

CIRCOLARE N. 2/2010

PROT. n° 36607

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agencia

OGGETTO: Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 –
Articolo 19, comma 14
Prime indicazioni

DESTINATARI: Uffici provinciali, Direzioni regionali e Direzioni centrali

DATA DECORRENZA: Data di emanazione

Roma, 9 luglio 2010

Gabriella Alemanno



N. pagine complessive: 12

L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

L'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, aggiunge il comma 1-*bis* all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, legge recante, come noto, modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari.

La nuova formulazione dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, è, pertanto, la seguente:

"1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.

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

Il comma 1-bis, di nuova introduzione, è strutturato in due parti distinte, sebbene collegate tra loro: nella prima, si prevede che gli atti immobiliari ivi menzionati devono contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, nonché la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto di dette unità immobiliari (coerenza "oggettiva"). Nella seconda parte, viene, invece, prevista, a cura del Notaio, la preventiva individuazione degli intestatari catastali e la verifica della conformità tra i titolari iscritti in catasto e le risultanze dei registri immobiliari (coerenza "soggettiva").

La norma introdotta con il citato comma 14 si colloca nel più ampio contesto delle disposizioni contenute nell'articolo 19 del decreto legge in esame, in materia di aggiornamento del catasto.

La *ratio* ad essa sottesa, da inquadrare anche nell'ambito della progressiva realizzazione della Anagrafe Immobiliare Integrata, appare sostanzialmente diretta a consentire il miglioramento della qualità delle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare, in termini di coerenza sostanziale e non solo formale, con un indubbio impatto positivo sull'affidabilità delle informazioni che potranno confluire nella predetta Anagrafe Immobiliare, per il rilascio dei servizi ad essa correlati.

Ulteriore finalità, di analogo rilievo, è quella tesa a far emergere possibili fenomeni di elusione ed evasione fiscale, nel settore impositivo immobiliare, connessi ad un mancato aggiornamento dei dati oggettivi delle unità immobiliari urbane, ai quali può corrispondere una maggiore redditività, rispetto a quella risultante in catasto.

Per espressa previsione dell'articolo 19, comma 16, le disposizioni in argomento si applicano a decorrere dal 1° luglio 2010.

Nelle more della conversione del citato decreto legge, considerata l'indubbia rilevanza delle disposizioni di cui trattasi nell'ambito della disciplina della circolazione immobiliare,

si ritiene comunque necessario fornire una prima serie di indicazioni finalizzate a consentire una omogenea e corretta applicazione di dette disposizioni, anche in coerenza con la vigente normativa in materia catastale.

1. Le nuove disposizioni: profili inerenti la pubblicità immobiliare

Prima di passare all'esame di alcune problematiche applicative in materia catastale, si ritiene opportuno chiarire che le previsioni contenute nel comma 1-*bis* in esame non coinvolgono aspetti direttamente connessi all'attuazione della pubblicità immobiliare.

Come accennato, la prima parte del nuovo comma 1-*bis* dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, integra il contenuto necessario degli atti immobiliari richiamati dalla stessa disposizione, prevedendo l'inserimento, a pena di nullità, di specifici elementi informativi concernenti la rappresentazione catastale del bene e la relativa corrispondenza allo stato di fatto (l'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, nonché la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto degli immobili urbani).

Gli elementi innovativi introdotti dal comma 1-*bis* non assumono diretta rilevanza in ordine alla trascrivibilità o meno degli atti immobiliari a cui la norma fa riferimento. E ciò anche nell'ipotesi, peraltro espressamente prevista, di nullità dell'atto per mancato inserimento dei predetti dati. La norma, infatti, non affianca alla previsione della nullità dell'atto, quella della intrascrivibilità. D'altra parte, come è noto, la trascrizione non ha, di norma, efficacia sanante rispetto ad eventuali profili di invalidità degli atti trascritti, profili che possono essere fatti valere dalle parti o dai terzi interessati indipendentemente dall'avvenuta trascrizione¹.

Parimenti, ai fini della trascrivibilità dei medesimi atti immobiliari, non hanno diretta incidenza neppure gli adempimenti che il Notaio deve svolgere in fase propedeutica alla stipula dell'atto – previsti dalla seconda parte della disposizione in esame - finalizzati alla verifica della conformità tra i titolari iscritti in catasto e le risultanze dei registri immobiliari (coerenza "soggettiva").

