

Gabriele Mercanti

I trasferimenti immobiliari: la compravendita

Foto © server / 123RF Archivio Fotografico



Il presente articolo apre un ciclo di approfondimenti, che riguarderanno le ipotesi maggiormente significative di trasferimento immobiliare. Stante la vastità delle singole figure, si cercherà di dare un taglio prettamente pratico al fine di affrontare le problematiche che maggiormente si pongono nella realtà operativa. Proprio per la volontà di rendere maggiormente proficuo questo percorso argomentativo comune a chi scrive e a chi legge, il lettore non esiti ad esternare i propri dubbi attraverso la redazione della Rivista oppure il sito internet www.avvocatogabrielemercanti.it.

così come indicate dall'art. 1476 C.C. e precisamente: a) effettuare la consegna della cosa (che nel caso dell'immobile avviene simbolicamente attraverso la dazione delle chiavi); b) procurare l'acquisto del diritto ove esso, nei casi particolari come meglio indicati al successivo par. 2, non sia stato un effetto immediato del contratto; c) prestare la garanzia per il caso di vizi (quando manca una caratteristica del bene tale da rendere lo stesso inadatto all'uso o da diminuirne in modo apprezzabile il valore) o di evizione (quando soggetti terzi vantano sul bene compravenduto diritti tali da comportarne la perdita per l'originario acquirente). Per quanto attiene, invece, alla parte acquirente esiste una sola obbligazione che è quella di pagare il prezzo nei modi e termini stabiliti nel contratto, ricordando che – in assenza di specifiche pattuizioni – vale la regola generale del C.C. tale per cui il prezzo è immediatamente esigibile

e da versarsi al domicilio del creditore (nel nostro caso la parte venditrice)². Da tale corrispettività ne deriva che al contratto di compravendita sono applicabili i meccanismi generali che il nostro sistema prevede per reagire a fronte dell'inadempimento altrui e così, a titolo esemplificativo, la risoluzione per inadempimento³, l'eccezione di inadempimento⁴ e la risoluzione per impossibilità sopravvenuta⁵. Inoltre, al contratto di compravendita sono applicabili ulteriori specifici rimedi per reagire *lato sensu* all'inadempimento altrui e così, a titolo esemplificativo, l'azione per il caso di vizi⁶, l'azione per il caso di mancanza di qualità⁷ e l'azione per il caso di evizione⁸.

La regola base del consenso traslativo e le sue eccezioni

La regola generale caratterizzante il nostro sistema contrattuale è quella consensuale consacrata nell'art. 1376 C.C. tale per cui "nei con-

Nozione generale di compravendita
La compravendita è definita dall'art. 1470 C.C. come "il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo". Emerge, quindi, sin dalla prima lettura della norma che

si tratta di un contratto a prestazioni corrispettive (c.d. sinallagmatico), in quanto da un lato vi è quella imputabile al venditore, cioè il trasferimento della proprietà (o di altro diritto), e dall'altro quella all'acquirente, cioè il pagamento del prezzo¹. Volendo approfondire, in capo al venditore esistono anche ulteriori obbligazioni

tratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale ovvero il trasferimento di un altro diritto, la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato. Pertanto la proprietà (o il diritto reale) si acquista – salve le eccezioni di cui si dirà poi – allorché vi è l'incontro dei consensi delle parti esteriorizzato nelle forme stabilite dalla Legge. Occorre, dunque, sgombrare il campo da taluni equivoci che talvolta emergono nell'esperienza commerciale: salve le eccezioni di Legge o i casi di specifiche pattuizioni contrattuali, il bene si acquista per effetto dell'incontro del consenso delle parti manifestato nelle giuste forme di Legge, per cui **tanto** la consegna del bene **quanto** il pagamento del prezzo sono obblighi "successivi" e non condizionano il trasferimento che è già avvenuto.

Se questa è la regola di fondo esistono, tuttavia, alcune tassative eccezioni nelle quali il consenso pattizio non è sufficiente a determinare l'effetto traslativo, in quanto per la realizzazione del medesimo occorre un elemento ulteriore: in tal senso si parla di contratti ad effetti obbligatori immediati, in quanto il contratto è vincolante per le parti (quindi i rispettivi obblighi di venditore e acquirente già sorgono), ma ad effetti reali differiti, poiché la proprietà (o altro diritto reale) viene

acquistato solo in momento successivo (quindi l'effetto traslativo è differito rispetto al perfezionamento del vincolo contrattuale).

