

LA

GUIDE



LA NORMATIVA IN MATERIA DI CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI

D.L. 78/2010

a cura di Giovanni Rizzi



Progetto grafico Copertina

[Studi Notarili.IT](http://StudiNotarili.IT)

[Portale Notarile Notaio.org](http://PortaleNotarileNotaio.org)

LA NORMATIVA IN MATERIA DI CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI (D.L. 78/2010)

a cura di Giovanni Rizzi

Sommario

1. La norma
2. Lo scopo
3. Gli atti interessati
4. Il presupposto oggettivo
5. I requisiti formali degli atti interessati
6. La nullità
7. La conformità "soggettiva" – Ruolo del Notaio

1. La norma

L'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 così dispone:

14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, e' 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 devono contenere, per le unita' 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.

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

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.

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 INTERESSATI

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**

b) Forma: deve trattarsi di contratti redatti MEDIANTE **atto pubblico** ovvero **scrittura privata autenticata**

c) Oggetto: deve trattarsi di atti riguardanti **fabbricati già esistenti** (per la definizione di "fabbricato esistente" vedi paragrafo 4)

Pertanto **rientrano 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</i>

	<i>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 ipoteche	<i>Deve ritenersi ricompreso nell'ambito di applicazione della nuova norma anche l'atto costitutivo di ipoteche, 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 diritti reali di garanzia)</i>
Costituzione di servitù	<i>Deve ritenersi ricompreso nell'ambito di applicazione della nuova norma anche l'atto costitutivo di servitù, facendo la</i>

	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)
--	--

Non rientrano invece nell'ambito di applicazione della nuova norma i seguenti atti:

Testamenti	Si tratta di atti "mortis causa" come tali esclusi per espressa disposizione della norma che limita il suo ambito applicativo ai soli atti tra vivi
Pubblicazione di testamento	Si tratta di atto che non comporta "il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali" e come tale escluso dall'ambito di applicazione della norma di cui trattasi.
Accettazione e/o rinuncia di eredità	Si tratta di atti che non comportano "il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali" e come tale esclusi dall'ambito di applicazione della norma di cui trattasi.
Fondo patrimoniale	Si tratta di convenzione matrimoniale comportante la costituzione di un vincolo di destinazione e come tale non comporta "il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali"; resta pertanto escluso dall'ambito di applicazione della norma di cui trattasi Si applica, invece, la normativa di cui trattasi nel caso di fondo patrimoniale comportante trasferimento della proprietà dell'immobile a favore dei coniugi
Comodato	Trattasi di contratto privo di effetti "traslativi".
Locazione	Trattasi di contratto privo di effetti "traslativi". Alle locazioni non si applica la disciplina dettata dal comma 14mo dell'art. 19 in commento bensì la diversa specifica disciplina dettata dal successivo comma 15mo del medesimo art. 19
Leasing	Trattasi di contratto privo di effetti "traslativi". Si ritiene che alle locazioni finanziarie debba applicarsi in via estensiva la specifica disciplina dettata per la locazione dal comma 15mo dell'art. 19 in commento
Affitto di azienda (pur comprendente tra i beni aziendali dei fabbricati esistenti)	Trattasi di contratto privo di effetti "traslativi". Si ritiene che ai contratti di affitto di aziende comprendenti tra i beni aziendali degli immobili, debba applicarsi in via estensiva la specifica disciplina dettata per la locazione dal comma 15mo dell'art. 19 in commento
Identificazione catastale	Atto non riconducibile per le sue finalità alla categoria degli atti traslativi o divisionali
Fusione e scissione societaria	Deve essere esclusa l'applicazione della normativa in commento nel caso della fusione e della scissione, pur in presenza di fabbricati esistenti nel patrimonio dell'incorporata o nel patrimonio destinato alla beneficiaria. La riforma del diritto societario ha definitivamente confermato la non riconducibilità ai negozi traslativi delle operazioni di fusione e scissione, risolvendosi le stesse in vicende meramente evolutive e modificative degli enti societari, che conservano la loro identità, pur in un nuovo assetto organizzativo (in questo senso anche Cass. Sez. Unite 8 febbraio 2006 n. 2637)
Trasformazioni societarie	Non vi è alcun dubbio che simili operazioni attengono alla disciplina dell'organizzazione e della struttura societaria, e non hanno assolutamente effetti traslativi (con l'eccezione, probabilmente, della trasformazione eterogenea da ovvero in comunione di azienda)
Cessioni di azioni, quote e partecipazioni di società proprietarie	In questo caso l'atto traslativo ha per oggetto le azioni, le quote o le partecipazioni societarie e non gli immobili (beni di "secondo grado")

di immobili	
Decreto di trasferimento a seguito di procedura esecutiva	La norma in commento limita il suo campo di applicazione esclusivamente agli atti pubblici ed alle scritture private autenticate. Ne restano fuori pertanto gli atti ed i provvedimenti dell'autorità giudiziaria.
Surroghe ipotecarie ex art. 1202 c.c.	Si tratta di un subentro del nuovo mutuante nella garanzia prestata con riguardo al mutuo che viene estinto proprio col ricavato del nuovo mutuo concesso, subentro che si verifica al ricorrere di tutte le condizioni di legge (art. 1202 c.c.). Non può considerarsi pertanto un vero e proprio "trasferimento" di diritto reale di garanzia.
Vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c.	Si tratta di negozio comportante la costituzione di un vincolo di destinazione e come tale non comporta "il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali"; resta pertanto escluso dall'ambito di applicazione della norma di cui trattasi
Trust autodichiarato	Si tratta di negozio comportante la costituzione di un vincolo di destinazione e come tale non comporta "il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali"; resta pertanto escluso dall'ambito di applicazione della norma di cui trattasi
PRECOSTITUZIONE di CONDOMINIO	A prescindere dalla natura giuridica che deve essere riconosciuta all'atto di precostituzione di condominio (concessione reciproca di diritto di superficie, divisione di bene futuro, regolamento tra i comproprietari dell'area volto ad impedire il sorgere della comunione con riguardo al costruendo edificio) lo stesso deve ritenersi ESCLUSO dall'ambito di applicazione della norma in commento avendo per oggetto fabbricato "non esistente" (vedi paragrafo 4)

Il Preliminare: particolare attenzione e particolare cura debbono essere prestate nel caso di redazione di un preliminare avente per oggetto un "**fabbricato esistente**" alla luce della nuova norma in commento. La "**irregolarità catastale**" (sia sotto il profilo oggettivo che sotto il profilo soggettivo), infatti, può incidere sulla commerciabilità del bene, sino al punto di escluderla o di limitarla, e quindi può condizionare **la possibilità stessa di dare esecuzione al preliminare** mediante la stipula del rogito definitivo.

Pertanto benchè la norma in commento *non imponga il rispetto di particolari requisiti formali* ai fini della validità **del contratto preliminare** (le prescrizioni di cui al comma 14^{mo} dell'art. 19 in oggetto riguardano, infatti, i soli atti ad effetti traslativi e/o divisionali), tuttavia, quella della "**regolarità catastale**" (sia sotto il profilo oggettivo che sotto il profilo soggettivo), è una circostanza che non può non trovare apposita disciplina in sede di stipula del contratto preliminare, data la sua innegabile influenza sulla possibilità di dare, poi, adempimento al preliminare stesso.

