

a cura di **Giovanni Rizzi**
 Notaio in Trissino e Vicenza



La normativa in materia di conformità dei dati catastali

(D.L. 78/2010 convertito, con modificazioni,
 in legge 30.07.2010 n. 122)

Sommario

La norma

Lo scopo

Gli atti

Il presupposto oggettivo

I requisiti formali degli atti "interessati"

La nullità

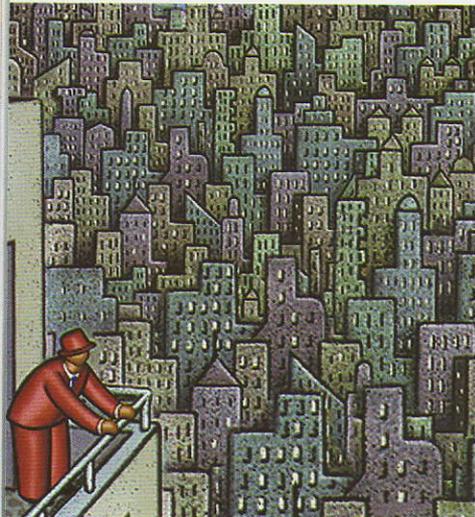
La conformità "soggettiva"

Ruolo del Notaio

1. LA NORMA

L'art. 19 comma 14 del **D.L. 31 maggio 2010 n. 78**, convertito in legge con **legge 30 luglio 2010 n. 122** (*) così dispone:

14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: "1-bis. 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, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, 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, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale (2).

Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Per effetto del successivo comma 16 del medesimo art. 19 la disposizione sopra riportata si applica a decorrere **dal 1° luglio 2010**.

L'Agenzia del Territorio in data **9 luglio 2010** ha emanato la **Circolare n. 2/2010 (prot. 36607)** con la quale ha fornito "una prima serie di indicazioni finalizzate a consentire una omogenea applicazione" delle disposizioni dettate dall'art. 19, comma 14, D.L. 78/2010 ed in data **10 agosto 2010** ha emanato la **Circolare n. 3/2010 (prot. 42436)** con la quale ha fornito una "panoramica sulle novità di maggior rilievo" introdotte dall'art. 19 D.L. 78/2010 "anche alla luce delle modificazioni apportate al testo normativo dalla legge di conversione".

L'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, nel testo definitivamente approvato con la legge di conversione (**legge 122/2010**) (di seguito anche "la norma in commento") si suddivide in **due distinti periodi**:

- il **primo periodo** mira a perseguire la "**conformità oggettiva**" degli immobili (o "**coerenza oggettiva**" come definita nella **Circolare A.T. n. 2/2010** sopra citata) ossia la conformità degli immobili esistenti alle risultanze del catasto, stabilendo che *gli atti pubblici e le scritture private autentiche o lo scioglimento di comunione di diritti reali (ad esclusione dei diritti reali di garanzia)* debbano contenere, **a pena di nullità**, l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie catastali depositate in catasto e la dichiarazione di parte di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (*dichiarazione, peraltro, che può essere sostituita, da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato*);
- il **secondo periodo** mira a perseguire la "**conformità soggettiva**" degli immobili (o "**coerenza soggettiva**" come definita nella **Circolare A.T. n. 2/2010** sopra citata), ossia la corrispondenza tra le risultanze del Catasto e le risultanze dei RR.II, la cui sussistenza deve essere invece verificata dal Notaio.

I due periodi sono strettamente correlati tra di loro, in relazione a quello che è lo scopo della norma e quale in appresso analizzato. Il collegamento tra i due periodi è evidenziato dall'inciso "**dei predetti atti**" contenuto nel secondo periodo.

2. LO SCOPO

La norma in commento va letta in stretta correlazione con le disposizioni dei restanti commi del medesimo art. 19, relativi all'istituzione dell'"**Anagrafe Immobiliare Integrata**" costituita e gestita dall'Agenzia del Territorio, ai fini di una "integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio".