Vendite di tale tipo sono:

- la vendita di cosa altrui *ex art. 1478 C.C.* (Tizio vende a Caio un bene che in realtà è di proprietà di Sempronio): qui l'effetto traslativo si verifica quando il venditore acquista il bene dal terzo effettivo proprietario, determinando così automaticamente l'acquisto in capo al primo acquirente;
- la vendita di cosa futura *ex art. 1472 C.C.* (Tizio vende a Caio l'appartamento che realizzerà sul proprio terreno): qui l'effetto traslativo si verifica quando la cosa viene ad esistenza⁹;
- la vendita di cosa generica *ex art. 1378 C.C.* (Tizio vende a Caio una porzione di terreno da stralciarsi da una più ampia porzione della medesima area): qui l'effetto traslativo si verifica quando le parti procedono di comune accordo alla c.d. individuazione consistente nell'esatta specificazione del bene¹⁰;
- la vendita con riserva di proprietà *ex art. 1523 C.C.* (Tizio vende a Caio un bene con pagamento rateale riservandosi la proprietà sino al saldo del prezzo): qui l'effetto traslativo si verifica quando la parte acquirente paga l'ultima rata del prezzo dovuto.

Oggetto

Come già indicato al paragrafo precedente, oggetto

paradigmatico della compravendita è il diritto di proprietà (o comproprietà), ma ben possono essere trasferiti anche diritti reali c.d. minori quali: l'usufrutto¹¹, l'uso¹², l'abitazione¹³, la superficie¹⁴, la nuda proprietà¹⁵.

L'oggetto del contratto di compravendita, come in qualunque contratto, deve essere possibile, lecito, determinato o determinabile.

Per quanto attiene alla descrizione dell'immobile:

non è obbligatoria a pena di invalidità che essa avvenga per il tramite dei dati catastali, ben potendo esso essere identificato anche con altri parametri descrittivi e anzi la giurisprudenza¹⁶ stessa ha più volte affermato che in caso di confliggenza tra le indicazioni catastali e altri elementi indicati in atto (ad esempio i confini), siano questi ultimi ad avere la prevalenza interpretativa. Tuttavia, la corretta individuazione dell'immobile a mezzo degli elementi catastali (Foglio, particella ed eventuale subalterno) è indispensabile al fine di poter procedere alla voltura catastale e, soprattutto, alla trascrizione nei registri immobiliari.

Per quanto attiene all'indicazione del prezzo:

salve le specifiche descrittive meglio analizzate al successivo par. d., esso generalmente viene versato in parte prima del rogito notarile a titolo di caparra o acconto e il resto all'atto, ma nulla vieta che le parti prevedano che parte del prezzo debba essere versato anche

in un momento successivo con tempi e modalità ivi stabilite. Si ricordi, però, che in tal eventualità – in mancanza di specifica previsione pattizia – la proprietà del bene passa comunque alla parte acquirente sin dal momento dell'atto (e non al saldo del prezzo)¹⁷.

Forma

La compravendita immobiliare è soggetta a pena di nullità a forma scritta ai sensi dell'art. 1350 C.C.; al fine, tuttavia, di poter procedere alla voltura catastale e, soprattutto, alla trascrizione nei registri immobiliari è necessario un titolo formale costituito da atto pubblico, scrittura privata autenticata o provvedimento giudiziale. Per quanto detto, quindi, una vendita conclusa per mera scrittura privata tra le parti senza l'intervento notarile è valida, ma non potrà essere "pubblicizzata" nei registri di riferimento.