Di conseguenza, sarà quanto mai opportuno far risultare dal preliminare quanto la norma in commento prescrive per il rogito definitivo ossia:

- *l'identificazione catastale*
- *il riferimento alle planimetrie catastali*
- *la dichiarazione del promittente venditore circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie*

Se invece si dovesse accertare una situazione di "**irregolarità catastale**" (sotto il profilo oggettivo ovvero sotto il profilo soggettivo) dovrà essere previsto **l'obbligo** a carico del promittente venditore **di procedere alla regolarizzazione** prima della data fissata per la stipula del rogito notarile, eventualmente incaricando un tecnico abilitato.

I diritti: la nuova norma trova applicazione:

- nel caso di atti traslativi o divisionali riguardanti sia **la piena** che **la nuda proprietà** ovvero riguardanti **ogni altro diritto reale** (*usufrutto, uso, abitazione, servitù, superficie, ipoteca*).
- nel caso di costituzione di **diritti reali** (*usufrutto, uso, abitazione, servitù, superficie ipoteca*) (la norma in commento fa riferimento alla sola costituzione di diritti reali ma non anche alla *rinuncia "abdicativa"*)
- nel caso sia di cessione dell'intera proprietà che nel caso di cessione di una **quota di comproprietà**

4. IL PRESUPPOSTO OGGETTIVO

La norma in commento, per quanto concerne la individuazione del suo PRESUPPOSTO OGGETTIVO di applicazione, dapprima fa riferimento ai **"fabbricati già esistenti"** per poi fare riferimento alle **"unità immobiliari urbane"**, creando in tal modo non pochi problemi di coordinamento tra le due previsioni che non appaiono per nulla "coincidenti".

4a) I fabbricati "già esistenti"

La norma in commento, innanzitutto, limita il suo ambito di applicazione agli atti aventi per oggetto **"fabbricati già esistenti"**. Ma cosa deve intendersi per **"fabbricati già esistenti"**? Quando un fabbricato può considerarsi esistente ai fini della normativa in commento?

Sul punto appare interessante segnalare come nel nostro ordinamento esistano due disposizioni che definiscono **quando un fabbricato può considerarsi ultimato**, disposizioni alle quali si potrebbe fare ricorso anche ai fini dell'interpretazione della norma in commento; si tratta in particolare delle seguenti disposizioni

- **l'art. 31 secondo comma legge 47/1985** che, in tema di condono edilizio, ai fini dell'individuazione delle opere condonabili in relazione all'epoca di realizzazione, così dispone: *"si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando siano state completate funzionalmente"*

- **l'art. 2645 bis ultimo comma cod. civ.**, che in tema di trascrizione del preliminare, a sua volta così dispone: *"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"*.

Dalle suddette disposizioni si evince che per il nostro legislatore, per aversi un fabbricato esistente, è sufficiente un fabbricato individuabile come tale, e quindi realizzato nella sua **struttura "essenziale"**, senza che assumano rilievo impianti, finiture ed accessori.

Anche in relazione alla normativa in commento si può, pertanto, ritenere, sulla scorta delle su richiamate disposizioni della legge 47/1995 e del codice civile, che il fabbricato deve intendersi esistente ogniqualvolta sia stato **realizzato il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e completata la copertura**.

Ovviamente diverse saranno le **modalità di accatastamento** del **"fabbricato esistente"**, come sopra definito, a seconda dello stadio costruttivo in cui lo stesso si trova, ovvero a seconda che esso si trovi o meno in uno stadio costruttivo che consenta di richiedere il rilascio della dichiarazione di agibilità.

Si deve pertanto distinguere tra:

a) i fabbricati "esistenti" ma non ancora completati ossia i fabbricati realizzati "al rustico" ma non ancora completati negli impianti e nelle finiture e quindi non ancora idonei

ad essere dichiarati "agibili": per questi fabbricati è possibile l'accatastamento solo **ai fini dell'identificazione catastale**, mediante attribuzione del relativo identificativo catastale, **senza, peraltro, attribuzione di rendita catastale** (ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso) ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28¹

In questo caso si procede all'iscrizione al catasto dei fabbricati mediante:

- presentazione **dell'elaborato planimetrico**² (sempre obbligatorio per la denuncia di unità in corso di costruzione anche se non sono presenti parti comuni)
- attribuzione alla cd. "categoria fittizia" F3³

senza, invece, dovere (né potere) presentare, **la planimetria catastale** delle singole unità; infatti nella Circolare Agenzia del Territorio n. 9/T del 26 novembre 2001 si è avuto modo di precisare che *le unità ascrivibili alle cosiddette categorie fittizie (per le unità in corso di costruzione: F3) devono essere individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico, con esclusione della presentazione di singole planimetrie.*

b) i fabbricati "esistenti" ed ultimati ossia i fabbricati completati anche negli impianti e nelle finiture e quindi idonei ad essere dichiarati "agibili": per questi fabbricati la richiesta di iscrizione al Catasto **deve addirittura precedere la richiesta del rilascio del certificato di agibilità**. Infatti l'art. 24 quarto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) stabilisce che *"alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto legge 13 aprile 1939 n. 652 e s.m.i."* (l'art. 28 del suddetto regio decreto legge 13 aprile 1939 n. 652 prevedeva invece che *"i fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani ... devono essere dichiarati all'Ufficio tecnico Erariale entro trenta giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati ..."*)

In questo caso si procede all'iscrizione al catasto dei fabbricati mediante:

- **presentazione della planimetria catastale** relativamente ad ogni singola unità immobiliare
- **presentazione dell'elaborato planimetrico** (obbligatorio solo in caso di denuncia di nuova costruzione quando siano presenti due o più unità immobiliari aventi porzioni e/o dipendenze comuni)

¹ art. 3 comma 2^{do} D.M. 2 gennaio 1998 n. 28:

"Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:

- **fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione;**
- *costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;*
- *lastrici solari;*
- *aree urbane.*

² L'elaborato planimetrico viene così definito nel paragrafo 7 della Circolare Agenzia del Territorio n. 9/T del 26 novembre 2001:

"Come è noto, questa elaborazione grafica rappresenta, come dichiarazione di parte, la chiave di lettura della subalternazione eseguita dal professionista, il quale indica anche la destinazione d'uso delle varie unità immobiliari e delle varie parti comuni, allo scopo di permetterne una agevole individuazione. La rappresentazione grafica può essere eseguita nella scala ritenuta più opportuna dal tecnico presentatore, preferibilmente 1:500 o 1:200."

³ Le categorie "fittizie" vengono così definite nel paragrafo 7 della Circolare Agenzia del Territorio n. 9/T del 26 novembre 2001:

"Come è noto, sono indicate come categorie fittizie (F1 = area urbana, F2 = unità collabenti, F3 = unità in corso di costruzione, F4 = unità in corso di definizione ed F5 = lastrico solare) quelle che, pur non previste nel quadro generale delle categorie (in quanto ad esse non è associabile una rendita catastale), sono state necessariamente introdotte per poter permettere la presentazione in Catasto di unità particolari (lastrici solari, corti urbane, unità in via di costruzione ecc....) con la procedura informatica di aggiornamento Docfa. La presentazione delle planimetrie non è mai prevista per le unità ascrivibili in queste categorie."

