

Nuovo catasto e compravendite, mediatori immobiliari a confronto



Luciano Patelli



Oscar Caironi

Responsabilità urbanistica e responsabilità catastale sono i due principali temi del convegno promosso da Fimaa e in programma all'ex Borsa Merci mercoledì 22 luglio a partire dalla ore 10. «Sono argomenti a cui dobbiamo prestare particolare attenzione – afferma Oscar Caironi, vicepresidente

di Fimaa Bergamo e promotore dell'iniziativa insieme al presidente, Luciano Patelli -. Con la legge 122 del 30 luglio 2010 è stato convertito il Decreto Legge 78 del 31 maggio 2010, che ha introdotto alcune novità e mi riferisco in particolare all'aggiornamento del Catasto. Il tema è complesso e merita la dovuta attenzione Per quanto riguarda le compravendite di immobili, al momento della stipula del rogito notarile, devono essere chiaramente indicati tutti i dati identificativi degli intestatari catastali dell'immobile. Compito del notaio sarà quello di verificare la loro corrispondenza. Qualora il notaio accerti la non corrispondenza dei dati ricevuti, dovrà essere immediatamente effettuata una voltura catastale. I documenti importanti riguardanti il catasto dovranno essere allegati al rogito notarile, e mi riferisco alla presentazione di planimetrie aggiornate dell'immobile ed una dichiarazione di conformità dello stato di fatto, sottoscritta dai venditori e dagli acquirenti. La responsabilità del notaio sarà solo quella di allegare i due documenti al rogito, essendo egli impossibilitato di accollarsi sopralluoghi e verifiche in loco. Una falsa dichiarazione da parte degli interessati, comporterà l'annullamento del contratto». E continua: «Ma per vendere un immobile ed offrire un servizio professionale di qualità ed efficace al consumatore finale (sia venditore che acquirente), non basta la regolarità catastale, ma è necessario verificare il percorso urbanistico dell'immobile medesimo, oltre alle verifiche sia oggettive che soggettive derivanti da eventuali trascrizioni pregiudizievoli. L'agente immobiliare dovrà necessariamente, alla sottoscrizione dell'incarico di vendita in esclusiva, chiedere al venditore tutta la documentazione in suo possesso dell'immobile oggetto della vendita e farsi rilasciare l'autorizzazione all'accesso degli atti depositati presso il comune di riferimento dell'immobile per le opportune verifiche. Qualora si dovesse riscontrare un'incongruenza bisognerà far intervenire un tecnico abilitato per le opportune modifiche». E aggiunge: «E' un lavoro che certamente non possiamo fare da soli, ma per il

quale serve creare una rapporto di collaborazione e di sinergia con i geometri e i notai. Dai primi possiamo essere assistiti per quanto riguarda la parte catastale e le verifiche urbanistiche; dai secondi per la parte che riguarda la normativa, i contratti e la tutela del consumatore. In un momento di difficoltà economica come quello attuale è strategico per il bene del nostro settore, sensibilizzare sempre più i nostri associati a porre la massima attenzione verso il bene da vendere. Inoltre per la tutela dei nostri clienti, e per elevare la professionalità del mediatore, siamo certi che con attenzione, etica e professionalità possiamo pensare di diventare un vero punto di riferimento nelle compravendite immobiliari».

Il convegno, che ha per titolo “La centralità del mediatore in sinergia con tecnici e notai a garanzia di compravendite sicure” si svolge nella Sala Mosaico del Palazzo dei Contratti e delle Manifestazione di Bergamo (Via Petrarca 10 – Ex Borsa Merci). Si apre con i saluti di Riccardo Martinelli, presidente Fogalco e vicepresidente Ascom Bergamo, a cui seguono gli interventi di Luciano Patelli, presidente Fimaa Bergamo, sull’evoluzione della mercato immobiliari; di Mario Belotti, consigliere del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo, sulle verifiche urbanistiche e i rapporti tra professionisti, amministratori locali e catasto; di Marco Tucci, notaio e componente del Consiglio notarile di Bergamo, sulla normativa urbanistica, il contratto preliminare e la sinergia tra le categorie a tutela dl consumatore; e di Daniele Mammani, avvocato e consulente legale Fimaa Italia, sulle compravendite e le responsabilità del mediatore. Modera l’incontro Oscar Caironi, vicepresidente Fimaa Bergamo.

Per parteciparvi è necessario accreditarsi entro il 17 luglio alla Segreteria Organizzativa (tel. 035 4120304 – fimaa@ascombg.it).

[Il programma](#)