Menzioni obbligatorie

Il trasferimento immobiliare, oltre agli elementi fisiologici che qualunque contratto deve contenere al fine di regolarsi sull'assetto di interessi voluto dalle parti, deve – inoltre – essere munito di alcuni elementi derivanti dalla specificità del suo oggetto. Secondo, quindi, la valutazione legislativa l'interesse pubblico sotteso alla circolazione immobiliare è tale da imporre alle parti determinati oneri redazionali affinché il trasferimento possa ritenersi regolarmente effettuato.

a. Conformità catastale oggettiva

Ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 così come modificato dall'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Nella tipologia contrattuale ivi indicata, quindi, è previsto a pena di nullità che l'intestatario (cioè il venditore) faccia riferimento ai dati catastali e alle planimetrie depositate in catasto, ma – soprattutto – che tanto i primi quanto le seconde siano conformi allo stato di fatto del bene trasferito. Si tratta di una norma avente la chiara finalità di impedire la commercializzazione di immobili non conformi alla normativa urbanistica (se la raffigurazione planimetrica non corrisponde alla consistenza materiale, si può supporre che il proprietario non abbia depositato nuova planimetria al fine di non far emergere abusi edi-

lizi) o a quella catastale (se il classamento non corrisponde alla consistenza materiale, si può supporre che il proprietario non lo abbia adeguato al fine di non elevare la rendita catastale che, come noto, costituisce parametro di riferimento per l'esazione di tributi). Per completezza, si noti che recentemente la Corte di Cassazione¹⁸ ha ribadito come "l'atto notarile che contenga esclusivamente la dichiarazione di conformità alla planimetria e non anche ai dati catastali è viziato da nullità assoluta"¹⁹.

Da un punto di vista strettamente letterale, dato che la norma fa riferimento agli atti di "trasferimento", si potrebbe sostenere che non ne siano compresi nel perimetro operativo gli atti (indicati al precedente par. 2) che non comportano un attuale trasferimento della proprietà. Nonostante si tratti di un'interpretazione ineccepibile, può segnalarsi che la prassi professionale ha assunto, alla prova dei fatti, un atteggiamento più cauto e ha applicato la norma anche ai casi di trasferimento non attuale ma "potenziale"²⁰.

b. Conformità catastale soggettiva

In base all'ultimo paragrafo del citato art. 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 è obbligatorio, altresì, che l'intestazione catastale sia allineata con quella dei registri immobiliari anche qui nell'ottica di un controllo pubblicistico sulla corretta tenuta dei dati immobiliari. Occorre fare presente come,

abbastanza singolarmente, detta norma abbia **da un lato** imposto di effettuare tale controllo al Notaio, ma **dall'altro** non abbia previsto né la necessità di una menzione in atto dell'avvenuto controllo né una sanzione specifica per il caso di omesso e/o errato controllo da parte del pubblico ufficiale.

Tale allineamento è pacificamente ritenuto non attuabile nei c.d. atti a cascata: se ad esempio Tizio vende a Caio la piena proprietà di un immobile e Caio nel medesimo atto costituisce sullo stesso un usufrutto a favore di Sempronio, quest'ultimo trasferimento non potrà essere interessato dall'obbligo di previa verifica della corretta intestazione, in quanto il disallineamento (tra proprietario Tizio dai registri immobiliari e disponente Caio) è fisiologico e non patologico²¹.

Da un punto di vista, invece, degli atti interessati dalla novella si può ribadire quanto già esposto al paragrafo precedente per quanto attiene alle tipologie negoziali aventi effetti traslativi differiti.

c. Modalità di pagamento e intermediari²²

L'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248 (c.d. Decreto Bersani-Visco), prevede che "all'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata 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 sede, quindi, di cessione dell'immobile (e tale è, ovviamente, la compravendita) le parti sono tenute ad indicare l'esatta indicazione delle modalità di pagamento del prezzo non essendo più possibile, come – invece – avveniva frequentemente *ante* Decreto Visco-Bersani, una dichiarazione generica di avvenuto pagamento; scatta, altresì, l'obbligo di indicare se per la conclusione dell'affare vi è stata un'attività di intermediazione ed, in tal caso, come sia avvenuto il pagamento dall'intermediario.

È palese la *ratio* della previsione legislativa in esame e precisamente quella di far emergere i passaggi di denaro connessi ai trasferimenti immobiliari sia a fini reddituali sia a fini di prevenzione del riciclaggio.

Giova ricordare che in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati vi è una sanzione amministrativa (da Euro 500 ad Euro 10.000) nonché l'accertamento di valore ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro.