- attribuzione della categoria catastale in base alla destinazione d'uso (sono previsti tre gruppi per gli IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA identificati con le lettere **A, B e C**, un gruppo per gli IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE identificato con la lettera **D** ed un gruppo per gli IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE identificato con la lettera **E**).

c) debbono pure considerarsi “fabbricati esistenti” ai fini dell'applicazione della norma in commento anche **i fabbricati “esistenti” ma non censibili al Catasto Fabbricati con attribuzione di rendita** non disponendo di “autonomia funzionale e reddituale”; anche questi immobili, al pari dei fabbricati in corso di costruzione, debbono essere iscritti al Catasto Fabbricati, anche se solo **ai fini dell'identificazione catastale**, senza, peraltro, attribuzione di rendita catastale (ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso) ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28⁴; anche in questo caso si procede all'iscrizione al catasto dei fabbricati mediante:

- presentazione **dell'elaborato planimetrico**⁵

- attribuzione alle seguenti “categorie fittizie”⁶:

“**F/2**” per le **unità collabenti** (ossia per costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado)

“**F/4**” per le **unità in corso di definizione** (ad esempio la stanza, priva di accesso autonomo, che viene stralciata da un'unità per essere trasferita a terzi proprietari dell'unità confinante con la quale verrà fusa)

“**F/5**” per i **lastrici solari**

senza, invece, dovere (né potere) presentare, **la planimetria catastale**; infatti, come già ricordato, nella Circolare Agenzia del Territorio n. 9/T del 26 novembre 2001 si è avuto modo di precisare che *le unità ascrivibili alle cosiddette categorie fittizie (F1, F2,) devono essere individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico, con esclusione della presentazione di singole planimetrie.*

d) Restano, invece, **esclusi** dall'ambito di applicazione della nuova norma tutti quegli atti che hanno per oggetto:

- fabbricati da considerarsi “non esistenti” ossia fabbricati ancora da costruire o, comunque, non ancora giunti al “rustico”; ad esempio *una vendita di bene da costruire ex art. 1472 c.c. (cd. “vendita sulla carta”) ovvero un atto di precostituzione di condominio*

- **unità immobiliari** iscritte al catasto Fabbricati ma che per le loro caratteristiche non possano ricondursi alla categoria dei “fabbricati” (posto che la norma in commento richiede che gli “atti interessati” riguardino comunque dei “fabbricati già esistenti”). Si pensi alle aree di corte scoperte iscritte al catasto dei Fabbricati con attribuzione alla categoria fittizia “**F/1**”

Al contrario debbono farsi rientrare nell'ambito di applicazione della norma in commento:

- le **porzioni di fabbricati esistenti**, quali terrazze o solai di copertura di vani interrati, che siano stati denunciati al catasto dei Fabbricati come “aree urbane” con attribuzione alla categoria fittizia “**F/1**”

- i **posti auto scoperti** (censiti con attribuzione alla categoria catastale **C/6**), la cui realizzazione richiede pur sempre un'attività edilizia rilevante e comunque una trasformazione urbanistica permanente del terreno ove sono ricavati (per cui possono considerarsi “costruzioni” in senso lato)

⁴ Vedi nota 1

⁵ Vedi nota 2

⁶ Vedi nota 3

- i **lastrici solari** (iscritti al catasto dei Fabbricati con attribuzione alla categoria fittizia "F/5") in quanto costituenti pur sempre una porzione di fabbricato esistente.

4b) Le "unità immobiliari urbane"

La norma in commento, inoltre, nel prescrivere i requisiti formali che bisogna rispettare negli atti traslativi e divisionali, fa pure riferimento alle "unità immobiliari urbane". Ma cosa deve intendersi per "unità immobiliare urbana"?

Sul punto appare d'obbligo il richiamo **all'art. 5 del R.D. legge 13 aprile 1939 n. 562** ("Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano") che così definisce l'"unità immobiliare urbana": "Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio."

A sua volta l'**art. 2 del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28** ("Regolamento di costituzione del catasto Fabbricati e adeguamento della nuova cartografia catastale") così dispone:

"1. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato o da un fabbricato o da un insieme di fabbricati o da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, **presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.**

2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.

3. Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale."

Da entrambe le norme emerge un concetto di "unità immobiliare" quale porzione di immobile atta a produrre **un proprio reddito**, condizione che si verifica solo per quelle unità già "**ultimate**" nella costruzione e tali da poter essere denunciate al catasto mediante presentazione della planimetria e di essere, conseguentemente, accatastate con attribuzione di rendita.

Si tratta, pertanto, di una **categoria "più ristretta"** rispetto a quello dei "**fabbricati esistenti**" sopra delineata.

Ma allora come conciliare queste due previsioni tra loro contrastanti e contenute nella medesima disposizione? Probabilmente la "**chiave**" di lettura della disposizione in commento, così come è stata (mal) formulata, va individuata nell'inciso "**oltre all'identificazione catastale**".

Sembrerebbe che il legislatore abbia voluto distinguere tra:

- i "**fabbricati già esistenti**" (a prescindere dal fatto che siano stati già stati censiti al Catasto Fabbricati con attribuzione di rendita o siano stati semplicemente iscritti al Catasto Fabbricati, ai fini della identificazione, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 28/1998, con attribuzione alla cd. "categoria fittizia") per i quali comunque, **a pena di nullità**, va riportata in atto la "identificazione catastale"

- e le "**unità immobiliari urbane**", ossia le unità non solo iscritte al catasto ma anche ivi censite con attribuzione di rendita, per le quali a pena di nullità, **oltre all' "identificazione catastale"** (già richiesta in via generale per tutti i fabbricati comunque iscritti in Catasto) necessitano anche il riferimento alle **planimetrie depositate** in catasto (planimetrie che possono essere presentate solo per tali unità) e la **dichiarazione di "conformità"** degli intestatari.

Un discorso a parte va fatto per i **fabbricati rurali**.

*L'art. 9 del Decreto legge 30 dicembre 1993 n. 557 convertito con legge 26 febbraio 1994 n. 133 nel disporre l'istituzione del CATASTO dei FABBRICATI ha previsto che "il Ministero delle finanze provvede al censimento di **tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali** e alla loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto edilizio urbano, che assumerà la denominazione di "catasto dei fabbricati" ."*

A sua volta l'art. 2 del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28 ("Regolamento di costituzione del catasto Fabbricati e adeguamento della nuova cartografia catastale") ha previsto che "l'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente"

Tutti i fabbricati rurali debbono, pertanto, essere denunciati al catasto dei Fabbricati (ferma restando l'esenzione dalle imposte dirette per quei fabbricati che siano dotati dei requisiti di "ruralità" previsti dall'art. 9 terzo comma citato Decreto legge 30 dicembre 1993 n. 557 e s.m.i.)