A tale fine è previsto il rilascio da parte dell'Agenzia del Territorio di una "attestazione integrata ipotecario-catastale", da utilizzare **ai fini fiscali**, riportante i dati e le informazioni ricavabili sia dai *Registri Immobiliari che dai registri catastali* per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali. Lo scopo della nuova normativa è di fornire all'Erario ed ai Comuni un unico strumento che, attuando per l'appunto un'"integrazione delle banche dati immobiliari" disponibili presso l'Agenzia del Territorio, consenta di individuare con facilità e precisione gli immobili da assoggettare ad imposizione ed i soggetti, titolari di diritti reali sugli stessi, tenuti al pagamento delle imposte dovute. Ovviamente **presupposto essenziale** per il successo dell'iniziativa è che le banche dati da integrare (*RR.II. e Catasto*) siano aggiornate sia sotto il profilo oggettivo che soggettivo (3). A tal fine i commi 8 e 9 dell'art. 19 in commento prevedono che entro il **prossimo 31 dicembre 2010**:

- i titolari di diritti reali sugli immobili che non risultano dichiarati in Catasto ed individuati secondo le procedure previste dall'art. 2, comma 36, del decreto-legge n. 262/2006, convertito con legge 286/2006, con riferimento alle pubblicazioni in Gazzetta Ufficiale effettuate dalla data del 1° gennaio 2007 alla data del 31 dicembre 2009, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale;
- i titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata in Catasto, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale.

Anche la norma in commento (art. 19, comma 14) ha, pertanto, come finalità quella di favorire l'aggiornamento delle banche catastali, e ciò ponendo dei vincoli alla negoziazione di fabbricati non denunciati al Catasto ovvero non denunciati nella loro effettiva consistenza e richiedendo al Notaio una specifica attività di comparazione, in ordine alla titolarità dei diritti reali sugli immobili, tra le risultanze dei RR.II. ed i dati emergenti dai registri del catasto.

3. GLI ATTI

3a) Le condizioni

Condizioni per l'applicazione della nuova norma sono le seguenti:

- a) **Tipologia di ATTI**: deve trattarsi di atti *tra vivi* aventi per oggetto **il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali** (con l'esclusione, peraltro dei diritti reali di garanzia);
- b) **Forma**: deve trattarsi di contratti redatti **MEDIANTE atto pubblico** ovvero **scrittura privata autenticata**;
- c) **Oggetto**: deve trattarsi di atti riguardanti **fabbricati già esistenti** (nel significato che verrà chiarito al successivo paragrafo 4).

3b) Gli atti interessati

Rientrano, pertanto, a titolo esemplificativo, nell'ambito di applicazione della nuova norma i seguenti atti:

