

## **CONDONO EDILIZIO E AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA**

Chi ha usufruito delle agevolazioni fiscali prima casa per l'acquisto di un immobile oggetto di una richiesta di condono edilizio ricordi che la normativa riguardante la comunicazione all'Ufficio del Registro relativa alle vicende del con dono stesso è stata modificata rispetto alle originarie previsioni della legge 47/1985.

L'art. 46 di detta legge infatti prevedeva l'obbligo di portare ogni anno all'Ufficio del Registro una dichiarazione sostitutiva di mancato ottenimento della concessione in sanatoria, finché la sanatoria stessa non fosse ancora stata rilasciata, nel qual caso occorreva presentare poi copia del provvedimento definitivo.

Oggi non è più così. La legge 30/11/1994 n. 646, di conversione della legge sul patteggiamento fiscale, ha semplificato notevolmente gli adempimenti previsti dall'art. 46.

A - Avete ottenuto la sanatoria? Entro 6 mesi dalla sua notifica, a pena di decadenza delle agevolazioni fiscali, dovete presentare all'Ufficio del Registro copia del provvedimento definitivo.

B - Non avete ancora ottenuto la sanatoria? Non dovete presentare niente, a meno che non vi sia arrivata a casa una esplicita richiesta dell'Ufficio del Registro.

## IL CONDONO EDILIZIO *BIS* E GLI ATTI NOTARILI

La dinamica con la quale è nata e sta nascendo la normativa sul condono bis, spezzata in legge e decreto legge (con notevoli problemi di coordinamento fra i due testi), non aiuta certo a fare chiarezza in una materia dove invece c'è una forte domanda di certezze.

La materia è quella tra le più insidiose, e forse è, utile sapere fin dove si spinge il controllo del notaio, e dove invece è necessario che l'acquirente, o un suo tecnico di fiducia, esplicino un altrettanto necessario controllo.

Sembra quindi utile offrire un quadro del nuovo complesso normativo riferito ai problemi che possono sorgere in fase di negoziazione di immobili.

Due brevi battute sul fondamento (non mutato nella nuova disciplina con la L. 724/94) della nullità degli atti relativi ad immobili abusivi legata fin dalla prima legge sul condono edilizio (L. 47/85) alla necessaria presenza delle dichiarazioni e allegazioni ex art. 17 e 40 da parte dell'alienante.

La nullità sostanziale, che indaga al di là delle dichiarazioni dell'alienante, non è disciplinata e continua a non ricevere disciplina; sembra quindi definitivamente morta con l'abrogazione dell'art. 15 comma 7 l. 10/77 che prevedeva la nullità degli atti giuridici aventi per oggetto sanità edilizie costruite in assenza di concessione.

Veniamo alle nuove nullità e ai nuovi obblighi del notaio rogante.

Non direi che il notaio debba intervenire (neanche questa volta, come già per la legge 47/85) in una verifica nel merito della validità del condono che, in questa occasione, si incentra anche, per es., sui margini di cubatura consentiti (750 mc o 30% della volumetria originaria), e sulla loro spendibilità in via unitaria o frazionata (comma 1°, parte prima, art. 39 L. 724/94).

La sospensione della sanatoria fino all'esito del procedimento penale per gli abusi commessi da soggetti "indagati" per il reato di cui all'art. 416 bis del c.p. o reati di riciclaggio del denaro (o a terzi per loro conto) pone invece i primi problemi, e non sono problemi di poco conto (comma primo parte seconda art. 39 l. 724/94).

Sarà naturalmente molto difficile se non impossibile venire a conoscenza, nei tempi contenuti di una contrattazione, di tali circostanze (a meno di non trovarsi di fronte a un "uomo pubblico" per il quale la stampa o le televisioni abbiano contribuito a sopperire agli accertamenti presso il tribunale).

Ora - secondo il comma 4° art. 39 L. 724 e comma 2°, art. 5 del decreto legge (n. 30 del 24/1/1996) occorrerà richiedere la prova del pagamento integrale dell'oblazione per essere certi di garantire bene l'acquirente, sia perché il comma 2° dell'art. 5 del decreto dice espressamente che non possono essere rogati gli atti aventi ad oggetto immobili se da essi non risultino (oltre agli estremi della domanda - v. infra) gli estremi del versamento dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e a titolo di oneri concessori, sia perché già l'art. 39 comma 4° l. 724/94 aveva stabilito conseguenze rilevanti dal mancato versamento di detto somme.

Per la rivendita dell'immobile condonato con le agevolazioni per abusivismo di necessità prima di 10 anni occorre allegare, a pena di nullità, la prova del preventivo versamento della differenza di oblazione.

Veniamo ad alcuni aspetti pratici:

a) La normativa per decreto ha eliminato l'obbligo di allegare la domanda di condono sostituendolo con quello di indicare solamente gli estremi della stessa.

b) Inoltre mentre il primo decreto del 26 gennaio 1995, n. 24 (e cioè per tutti gli atti stipulati fino al 27 marzo 1995) si è dovuto allegare:

- la prova dell'avvenuto versamento dell'oblazione;
- la ricevuta del pagamento del contributo concessorio

Per il decreto ora in vigore (art. 5 comma 2°) è necessario indicare negli atti soltanto gli estremi di detti pagamenti.

Passiamo agli altri aspetti del decreto che interessano non tanto chi si appresti a un acquisto, come quelli sopra indicati, ma chi abbia già acquistato beni mentre era in vigore soltanto la L. 47/85.

Viene introdotta una sanatoria "successiva" e "retroattiva" della nullità pregressa per gli atti aventi ad oggetto fabbricati che si ottiene - nel presupposto che sia stata rilasciata la sanatoria edilizia - di diritto, senza necessità di compiere alcun atto, se la nullità non sia stata ancora dichiarata con sentenza passata in giudicato; oppure se già dichiarata con sentenza passata in giudicato mediante atto successivo bilaterale, contenente gli allegati mancanti già previsti dall'art. 40. Inoltre occorre che nel frattempo non siano intervenute trascrizioni a favore di terzi, per via di un logico principio di tutela dei terzi stessi e delle priorità dagli stessi acquisite con lo strumento della trascrizione.

Infine, per l'art. 7 del decreto relativo agli atti di trasferimento di terreni. Vi è la possibilità di sanare gli atti ai quali non sono stati allegati i certificati di destinazione urbanistica mediante conferma, (anche unilaterale) delle parti (o di una di esse) o dei loro aventi causa, in atto avente la stessa forma del precedente, che porti in allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riferite al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare (che era privo di certificato).

E' una norma uguale a quella già contenuta all'art. 40, comma 3°, della L. 47/85 per i fabbricati che ora viene estesa ai terreni.

Da ultimo, una riforma indiscutibilmente positiva della vecchia legge sul condono è quella che ha riguardato gli aspetti relativi al rapporto condono edilizio/agevolazioni fiscali: già con la L. 30 novembre 1994 n. 656 si è disposta una modifica all'art. 46 L. 47/85 col richiedere la sola presentazione all'Ufficio del registro del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica.

Non è quindi più richiesto, ora (tranne che in caso di espressa richiesta da parte di detto ufficio) il paradossale obbligo (a mezzo di dichiarazione sostitutiva di atto notorio) di "informativa" annuale all'ufficio del registro, sulle vicende della sanatoria.

Naturalmente, tutto quanto si è fin qui detto - tranne per il tema del condono e agevolazioni fiscali - è relativo a un assetto non del tutto definitivo della materia: il decreto legge dovrà essere convertito in legge, e pur se non si prevedono grandi cambiamenti, qualche modifica è possibile.