Riteniamo che la disciplina dettata dalla norma in commento ***riguardi anche i fabbricati rurali*** dovendosi ritenere l'espressione "***unità immobiliari urbane***" tale da ricomprendere tutti i fabbricati e le unità comunque iscritte o da iscrivere al Catasto dei Fabbricati con attribuzione di una rendita catastale a seguito di classamento. Pertanto anche i fabbricati rurali, censiti al Catasto dei Fabbricati e che godono dell'esenzione dalle imposte dirette possedendo i requisiti di "ruralità" previsti dall'art. 9 terzo comma citato Decreto legge 30 dicembre 1993 n. 557 e s.m.i., se negoziati, dovranno sottostare alla disciplina dettata dalla norma in commento.

Riteniamo, inoltre, ***non sia più possibile trasferire fabbricati rurali che siano ancora censiti al Catasto terreni***: proprio perché anche i fabbricati rurali vanno sottoposti alla disciplina di cui alla norma in commento, sarà necessario, prima della stipula dell'atto richiesto, procedere alla denuncia del fabbricato al catasto dei Fabbricati affinché si possa disporre dell'identificativo catastale e delle planimetrie che dovranno costituire oggetto dei riferimenti in atto e della dichiarazione di conformità degli intestatari prescritti dalla norma in commento a pena di nullità.

5. I REQUISITI FORMALI DEGLI ATTI "INTERESSATI"

Gli "*atti interessati*" dalla nuova norma e di cui al precedente paragrafo 3, ricorrendo il PRESUPPOSTO OGGETTIVO di cui al precedente paragrafo 4, ***a pena di NULLITA'***, debbono contenere:

a) l'identificazione catastale

Vanno riportati in atto gli estremi degli identificativi catastali, quali ricavabili dai registri del Catasto dei fabbricati; al riguardo, ed in relazione alla distinzione operata al precedente paragrafo 4, bisogna distinguere tra:

- i fabbricati "esistenti" ma non ancora completati (quali descritti al punto a) del precedente paragrafo 4) ovvero ***i fabbricati "esistenti" ma non censibili al Catasto Fabbricati*** (quali descritti al punto c) del precedente paragrafo 4); per detti fabbricati non ci sono a disposizione i dati censuari necessari per l'attribuzione della rendita. In atto andranno riportati i seguenti identificativi: *Comune, eventuale Sezione, foglio, eventuale zona censuaria, particella numero mappale, eventuale subalterno, indirizzo, Piano, la categoria "fittizia" attribuita (F/2 se unità collabente, F/3 se fabbricato in corso di costruzione, F/4 se fabbricato in corso di definizione, F/5 se lastrico solare ovvero in alternativa, a seconda dei casi, la dicitura "unità collabente", "unità in corso di costruzione", "unità in corso di definizione" ovvero "lastrico solare")*

- i fabbricati “esistenti” ed ultimati (quali descritti al punto b) del precedente paragrafo 4). Per detti fabbricati vanno riportati oltre agli identificativi catastali anche i dati censuari e la rendita attribuita. In atto andranno, pertanto, riportati i seguenti identificativi: *Comune, eventuale Sezione, foglio, eventuale zona censuaria, particella numero mappale, eventuale subalterno, indirizzo, Piano, classe, categoria, vani e/o superficie e/o cubatura, rendita catastale*

Gli “atti interessati” dalla nuova norma e di cui al precedente paragrafo 3, ricorrendo il PRESUPPOSTO OGGETTIVO di cui al precedente paragrafo 4, **NON POSSONO ESSERE STIPULATI** (e se stipulati sono **nulli**) se i fabbricati che ne sono oggetto non sono stati iscritti al CATASTO dei FABBRICATI (con classamento se *fabbricati “ultimati”* ovvero con attribuzione alle categorie fittizie se *fabbricati in corso di costruzione o comunque non censibili*)

b) il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto

La norma non impone l'allegazione all'atto delle planimetrie anche se detta allegazione appare **quanto mai opportuna**, alla luce anche della dichiarazione di conformità che deve rilasciare l'intestatario; peraltro la prescrizione normativa può considerarsi rispettata anche se in atto vengono riportati *i soli estremi di registrazione al Catasto dei Fabbricati* delle planimetrie raffiguranti le unità negoziate. Al riguardo, ed in relazione alla distinzione operata al precedente paragrafo 4, bisogna distinguere tra:

- i fabbricati “esistenti” ma non ancora completati (quali descritti al punto a) del precedente paragrafo 4) ovvero **i fabbricati “esistenti” ma non censibili al Catasto Fabbricati** (quali descritti al punto c) del precedente paragrafo 4); come sopra ricordato per detti immobili l'obbligo posto dalla norma in commento sembrerebbe riguardare **solo la menzione in atto dell'identificazione catastale**. Per detti fabbricati non è prevista, e non è neppure consentita, la presentazione delle planimetrie, dovendo gli stessi essere denunciati al Catasto dei fabbricati mediante **elaborato planimetrico**. E la norma in commento, testualmente, fa riferimento alle sole planimetrie e non anche all'elaborato planimetrico.

Pertanto deve ritenersi che per tali immobili non vi sia l'obbligo di riferimento alle planimetrie catastali (che non ci sono).

Tuttavia può essere opportuno ed anche consigliabile (per una “uniformità di comportamento”) allegare all'atto o comunque fare “riferimento” **all'elaborato planimetrico** depositato in catasto, posto che per tali immobili detto elaborato svolge una funzione (di identificazione “grafica”) del tutto analoga a quella che svolge la planimetria per i fabbricati ultimati (fermo restando che deve escludersi qualsiasi obbligo al riguardo)

- i fabbricati “esistenti” ed ultimati (quali descritti al punto b) del precedente paragrafo 4). Per detti fabbricati l'allegazione o il riferimento in atto dovranno riguardare le **planimetrie depositate** in catasto e raffiguranti le unità negoziate. Può essere opportuno anche per tali fabbricati e/o unità allegare all'atto *l'elaborato planimetrico (che evidenzia le parti comuni e le pertinenze esclusive delle singole unità)* ovvero fare riferimento all'elaborato planimetrico depositato in catasto, fermo restando che la mancata allegazione o il mancato riferimento a detto elaborato non comportano nella maniera più assoluta la nullità dell'atto (*stante il tenore letterale della norma che parla solo di “planimetrie”*)

Gli “atti interessati” dalla nuova norma e di cui al precedente paragrafo 3, ricorrendo il PRESUPPOSTO OGGETTIVO di cui al precedente paragrafo 4, **NON POSSONO ESSERE STIPULATI** (e se stipulati sono **nulli**) se i fabbricati che ne sono oggetto sono *fabbricati “ultimati”* (vedi sopra paragrafo 4 sub b) e non sono ancora state presentate al Catasto le planimetrie catastali; si ritiene che la stessa soluzione (*impossibilità della stipula*) debba valere anche nel caso in cui le planimetrie, già a suo tempo presentate, **non siano più reperibili**, in considerazione anche del fatto che, in tale caso, l'intestatario non sarà in grado di rendere la “dichiarazione di conformità”; verificandosi tale ipotesi l'intestatario dovrà incaricare un tecnico abilitato per la presentazione al Catasto di nuove planimetrie catastali raffiguranti l'immobile da negoziare.