Per completezza ricostruttiva

sul punto, si ricorda che dal 1° gennaio 2016 il limite massimo consentito per l'utilizzo del contante è di Euro 2999,99.

d. Menzioni urbanistiche fabbricati

Ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "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". Nell'ottica, quindi, di disincantare la commissione di abusi edilizi il Legislatore ne impedisce lo sfruttamento economico che potrebbe trarne l'autore attraverso il trasferimento del bene. Stante la suddetta *ratio* normativa è, quindi, comprensibile perché tale nullità non scatti per gli "atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali" nei quali è in *re ipsa* escluso un intento speculativo da parte dell'autore del possibile abuso edilizio dato che questi non compie il trasferimento, ma – anzi – lo subisce. In ogni caso, infine, "se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del per-



messo 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".

e. Menzioni urbanistiche terreni

L'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, allo scopo di contrastare il fenomeno della lottizzazione abusiva, sancisce che "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 né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi

non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le 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 5000 metri quadrati". Anche in questo caso, come per la nullità menzionata al precedente paragrafo, vi è però una possibilità di sanatoria dato che "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 autentico, 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 omissa".

f. Attestato di prestazione energetica

A partire dall'anno 2006 gli italiani hanno dovuto iniziare a confrontarsi con la tematica dell'efficienza energetica e ai concetti di classe energetica degli edifici consacrata nell'A.P.E. predisposto da tecnici abilitati. Da qui una produzione normativa, in un complesso intreccio tra Legislazione Nazionale e Regionale, volta a regolamentare l'aspetto dell'attestazione e-

nergetica sia in sede di classificazione dell'edificio sia in sede di circolazione immobiliare.

Senza poter qui riproporre la cronologia normativa, allo stato può dirsi sinteticamente quanto segue:

- che negli atti a titolo oneroso è sempre necessaria l'allegazione dell'A.P.E.;
- che l'allegazione non è più

prevista a pena di invalidità dell'atto, comportando l'omissione solo l'applicazione di sanzioni pecuniarie;

- che deve essere inserita in atto apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'atte-

stato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici;

- che l'attestato ha validità decennale salvo che in detto periodo sull'immobile non siano effettuati interventi tali da mutare il rendimento energetico dello stesso
- che varie regioni, tra le quali la Lombardia, hanno

emanato propria legislazione creando un delicato problema di coordinamento con la Legislazione Nazionale.

Stante l'enormità del tema si richiama alla più recente presa di posizione del Consiglio Nazionale del Notariato per una completa disamina²³.



Note

1 Per prezzo deve intendersi necessariamente una somma di denaro, poiché - diversamente - non si tratterebbe più di compravendita, bensì di permuta consistente nel trasferimento di diritto contro diritto.

2 Sulla questione del domicilio presso cui effettuare il pagamento, può essere utile ricordare che secondo una corrente di pensiero giurisprudenziale (vedasi Cass. 10 giugno 2005, n. 12324), non sarebbe da ritenersi idoneo il pagamento del prezzo effettuato a mezzo di assegno circolare, in quanto - dovendo essere il titolo incassato presso l'istituto bancario - il creditore sarebbe costretto a ricevere un pagamento in luogo diverso dal proprio domicilio. Allo stato, tuttavia, si tratta di una posizione superata dato che sul punto sono intervenute le Sezioni Unite della Cass. 18 dicembre 2007, n. 26617, affermando che il creditore può rifiutare il pagamento a mezzo assegno circolare solo ove ricorra "giustificato motivo da valutare secondo la regola della correttezza e della buona fede oggettiva".

3 Art. 1453 I comma C.C.: "Nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno".

4 Art. 1460 I comma C.C.: "Nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto".

5 Art. 1463 C.C.: "Nei contratti con prestazioni corrispettive, la parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta non può chiedere la controprestazione, e deve restituire quella che abbia già ricevuta, secondo le norme relative alla ripetizione dell'indebito".

6 Art. 1492 I comma C.C.: "Nei casi indicati dall'articolo 1490 il compratore può domandare a sua scelta la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo, salvo che, per determinati vizi, gli usi escludano la risoluzione".

7 Art. 1497 C.C. I comma C.C.: "Quando la cosa venduta non ha le qualità promesse ovvero quelle essenziali per l'uso a cui è destinata, il compratore ha diritto di ottenere la risoluzione del contratto secondo le disposizioni generali sulla risoluzione per l'adempimento, purché il difetto di qualità ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi".

8 Art. 1483 I comma C.C.: "Se il compratore subisce l'evizione totale della cosa per effetto di diritti che un terzo ha fatti valere su di essa, il venditore è tenuto a risarcirlo del danno a norma dell'articolo 1479".