Compravendita	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Deve riguardare fabbricati già esistenti. Ad esempio è esclusa dall'ambito di applicazione della nuova norma una compravendita avente per oggetto esclusivamente terreni.</i>
Permuta	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Almeno uno dei due trasferimenti deve riguardare fabbricati già esistenti. Ad esempio rientra dall'ambito di applicazione della nuova norma una permuta con cui Tizio trasferisce a Caio un terreno mentre Caio trasferisce a Tizio un fabbricato esistente.</i>
Donazione	<i>Deve riguardare fabbricati già esistenti. Ad esempio è esclusa dall'ambito di applicazione della nuova norma una donazione avente per oggetto esclusivamente terreni.</i>
Assegnazione di alloggi da cooperative edilizie ai propri soci	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata.</i>
Datio in solutum	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, quando in adempimento dell'obbligazione viene trasferito un fabbricato esistente.</i>
Transazione	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, quando per comporre o per prevenire la controversia si trasferisca un fabbricato esistente.</i>
Conferimento di edifici in società	<i>Se redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata (ed in ogni caso se la forma dell'atto pubblico sia richiesta ab substantiam: ad esempio nel caso di costituzione di una società di capitale) quando ad essere conferito nella società sia un "fabbricato esistente".</i>
Assegnazione di edifici da società (a seguito di liquidazione, di recesso di socio, ecc.)	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, quando ad essere assegnato ai soci sia un "fabbricato esistente".</i>
Costituzione di rendita vitalizia e vitalizio "alimentare"	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, quando a fronte della costituzione della rendita o dell'assunzione dell'obbligo di assistenza si trasferisca un fabbricato esistente</i>
Cessione o conferimento in società di azienda	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata (ed in ogni caso se la forma dell'atto pubblico sia richiesta ab substantiam: ad esempio nel caso di costituzione di una società di capitale) quando viene ceduta o conferita un'azienda comprendente tra i beni aziendali anche un fabbricato esistente</i>
Patto di famiglia	<i>Quando si trasferisca un'azienda comprendente fabbricati esistenti ovvero quando sia prevista la liquidazione dei legittimari in natura mediante il trasferimento di fabbricati esistenti</i>
Assoggettamento di edificio al regime della comunione legale dei beni (art. 210 c.c.)	<i>Quando tra i beni da assoggettare alla comunione legale vi sia anche un fabbricato esistente</i>
Trust (escluso il Trust autodichiarato)	<i>Se redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Il conferimento in trust deve riguardare fabbricati già esistenti.</i>
Divisione	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Tra i beni oggetto di divisione debbono esserci dei fabbricati già esistenti. Ad esempio rientra dall'ambito di applicazione della nuova norma una divisione con cui ad almeno uno degli assegnatari sia attribuito un fabbricato esistente e ciò anche se agli altri assegnatari siano attribuiti beni diversi dai fabbricati.</i>
Stralcio quota in divisione	<i>Se redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Si ritiene applicabile la nuova normativa anche nel caso in cui il bene assegnato a titolo di stralcio non sia un fabbricato se ed in quanto tra gli altri beni rimasti in comproprietà tra i comunisti vi sia almeno un fabbricato esistente. Si tratta pur sempre di una divisione parziale che coinvolge tutti i beni costituenti la comunione.</i>
Costituzione di servitù	<p><i>Deve ritenersi ricompreso nell'ambito di applicazione della nuova norma anche l'atto costitutivo di servitù, facendo la stessa riferimento agli atti di costituzione di ... diritti reali senza limitazioni di sorta (al contrario ad esempio di quanto prevede la normativa in materia urbanistica ove da un lato si fa riferimento agli atti costitutivi di diritti reali ma dall'altro si escludono espressamente gli atti costitutivi, modificativi o estintivi di servitù); riteniamo che la norma in commento si applichi solo se fondo servente sia un "fabbricato esistente" (al contrario non dovrebbe applicarsi se invece il "fabbricato esistente" sia il fondo dominante) e ciò per i seguenti motivi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– innanzitutto in questo senso depono il tenore "letterale" della norma in commento: la norma prescrive l'obbligo di osservare detta disciplina per gli atti costitutivi di diritti reali "su" fabbricati esistenti (il fabbricato interessato deve essere pertanto quello a carico del quale viene costituita la servitù e non anche quello che "gode" della servitù);</i> <i>– la servitù (quale "ius in re aliena") ha per "oggetto" il fondo servente e non il fondo dominante che beneficia del vantaggio connesso alla servitù;</i> <i>– la dichiarazione di conformità, come si avrà modo di precisare in appresso, deve essere resa dal "disponente" ossia da colui che in atto "dispone del diritto" (che può essere anche un soggetto diverso dall'intestatario catastale ovvero dall'intestatario effettivo) e solo con riguardo al fondo servente si può parlare di un disponente;</i> <i>– si pensi poi a tutti i casi di servitù senza "fondo dominante": servitù a favore dell'ENEL, della SNAM, dei Comuni per condotti fognari, ecc. ecc.; in questo caso necessariamente la disciplina in commento si dovrebbe applicare solo con riguardo al fondo servente;</i> <i>– si pensi poi a casi, non certo rari, di servitù costituita col meccanismo del contratto a favore di terzi (art. 1411 c.c.); in questo non interviene in atto il proprietario del fondo dominante: chi dovrebbe, allora, rilasciare le relative dichiarazioni?</i>