c) la dichiarazione resa in atti dagli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie;

Con riguardo a detta dichiarazione si osserva quanto segue:

c1) non è necessario che detta dichiarazione sia resa nella forma di “**dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**” in quanto ciò non è richiesto dalla norma; quando il legislatore ha richiesto che determinate dichiarazioni debbano essere rese nella forma di “**dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**” lo ha detto espressamente (si pensi all’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 circa la dichiarazione di avvenuta costruzione in data anteriore al 1 settembre 1967, ovvero all’art. 35 comma 22 Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 circa la dichiarazione sulle modalità di pagamento del prezzo e della fruizione dell’attività di mediazione)

c2) la dichiarazione deve essere resa dagli **intestatari** degli immobili negoziati. Si ritiene che la norma in commento faccia riferimento agli intestatari effettivi degli immobili, anche se diversi dagli intestatari catastali. Infatti il primo periodo della norma in commento, quello relativo per l’appunto alla dichiarazione di cui trattasi, riguarda l’accertamento della “**conformità oggettiva**” degli immobili (ossia la conformità del fabbricato negoziato allo stato di fatto) e non la conformità soggettiva, alla quale si riferisce, invece, l’inciso finale della norma in commento, in base al quale spetta al Notaio, verificare la conformità dell’intestazione catastale con le risultanze dei registri immobiliari (come si vedrà in seguito, vi possono essere dei casi in cui il contratto può essere stipulato da soggetti, effettivi titolari degli immobili che non risultano, invece, essere gli intestatari catastali). Tale impostazione risulta confermata anche dalla norma in commento che nel primo periodo parla semplicemente di “**intestatari**”, mentre nell’inciso finale parla più specificatamente di “**intestatari catastali**”

c3) per i fabbricati “**esistenti**” ma non ancora completati (quali descritti al punto a) del precedente paragrafo 4) ovvero per i fabbricati “**esistenti**” ma non censibili al Catasto Fabbricati (quali descritti al punto c) del precedente paragrafo 4) l’obbligo posto dalla norma in commento, come sopra ricordato, sembrerebbe riguardare **solo la menzione in atto dell’identificazione catastale**. Pertanto deve ritenersi che per tali immobili non vi sia l’obbligo per l’intestatario di rendere la “**dichiarazione di conformità**”

Tuttavia può essere opportuno ed anche consigliabile (per una “uniformità di comportamento”) che l’intestatario attesti **la conformità tra lo stato di fatto e l’elaborato planimetrico** (ed i dati catastali dallo stesso ricavabili caratterizzati dalle cd. “**categorie catastali fittizie**”), posto che per tali immobili detto elaborato svolge una funzione (di identificazione “grafica”) del tutto analoga a quella che svolge la planimetria per i fabbricati ultimati (fermo restando che deve escludersi qualsiasi obbligo al riguardo)

c4) per i fabbricati “**esistenti**” ed ultimati (quali descritti al punto b) del precedente paragrafo 4) l’intestatario dovrà attestare **la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate** in catasto. Al riguardo appare utile rammentare la disposizione dell’art. 17 del R.D. legge 13 aprile 1939 n. 562 (“Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano”) che così dispone: “Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente, in modo continuo ed anche con verificazioni periodiche, allo scopo di tenere in evidenza per ciascun Comune o porzione di Comune, le mutazioni che avvengono: a) ... b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l’attribuzione della categoria e della classe.”

A sua volta l’art. 20 medesimo R.D. legge 13 aprile 1939 n. 562 così dispone: “Le persone e gli enti indicati nell’art. 3 sono obbligati a denunciare, nei modi e nei termini da stabilirsi col regolamento, le variazioni nello stato e nel possesso dei rispettivi immobili, le quali comunque implicino **mutazioni ai sensi dell’art. 17**. Nei casi di mutazioni che

implichino **variazioni nella consistenza delle singole unità immobiliari**, la relativa dichiarazione deve essere corredata da una planimetria delle unità variate, redatta su modello fornito dall'Amministrazione dello Stato, in conformità delle norme di cui all'art. 7"

E proprio in applicazione delle disposizioni sopra riportate il Ministero delle Finanze – Catasto e Servizi Tecnici Erariali con propria **Circolare n. 3/3405 di prot. del 14 ottobre 1989** ha avuto modo di precisare che:

- in base all'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 562 debbono essere presentate al catasto le denunce di variazione relative esclusivamente a mutazioni riguardanti **la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe**

- che al fine di contenere l'afflusso delle variazioni, che finirebbero per provocare un evidente appesantimento degli archivi e dispendi di energie operative, deve essere esclusa la presentazione delle variazioni non sostanziali

- che pertanto gli Uffici non dovranno più accettare denunce di variazione afferenti mutazioni ininfluenti nei confronti della consistenza e del classamento.

(in particolare il Ministero con la Circolare di cui trattasi ha chiarito che "non costituiscono oggetto di denuncia in catasto tutte quelle modifiche interne all'unità immobiliare, comprese nell'art. 26 della legge 47/1985)

Pertanto, alle luce delle norme e della Circolare ministeriali sopra richiamate, non sarebbe neppure possibile rimediare ad eventuali lievi difformità rilevate tra la situazione di fatto e le planimetrie depositate, se **non influenti sulla consistenza e sul classamento** (vale a dire nell'attribuzione della classe e della categoria).

Si pensi ad esempio allo spostamento di un muro divisorio o all'apertura di una porta in luogo di una finestra o comunque all'esecuzione di opere interne (così come erano definite dall'art. 26 della legge 47/1985).

Ma se ciò è vero si deve ritenere che in questi casi sia comunque possibile negoziare l'immobile pur in presenza di una difformità (lieve) tra stato di fatto e planimetrie depositate. Non sarebbe ammissibile negare in questo caso la commerciabilità del bene senza che sia riconosciuta la possibilità di rimediare a tale incommerciabilità "regolarizzando" la situazione catastale.

Sarà opportuno in questo caso che l'intestatario, nella dichiarazione da rendere in atto, faccia presente che vi è una **conformità "sostanziale"** tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate in catasto, giusta quanto disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 562, posto che *le difformità rilevate non sono tali da incidere sulla consistenza ovvero sull'attribuzione della classe e della categoria.*

c5) per quanto riguarda **la conformità ai dati catastali** si possono richiamare le osservazioni sopra svolte (sub c3) con riguardo alla conformità alle planimetrie catastali.

Riteniamo che, nel giudizio di conformità richiesto dalla norma in commento, debbano essere presi in considerazione solo gli aspetti che incidono sulla consistenza ovvero sull'attribuzione della classe e della categoria, come, d'altra parte, si può evincere dalle norme sopra richiamate (artt. 17 e 20 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 562). Si tratta pertanto dei seguenti dati:

- **la classe** (che viene attribuita in relazione alla diversa capacità di reddito)

- **la categoria** (che viene attribuita in relazione alla destinazione d'uso)

- **la consistenza** (numero dei vani e/o la superficie e/o la cubatura a seconda della diversa categoria)

- **la rendita catastale** (che dipende dai tre dati precedenti: classe, categoria e consistenza in relazione alla tariffa d'estimo stabilita per gli immobili ricompresi nello stesso Comune ovvero nella stessa zona censuaria in relazione alla categoria ed alla classe di appartenenza)

- **la eventuale zona censuaria** (per la rilevazione della tariffa d'estimo da utilizzare per il calcolo della rendita)

Si tratta di dati, peraltro, attribuiti sulla base delle informazioni fornite con la denuncia di accatastamento e/o di variazione, denuncia a corredo della quale debbono essere presentate le planimetrie catastali.

