

CHECKLIST PER LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

1. PROPRIETÀ E CATASTO

- **1.1 Atti pubblici o scritture private concernenti la creazione di vincoli sull'immobile o di diritti di terzi.**
 - Commento: È fondamentale verificare l'esistenza di ipoteche, servitù o vincoli di natura privata. In Italia, questo controllo può essere eseguito presso il Conservatorio dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate.
- **1.2 Atti di provenienza concernenti il titolo di proprietà.**
 - Commento: La catena di titolarità deve essere chiara e priva di controversie negli ultimi 20 anni. È necessaria una relazione notarile per confermare la legittimità della proprietà.
- **1.3 Relazione notarile ventennale.**
 - Commento: Questa relazione verifica l'assenza di pendenze legali sull'immobile. In base all'art. 2657 del Codice Civile, è obbligatoria la trascrizione dell'atto di proprietà.
- **1.4 Contratti di finanziamento garantiti da ipoteca.**
 - Commento: Verificare se ci sono mutui o altri oneri sull'immobile, in conformità al Codice Civile italiano e alle disposizioni bancarie.

2. LOCAZIONI E ALTRI DIRITTI DI GODIMENTO

- **2.1 Contratti di locazione, comodato o affitto d'azienda.**
 - Commento: È essenziale verificare che tutti i contratti siano regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate, per evitare possibili controversie con i conduttori.
- **2.2 Documentazione relativa alla registrazione dei contratti.**
 - Commento: La mancata registrazione può comportare la nullità del contratto secondo l'art. 1, comma 346 della legge 311/2004.

3. AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- **3.1 Licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire.**
 - Commento: In Italia, la normativa edilizia varia a livello comunale e regionale. La mancanza di questi titoli può comportare sanzioni o addirittura la demolizione delle opere non autorizzate (D.P.R. 380/2001).
- **3.2 Istanze di condono edilizio (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003).**
 - Commento: I condoni edilizi consentono di regolarizzare situazioni non conformi, ma è necessario assicurarsi che l'istanza sia stata accolta e che siano stati versati gli oneri dovuti.

4. URBANISTICA E DESTINAZIONE D'USO

- **4.1 Certificato di destinazione urbanistica (CDU).**

- Commento: Il CDU, obbligatorio per terreni superiori ai 5000 mq, attesta la destinazione urbanistica dell'area. Senza di esso, la vendita potrebbe non essere valida.

5. ASPETTI FISCALI

- **5.1 IMU/TASI - Imposte comunali sugli immobili.**
 - Commento: Verificare il pagamento regolare dell'IMU e della TASI. L'omissione può comportare sanzioni amministrative da parte dell'Agenzia delle Entrate Riscossione.
- **5.2 Imposta di registro e altri tributi.**
 - Commento: L'imposta di registro sugli atti di vendita è del 9% per gli immobili residenziali se non prima casa, oppure 2% se prima casa, secondo il D.P.R. 131/1986.

6. IMPIANTI E SICUREZZA

- **6.1 Certificato di conformità degli impianti elettrici e idraulici (DM 37/08).**
 - Commento: Il certificato di conformità è obbligatorio per attestare che l'impianto elettrico sia a norma di legge. È necessario per ottenere l'abitabilità/agibilità.
- **6.2 Collaudo degli impianti antincendio e di sicurezza.**
 - Commento: Tutti gli edifici adibiti a uso pubblico o industriale devono rispettare le norme antincendio vigenti (D.M. 10/03/1998), inclusi i piani di evacuazione e gli estintori.

7. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

- **7.1 Attestato di Prestazione Energetica (APE).**
 - Commento: L'APE è obbligatorio per la vendita o locazione di immobili e deve essere allegato all'atto notarile, ai sensi del D.Lgs. 192/2005.

8. CONTROVERSIE LEGALI

- **8.1 Informazioni su cause pendenti.**
 - Commento: Verificare se ci sono contenziosi in corso relativi all'immobile, che potrebbero compromettere l'operazione di acquisto. Il Codice Civile italiano prevede che eventuali cause pendenti siano rese note al compratore.

9. ASSICURAZIONI

- **9.1 Polizze assicurative sull'immobile.**
 - Commento: Controllare le polizze assicurative relative all'immobile (incendio, responsabilità civile), per evitare rischi non coperti da garanzie in caso di sinistro.