9 In assenza di una specifica regolamentazione contrattuale del concetto di venuta ad esistenza del bene, si mutua la stessa dal principio contenuto dall'art. 2645 bis ult. comma C.C. in tema di trascrizione del contratto preliminare in forza del quale "si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura".

10 Detta ipotesi non deve essere confusa con quella della vendita di immobile già individuato, ma privo di attuale posizione catastale (per es. perché non è stato ancora depositato il frazionamento): in tal caso il bene è già individuato (e come tale trasferito alla parte acquirente), mancando solo la corretta intestazione catastale che nella prassi si ottiene attraverso un successivo atto di c.d. individuazione catastale nel quale le parti del primo atto consensualmente riconoscono che il bene già trasferito deve intendersi quello in seguito certificato da una determinata particella catastale.

11 Art. 981 C.C.: "L'usufruttuario ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica. Egli può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare, fermi i limiti stabiliti in questo capo".

12 Art. 1021 C.C.: "Chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa e se è fruttifera può raccogliere i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia".

13 Art. 1022 C.C.: "Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia".

14 Art. 958 C.C.: "Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo".

15 Consistente nel diritto che si viene a creare in capo all'originario pieno proprietario dopo che questi abbia costituito sul bene un diritto reale minore come l'usufrutto, l'uso e l'abitazione.

16 Così Cass. 16 gennaio 2014, n. 817: "Ai fini dell'individuazione dell'immobile oggetto di una compravendita, l'indicazione dei confini - che concerne punti oggettivi di riferimento esterni - consentendo perciò la massima precisione, assume valore decisivo e prevalente rispetto alle altre risultanze probatorie, e in particolare ai dati catastali, sia allorché si risolva nella descrizione dell'intero perimetro, sia, a maggior ragione, quando trovi conferma in altri dati obiettivi incontrovertibilmente conducenti al fine, come la dettagliata descrizione della composizione e della collocazione dell'unità immobiliare nell'ambito di un più vasto complesso, così eliminando ogni margine di dubbio circa la materiale consistenza dell'unità stessa. A tale scopo, pertanto, il ricorso ai dati catastali - che non solo hanno natura tecnica e sono preordinati essenzialmente all'assolvimento di funzioni tributarie ma anche spesso sfuggono alla diretta percezione da parte dei contraenti - ha soltanto carattere sussidiario, essendo ammesso unicamente nell'ipotesi di indicazioni inadeguate o imprecise in ordine ai confini".

17 In tali casi è, allora, frequente che la parte acquirente fornisca delle garanzie specifiche (ad es. effetti cambiari) volte a tutelare la parte venditrice che ha già perso la proprietà del bene senza ancora aver incassato tutto il prezzo. Si noti che ai sensi dell'art. 2817 I comma lett. a) C.C. vi è ipoteca legale sul bene venduto e a favore dell'alienante "sopra gli immobili alienati per l'adempimento degli obblighi che derivano dall'atto di alienazione", ma che a tale forma di garanzia nella prassi segue sistematicamente rinunzia da parte dell'avente diritto a causa dell'aggravio fiscale che ne conseguirebbe.

18 Cass. 3 giugno 2016, n. 11507.

19 Nel caso di specie il Notaio in questione aveva menzionato le sole planimetrie adducendo che il richiamo alle medesime doveva implicitamente estendersi anche ai dati catastali dato che, come noto, essi sono sempre riportati nel corpo grafico della scheda.

20 Per una disamina delle problematiche connesse alla conformità, vedasi due circolari del Consiglio Nazionale del Notariato: "La circolazione immobiliare a seguito del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra economica). Prime note" e "La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del D.L. 30 maggio 2010, n. 78 in materia di circolazione immobiliare. Novità e aspetti controversi".

21 Così le già due citate Circolari del Consiglio Nazionale del Notariato.

22 Sul punto mi si consenta di richiamare "I pagamenti nell'atto notarile dopo la riforma Bersani" in questa Rivista n. 5, 2006, pagg. 42 ss. per maggiori approfondimenti.

23 "Aggiornamento Studio n. 657-2013/C La disciplina nazionale della certificazione energetica - Guida operativa 2014", consultabile dal sito istituzionale del Notariato www.notariato.it.