Tali dati, pertanto, sono disponibili solo per quei fabbricati per i quali vi è l'obbligo della presentazione delle planimetrie, esclusi invece gli enti immobiliari per la cui iscrizione al Catasto invece, deve essere presentato ***l'elaborato planimetrico*** (ossia *gli enti ascrivibili alle categorie fittizie F/1, F/2, F/3, F/4 e F/5*); per questo motivo, come, peraltro, si è già avuto modo di precisare, per tali enti immobiliari la norma in commento comporta solo ***l'obbligo di menzione dell'identificativo catastale*** escluso invece l'obbligo della *dichiarazione di conformità tra situazione di fatto e dati catastali*.

Riteniamo, pertanto, che *la dichiarazione di conformità* non riguardi gli altri dati catastali quali:

- ***Comune, eventuale Sezione, Foglio, particella numero mappale, eventuale subalterno***: si tratta dei dati che attengono alla identificazione catastale delle unità immobiliari per i quali non è neppure concepibile una valutazione di conformità con lo "*stato di fatto*" e per i quali non può nemmeno porsi un problema di incidenza su consistenza o classamento

- ***l'indirizzo ed il piano***: anche questi sono dati che non incidono su consistenza o classamento e che hanno un valore puramente "*informativo*". L'identificazione, ai fini catastali, è assicurata dal numero mappale e dall'eventuale subalterno (*art. 4 D.M. 2 gennaio 1998 n. 28*); con riguardo a tali dati (***indirizzo e piano***) non si può non rilevare come il più delle volte gli stessi risultino errati. Spesso il piano risulta esattamente indicato nella planimetria depositata in Catasto ma risulta erroneamente riprodotto in visura. L'indirizzo, invece, risulta spesso errato a seguito di variazioni toponomastiche avvenute in quel determinato Comune. Né sarebbe possibile correggere tali errori: una eventuale denuncia di variazione non sarebbe accettata dagli Uffici stante le istruzioni impartite con la *Circolare n. 3/3405 di prot. del 14 ottobre 1989* sopra citata, che invita gli Uffici a non accettare denunce di variazione afferenti mutazioni ininfluenti nei confronti della consistenza e del classamento (*come per l'appunto correzioni inerenti l'indirizzo ed il piano*).

Ovviamente in questi casi sarà comunque possibile negoziare l'immobile pur in presenza di simili inesattezze riguardanti l'indirizzo ed il piano. Non sarebbe ammissibile negare in questo caso la commerciabilità del bene senza che sia riconosciuta la possibilità di rimediare a tale incommerciabilità "*regolarizzando*" la situazione catastale.

Sarà opportuno in questo caso che l'intestatario, nella dichiarazione da rendere in atto, faccia presente che vi è una ***conformità "sostanziale"*** tra lo stato di fatto e i dati catastali, giusta quanto disposto dall'*art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 562*, posto che le difformità rilevate (*relative all'indirizzo e/o al piano*) non sono tali da incidere sulla consistenza ovvero sull'attribuzione della classe e della categoria.

Gli "*atti interessati*" dalla nuova norma e di cui al *precedente paragrafo 3*, ricorrendo il PRESUPPOSTO OGGETTIVO di cui al *precedente paragrafo 4*, ***NON POSSONO ESSERE STIPULATI*** (e se stipulati sono ***nulli***) se i fabbricati che ne sono oggetto sono fabbricati "*ultimati*" (vedi sopra *paragrafo 4 sub b*) e ***non vi sia conformità tra lo stato di fatto ed i dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto*** nonché se tale conformità ***non viene dichiarata*** in atto dagli intestatari. Con il sanzionare, con la nullità, la mancanza della dichiarazione di conformità, il legislatore, stante anche lo scopo della norma in commento quale in precedenza delineato, ha in realtà inteso sancire la "*incommerciabilità*" di tutti quei fabbricati già esistenti non iscritti in Catasto ovvero (*se anche ultimati*) iscritti in maniera non conforme allo stato di fatto, salvo che si tratti di *errori* nei dati catastali o di *difformità* nelle planimetrie tali da *non incidere sulla consistenza e/o sul classamento* delle unità negoziate, errori e difformità che, come sopra già ricordato, non potrebbero neppure essere corretti stante l'irricevibilità delle relative denunce di variazione. Al di fuori di questi ultimi casi, non sarebbe, pertanto possibile per il Notaio ricevere atti traslativi o divisionali con "*dichiarazione negativa*" da parte degli intestatari (ossia con il riconoscimento della "*non conformità*" tra stato di fatto e dati catastali e planimetrie).

6. LA NULLITA'

La nullità prevista dalla norma in commento è una nullità di **carattere "formale"** che discende dalla mancata osservanza delle prescrizioni poste dalla norma in commento, attinenti le modalità redazionali degli atti traslativi e divisionali.

In particolare **SONO NULLI** gli *"atti interessati"* dalla nuova norma (e di cui al precedente paragrafo 3), sempreché ricorra il PRESUPPOSTO OGGETTIVO (di cui al precedente paragrafo 4), **se:**

a) in tali atti **non viene riportata l'identificazione catastale** in quanto i fabbricati che ne sono oggetto non siano ancora stati iscritti al Catasto dei Fabbricati (con classamento se *fabbricati "ultimati"* ovvero con attribuzione alle categorie fittizie se *fabbricati in corso di costruzione o comunque non censibili*); ad esempio sarebbe sicuramente **nullo** un atto traslativo o divisionale avente per oggetto un *"fabbricato già esistente"* (secondo la definizione sopra delineata) che venisse così descritto in atto in quanto non ancora denunciato al catasto dei Fabbricati: *"oggetto di vendita – fabbricato a destinazione sito in Comune di via insistente e ricompreso sull'area così censita al Catasto terreni :"*; descrizione più che idonea ad individuare con sufficiente precisione l'immobile trasferito ma non più utilizzabile dopo il 1 luglio 2010 stante la prescrizione formale posta dalla norma in commento.

b) in tali atti **non viene riportato il riferimento alle planimetrie depositate** in quanto per i fabbricati che ne sono oggetto, benché *"già ultimati"* (secondo la definizione sopra riportata), non sono ancora state presentate al Catasto le planimetrie catastali ovvero in quanto le planimetrie, già a suo tempo presentate, **non siano più reperibili**. Ad esempio sarebbe sicuramente **nullo** un atto traslativo o divisionale avente per oggetto un *"fabbricato ultimato"*, individuato in atto con gli identificativi allo stesso attribuiti a seguito di iscrizione al catasto in corso di costruzione (con attribuzione alla categoria fittizia F/3), per il quale non fosse stata presentata al catasto la denuncia di completamento lavori corredata dalle planimetrie catastali.

c) in tali atti **non viene riportata la dichiarazione resa dagli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie**.

