verificato direttamente», ha affermato Daniele Mammani, consulente legale di Fimaa Italia intervenuto a Lecco alla presentazione del listino immobiliare 2024 di Fimaa Confcommercio Lecco.

Quando si compra casa non basta che il venditore assicuri al mediatore immobiliare che va tutto bene circa le caratteristiche dell'immobile? La giurisprudenza sostiene che non basta riferire ciò. Se un mediatore fa propria la dichiarazione del venditore se ne assume la responsabilità perché crea un affidamento nel compratore. E quando in realtà non è affatto tutto a posto, il mediatore non risponde. Altro è invece dire, da parte del mediatore, che il venditore ha riferito che tutto è a posto ma che, se vuole, il compratore verifichi. Se lui invita l'acquirente a fare una verifica con un tecnico di sua fiducia non ha responsabilità quindi è importante che lo faccia.

Cosa deve fare un mediatore di fronte a evidenti anomalie, seppure il venditore sta dicendo che tutto è in ordine? Secondo il criterio della "media diligenza professionale" l'agente che si rende conto che qualcosa in quell'immobile non è corretto (ad esempio se una cucina creata sulla veranda se un antibagno è stato eliminato) quantomeno deve

chiedere che sia concessa una sanatoria o un titolo autorizzativo per quella modifica. Se un abuso è evidente e lui non ha raccolto la prova della sanatoria di tale abuso allora ne risponde direttamente.

Il mediatore ha competenza ma non sa tutto: qual è la cosa giusta che deve fare per mettersi al riparo da ogni rischio? Consigliare a entrambe le parti di rivolgersi a un professionista specifico (geometra, architetto, ingegnere) affinché effettui le verifiche per accertare e attestare la regolarità di edilizia urbanistica. Spesso il venditore è in buona fede: magari ha acquistato un immobile cinque anni prima, gli era stato detto che tutto era in regola, lui non ha fatto modifiche mentre magari aveva ereditato una situazione di non conformità e quindi, senza dolo, sta facendo una dichiarazione non corretta. Quindi è sempre bene nell'interesse di venditore e compratore invitare le parti a rivolgersi a uno specialista che verifichi.

C'è uno strumento tecnico che rende tutti tranquilli? Nel 2020 è stato introdotto il "certificato di stato legittimo", rilasciato da un consulente di parte. Durante le trattative è opportuno dire alle parti di dotarsene. Il certificato mostra che un immobile ha tutte le caratteristiche autorizzate dalla pubblica amministrazione. Costa qualche centinaio di euro, perché comunque un professionista incaricato deve fare delle indagini con accesso agli atti e altre verifiche, ma direi che è meglio arrossire prima che sbiancare dopo

aver magari fatto un preliminare con cui ci si trova con vincoli, caparre, impegni contrattuali da onorare.

Il certificato ha un costo ma il costo del non farlo potrebbe dunque essere infinitamente superiore? Sì. È come per un'assicurazione: per non spendere non la si fa ma quando accade l'inconveniente sono dolori.

Quanto spesso accade che si scoprono problemi a fronte di accertamenti che non sono stati fatti? È frequente. Oggi non c'è un atto che arrivi al rogito e non sia sottoposto a verifiche. Nel 2010 è stato introdotto l'aspetto della conformità delle piantine catastali allo stato dei luoghi: bisogna, in sostanza, che la situazione interna dell'abitazione sia conforme alla piantina che il notaio estrae al catasto e allega al rogito. Diversamente, il notaio non rogita, l'atto sarebbe nullo. Quindi l'eliminazione di un bagno, spostamento di una cucina o di una parete e altro vanno regolarizzati prima del rogito.

Come rimediare? Sono situazioni che nella maggior parte dei casi si possono sanare pagando una sanzione, poi si rifà la piantina corretta. Ma bisogna sistemare prima di arrivare al rogito, per evitare di essere inadempienti e trovarsi il compratore che non acquista più o il mutuo che viene revocato. Perciò la preoccupazione di verificare che tutto sia in ordine deve essere anche di chi vende.

CRIPRODUZIONE RISERVATA



L'avvocato Mammani spiega alcune norme sulle compravendite

Prestazioni

Le diverse classi degli edifici

Non solo multe all'agente immobiliare per non aver scritto nelle pubblicità la classe energetica di una casa in vendita. Senza attestato di dichiarazione energetica (Ape/Ace) su cui basare la veridicità di tale dichiarazione anche il venditore si espone a rischi di rivalsa e a pretese di risarcimento da parte dell'acquirente. A predisporre l'Ape/Ace deve essere un tecnico abilitato che in sostanza, attestando la prestazione energetica e altre caratteristiche energetiche dell'immobile, pone una sorta di "bollino di qualità" energetica

relativo alla classe, come quelli che si vedono sugli elettrodomestici in vendita negli ultimi anni. Dalla classe A per la massima efficienza alla C che comunque rispetta le norme per le case di nuova costruzione, fino ad arrivare in coda a alla G.

Posto che un attestato venga prodotto con serietà (e con il rigore prescritto per legge) da parte del certificatore, è evidente l'utilità economica per chi compra casa in quanto già dall'annuncio pubblicitario potrà così stimare in anticipo i costi annuali per riscaldamento e acqua calda. M. DEL.

no, a una pioggia di sanzioni al costo di mille euro per ciascun cartello o annuncio riferito a un medesimo immobile. Fotografie dei cartelli e degli annunci pubblicitari alla mano.

«I controlli continuano - sottolinea Daniele Mammani, consulente legale di Fimaa Italia - ma già dopo l'intervento a Padova di colpo tutte le inserzioni pubblicitarie si sono allineate a riportare ciò che chiede la legge». Mammani ricorda che in proposito una sentenza della corte di Cassazione che ha negato il diritto alla provvigione a un mediatore che non aveva comunicato correttamente la classe energetica: «Avere questa classificazione è un obbligo a cui il mediatore aveva contravvenuto. Nel caso in questione il mediatore - afferma Mammani - aveva indicato la classe G, un escamotage per dire: ti vendi la classe più bassa di tutte, cioè il peggio del peggio, in modo che tu, compratore, non ti possa in seguito lamentare dicendo che ti è stato venduto qualcosa che non ha le caratteristiche promesse». Non ha funzionato, tanto che quel mediatore è stato comunque condannato «perché fece una dichiarazione falsa - sottolinea Mammani - e comunque elusiva della legge».

È evidente come tutto ciò rappresenti uno stimolo indiretto rivolto al proprietario, al venditore, affinché faccia quel che impone la legge. Gli si deve in pratica dire, attraverso il mediatore immobiliare, di fare quel certificato altrimenti non sarà possibile proporre la casa in vendita. M. DEL.