Cosa succede, invece, se in tali atti viene riportata la dichiarazione degli intestatari **ma la stessa non risultasse veritiera**? L'atto deve considerarsi ugualmente nullo dovendosi equiparare la dichiarazione mendace alla mancanza della dichiarazione?

Ritengo **che la dichiarazione mendace non possa determinare la nullità dell'atto**; la nullità prevista dalla norma in commento è una nullità *puramente "formale"*, legata al mancato rispetto del requisito redazionale dell'atto (se ed in quanto redatto nella forma di *atto pubblico o di scrittura privata autenticata*), e non anche una *nullità sostanziale*, come è confermato dal fatto che tale nullità non è prevista per tutti gli atti negoziali ma solo per gli atti negoziali che rivestino, per l'appunto, la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata. Se si trattasse di una nullità posta a tutela di un interesse pubblico e generale, la stessa avrebbe dovuto essere estesa a qualsiasi tipologia negoziale in grado di mettere a repentaglio detto interesse. Inoltre, la soluzione contraria, sarebbe troppo penalizzante per l'acquirente che si vedrebbe, magari dopo molti anni, dichiarata la nullità del proprio atto di acquisto a causa di una dichiarazione mendace resa dal suo venditore. Il mancato accatastamento o il mancato aggiornamento delle planimetrie catastali costituiscono senza dubbio una violazione di norme di rilevanza fiscale ma non costituiscono di certo un illecito grave che l'ordinamento debba comunque reprimere. In materia urbanistica alla mancanza della dichiarazione relativa agli estremi dei titoli edilizi prescritta ai fini della validità dell'atto è equiparata la *dichiarazione mendace*: ma in questo caso l'abuso edilizio (e deve trattarsi di un abuso primario ossia di una costruzione realizzata in assenza di titolo o in totale difformità dal titolo rilasciato) costituisce un illecito non solo amministrativo ma anche con rilevanza penale. Scopo della normativa in materia urbanistica è tutelare l'interesse pubblico a che non vengano commercializzati immobili totalmente abusivi.

7. LA CONFORMITA' "SOGGETTIVA" – RUOLO DEL NOTAIO

La norma in commento mira ad assicurare oltre che la *"conformità oggettiva"* dei fabbricati esistenti (da attestarsi dagli intestatari in occasione di un atto negoziale) anche la loro *"conformità soggettiva"* (la cui sussistenza deve essere invece verificata dal Notaio); così infatti dispone l'inciso finale della norma in commento: ***"Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."***

Al riguardo si osserva quanto segue:

a) la **verifica** richiesta ai Notai non riguarda tutti gli atti aventi per oggetto beni immobili; il richiamo contenuto nella disposizione in commento alla ***"stipula dei predetti atti"***, e quindi il collegamento che viene a crearsi tra la prima parte della norma in commento ed il suo inciso finale, circoscrive l'ambito di detta verifica al ricorrere delle seguenti condizioni:

- che si tratti di uno degli *"atti interessati"* quali sopra individuati al precedente paragrafo 3
- che l'atto in questione abbia per oggetto un *"fabbricato già esistente"* (come sopra definito al precedente paragrafo 4.a) ; non occorre invece che il fabbricato debba pure qualificarsi *"unità immobiliare urbana"* essendo tale qualificazione rilevante ai soli fini degli adempimenti relativi al riferimento alle planimetrie ed alla *dichiarazione di conformità* come già precisato al precedente paragrafo 4.

b) ciò che viene richiesto al Notaio consiste, da un lato, ***nella individuazione degli intestatari catastali***, attraverso apposita visura al Catasto dei Fabbricati, e dall'altro nella verifica della ***conformità dell'intestazione catastale*** così accertata ***alle risultanze dei registri immobiliari***; in pratica viene chiesto che il Notaio accerti se vi è o meno corrispondenza tra *l'intestazione catastale* e *l'intestazione effettiva*, quale desumibile dalla visura da eseguirsi presso i RR.II.; queste attività di accertamento e verifica che già i Notai svolgono, in adempimento di specifici propri doveri professionali, viene ora richiesta a livello legislativo, in quanto ritenuta non solo finalizzata a tutelare interessi di parte ma anche interessi pubblici (*e più precisamente gli interessi dello Stato alla corretta conservazione ed al puntuale aggiornamento dei registri catastali*). Ne consegue che, se sino ad ora il Notaio poteva essere dispensato dalle parti contrattuali da queste attività, trattandosi, per l'appunto, di attività poste nel loro esclusivo interesse, dopo il 1 luglio 2010, ***tale dispensa NON sarà più possibile***, dovendosi tali attività ritenersi volte anche alla tutela di un interesse pubblico e quindi sottratte alla disponibilità delle parti. Dal 1 luglio 2010, pertanto, ***il Notaio sarà sempre tenuto***, prima della stipula degli atti di cui sub a), senza possibilità di deroghe e/o dispense, a svolgere le seguenti attività:

- *visura presso il Catasto dei Fabbricati per accertare l'intestazione dei fabbricati da negoziare*
- *visura ventennale presso i RR.II. per accertare l'intestazione effettiva dei fabbricati da negoziare*

c) la norma in commento non richiede che delle attività di accertamento e verifica poste a carico del Notaio si debba fare menzione nell'atto; riteniamo, peraltro, ***che tale menzione sia comunque necessaria*** al fine di documentare l'avvenuto espletamento di attività che ora non possono non avere rilevante incidenza sul piano disciplinare per il Notaio e stante la rilevanza anche "pubblicistica" ora riconosciuta a tali attività, come sopra ricordato. Resta fermo che la mancanza di tale menzione ***non determina la nullità o comunque***

l'invalidità dell'atto, non essendo la stessa prescritta dall'inciso in commento come requisito formale di validità, al contrario di quanto invece previsto nella prima parte della norma in commento con riguardo alla ***"conformità oggettiva"*** dei beni trasferiti

d) la disposizione in commento richiede al Notaio specifiche attività di accertamento e verifica ma ***non pone specifici obblighi di comportamento al Notaio*** in relazione agli esiti di queste attività. E' lecito quindi chiedersi se sia consentito al Notaio ricevere ugualmente un atto qualora la verifica di conformità tra dati catastali e risultanze dei RR.II. abbia dato esito negativo. Esito negativo che potrebbe dipendere:

- o da un mancato ***"allineamento"*** dei Registri catastali (ad esempio per omessa voltura di un trasferimento precedente)

- o da un mancato ***"allineamento"*** dei Registri Immobiliari (si pensi ad esempio alla problematica della pubblicità connessa ai trasferimenti mortis causa)

- ovvero da un mancato ***"allineamento"*** sia dei registri catastali che dei RR.II (si pensi al caso del trasferimento di bene acquisito dal venditore per usucapione non ancora accertata con sentenza)

Ovviamente se alla ***"non corrispondenza"*** si può ovviare a prescindere dalla stipula dell'atto richiesto, si dovrà, alla luce della nuova disposizione in commento, procedere, prima della stipula, ***al cd. "pre-allineamento"***, così da attuare quella ***"conformità soggettiva"*** che la norma in commento vuole assicurare. Ad esempio nel caso di mancato ***"allineamento"*** dei Registri catastali per omessa voltura di un trasferimento precedente, si dovrà procedere al pre-allineamento catastale. Lo stesso dicasi per il caso di mancato ***"allineamento"*** dei Registri Immobiliari nell'ipotesi di provenienza successoria se risulta già trascritto un atto sulla cui base si può procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

Se, invece, alla ***"non corrispondenza"*** non può avviarsi prima della stipula dell'atto richiesto, riteniamo che ***sia comunque possibile per il Notaio procedere alla stipula medesima***, se ed in quanto o per effetto dell'atto medesimo o per effetto di altro atto contestualmente ricevuto dal Notaio, sia possibile ottenere ***"ex post"*** quella corrispondenza tra intestazione catastale e intestazione effettiva richiesta dalla norma in commento. Ciò che tale norma richiede, infatti, è che venga garantita la ***"conformità soggettiva"*** dei registri Catastali al fine di risalire con certezza ed in ogni momento ai soggetti tenuti alla corresponsione degli oneri fiscali connessi alla proprietà immobiliare. Poco importa se tale conformità sia già presente prima della stipula dell'atto o se comunque possa essere ottenuta dopo detta stipula, grazie proprio agli obblighi di richiesta di voltura catastale e di richiesta di trascrizione che l'ordinamento pone a carico del Notaio. L'espressione ***"prima della stipula dei predetti atti"*** contenuta nell'inciso in commento si riferisce alle attività di ***"accertamento e verifica di conformità"*** poste a carico del Notaio, ma la norma non richiede espressamente che tale conformità sussista prima della stipula. Pertanto ogniqualvolta ***il Notaio sia in grado di garantire*** che, dopo la stipula degli atti allo stesso richiesti, si otterrà il risultato richiesto dalla conformità delle intestazioni catastali alle risultanze dei RR.II., lo stesso potrà ugualmente ricevere l'atto richiesto. Con la norma in commento il legislatore non ha certo inteso limitare l'attività negoziale dei privati, ma semplicemente ***"introdurre meccanismi"*** tali da garantire l'aggiornamento catastale (avvalendosi anche dell'attività del Notaio, nell'esplicazione della pubblica funzione di cui è investito). Ma se non si ammettesse la possibilità per il Notaio di stipulare anche in caso di verifica con esito negativo, si finirebbe per ridurre drasticamente l'attività negoziale dei privati, andando oltre a quella che è la volontà del legislatore; riteniamo, pertanto, che sia comunque possibile, per il Notaio, ad esempio:

- ***stipulare i cd. "atti a cascata"*** (caso ***"classico"*** quello della compravendita e del mutuo ipotecario stipulato contestualmente dall'acquirente per poter disporre della provvista necessaria al pagamento del prezzo; in questo caso non ci sarebbe corrispondenza tra intestazione catastale e risultanze dei RR.II. da un lato ed intestazione effettiva dall'altro in

occasione della costituzione dell'ipoteca; ma tale corrispondenza è garantita dall'attività del Notaio che procederà nei termini di legge a trascrivere e volturare a nome dell'acquirente e datore di ipoteca il precedente atto di acquisto da lui ricevuto contestualmente al mutuo ipotecario)

- **stipulare gli atti con provenienza un trasferimento mortis causa** non ancora trascritto ai RR.II (se ed in quanto l'atto richiesto costituisca il primo titolo idoneo per poter procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita; in questo caso non ci sarebbe corrispondenza tra intestazione catastale e risultanze dei RR.II.; ma tale corrispondenza è garantita dall'attività del Notaio che procederà nei termini di legge a trascrivere l'accettazione tacita di eredità)

Ovviamente delle circostanze che comunque consentono di stipulare l'atto, pur in caso di esito negativo della verifica di corrispondenza, in considerazione delle attività di aggiornamento del Catasto e dei RR.II. che il Notaio stesso andrà ad espletare DOPO la stipula dell'atto richiesto ovvero di altro atto da lui contestualmente ricevuto (come nel caso dei cd. "atti a cascata") **si dovrà fare menzione** nell'atto stipulato conformemente a quanto sopra precisato sub c)

e) Escluso che il mancato espletamento delle attività di accertamento e verifica poste a carico del Notaio e la mancata menzione delle stesse in atto **comportino la nullità dell'atto** (come confermato dal fatto che il legislatore ha espressamente previsto la nullità dell'atto nella prima parte della norma in commento e non anche nell'inciso finale), è, peraltro, indubitabile che il Notaio, per la sua funzione di garante e tutore della legalità, ogniquale volta sia chiamato a redigere un contratto rientrando nell'ambito di applicazione della norma in commento, debba osservarne tutte le prescrizioni, non potendo il Notaio, nell'esplicazione delle proprie funzioni, non conformare la propria condotta a quelle che sono le prescrizioni di legge. Ed una volta escluso che la violazione della disposizione in commento determini la nullità dell'atto, deve conseguentemente escludersi anche l'applicabilità dell'art. 28 della legge notarile.

Tuttavia, poiché la disposizione in commento pone pur sempre **una regola di comportamento** che il Notaio, in ragione della pubblica funzione che svolge, non può non rispettare, la sua violazione, anche se non determina la nullità del contratto o l'applicabilità dell'art. 28 l.n., esporrà comunque il Notaio **alla responsabilità disciplinare di cui all'art. 135 legge notarile** norma questa che prevede l'applicazione al Notaio di pene disciplinari ogni qualvolta lo stesso **"manchi ai propri doveri"** (tra i quali ora anche quello ora posto dalla disposizione in commento) e ciò **"anche nel caso che l'infrazione non produca la nullità dell'atto"**

f) riteniamo che la "conformità" tra intestazione catastale e risultanze dei RR.II. sussista anche ogniquale volta **i dati dei RR.II. debbano essere integrati con i dati ricavabili da altri pubblici Registri**. Si pensi ad esempio al caso della società, proprietaria di un fabbricato, che ha modificato la propria denominazione. A seguito della delibera di cambio della denominazione è stata aggiornata la intestazione al catasto. Ma la stessa delibera non è stata invece trascritta ai RR.II. (in quanto tale trascrizione non è obbligatoria ed anzi non sarebbe neppure possibile). Ai RR.II. quel fabbricato risulta intestato a società con denominazione diversa da quella risultante dai registri catastali. In questo caso non può dirsi che manca la "conformità" in quanto i dati catastali debbono essere confrontanti con le risultanze dei RR.II. integrate dai dati ricavabili dal Registro Imprese (ove invece la delibera di cambio della denominazione è stata iscritta) . Lo stesso dicasi per il caso di trasformazione, di fusione e/o di scissione societaria, nonché per il caso di acquisto di coniuge in regime di comunione legale dei beni (ove all'atto di acquisto non sia intervenuto l'altro coniuge). In quest'ultimo caso le risultanze dei RR.II. vanno integrate con le risultanze dei registri dello Stato Civile.