¹ Per gli effetti della c.d. "pubblicità sanante" si fa riferimento alle ipotesi previste dall'articolo 2652, n. 6 c.c..

Per gli evidenziati profili, quindi, l'inserimento del comma 1-*bis* all'art. 29 della legge n. 52 del 1985, non assume valenza innovativa rispetto ai criteri di conduzione dell'esame giuridico eseguito dal Conservatore ai fini dell'accettazione delle formalità relative agli atti di cui trattasi.

2. Quadro normativo di riferimento "catastale"

Le nuove disposizioni introdotte dall'art. 19, comma 14, del decreto legge n. 78 del 2010 si innestano, integrandole, sulle norme catastali che individuano le fattispecie per le quali sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione nello stato dei beni, con allegazione delle planimetrie catastali.

In tale ambito il regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, che ha disciplinato la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, all'articolo 7, prevede: *"Oltre alla dichiarazione di cui ai precedenti artt. 3 e 6, le persone ed enti di cui all'art. 3 devono presentare al Podestà del comune ove gli immobili sono situati, entro il giorno che sarà fissato con decreto del Ministro delle finanze, una planimetria di detti immobili in scala non inferiore a 1:200, dalla quale si rilevi anche la ubicazione di ciascuna unità immobiliare rispetto alle proprietà confinanti e alle strade pubbliche e private. Detta planimetria è esente da tassa di bollo. Con disposizione del regolamento previsto dall'art. 32 del presente decreto, saranno stabilite le esenzioni dall'obbligo di cui al comma precedente per le unità immobiliari di minor reddito, da determinarsi secondo la categoria, la classe e la ubicazione degli immobili."*

Il Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, all'articolo 58, dispone: *"Sono esentati dall'obbligo della presentazione della planimetria i proprietari di unità immobiliari urbane i quali, alla data del 1° gennaio 1939, erano titolari di un reddito imponibile accertato ai fini dell'imposta fabbricati non maggiore di L. 50, sempre che, alla data di presentazione della dichiarazione, non siano proprietari di altri immobili urbani, anche se non censiti o in godimento di esenzione dall'imposta fabbricati."*

Per quanto riguarda, invece, la presentazione della dichiarazione di variazione nello stato dei beni, la norma di riferimento è rappresentata dall'art. 17 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949, che dispone quanto segue: *"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) rispetto alla persona del proprietario o del possessore dei beni nonché rispetto alla persona che gode di diritti reali sui beni stessi;

b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe.”.

Alla luce della disposizione appena richiamata, quindi, con specifico riferimento alle unità immobiliari a destinazione “ordinaria”, l’obbligo della relativa dichiarazione si configura nell’ipotesi in cui le variazioni influiscono ed incidono sulla consistenza, la categoria e la classe dell’unità immobiliare, in sostanza sulla determinazione della rendita catastale.

3. Gli adempimenti previsti dal nuovo comma 1-bis dell’art. 29 della legge n. 52 del 1985 (prima parte) – Coerenza oggettiva

In relazione al quadro normativo catastale richiamato nel precedente paragrafo, emerge la necessità di chiarire, sotto il profilo oggettivo, l’impatto delle disposizioni introdotte dalla prima parte del comma 1-bis della legge n. 52 del 1985, con riferimento agli adempimenti da porre in essere in sede di stipulazione di atti pubblici e di scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti.

a) Unità immobiliare urbana

Come è stato accennato al paragrafo 1, la prima parte del comma 1-bis prevede che gli atti immobiliari ivi menzionati, aventi ad oggetto “*fabbricati già esistenti*”, devono contenere, per le “*unità immobiliari urbane*”, gli specifici elementi informativi sopra descritti (coerenza “oggettiva”). L’ambito applicativo della previsione normativa è stato delineato dal legislatore attraverso l’utilizzo di due espressioni distinte, ma senza dubbio correlate tra loro: “*fabbricati già esistenti*” e “*unità immobiliari urbane*”. Il riferimento espresso a tali due categorie concettuali consente di ritenere che l’ambito di operatività della norma in parola riguardi gli immobili già iscritti al catasto edilizio urbano, nonché quelli per i quali sussiste l’obbligo di dichiarazione.

Pertanto, sempre tenendo conto dei precisi riferimenti utilizzati dal Legislatore, si ritiene che debbano essere esclusi dalla previsione normativa:

- le particelle censite al catasto terreni;
- i fabbricati rurali, censiti al catasto terreni, che non abbiano subito variazioni, né perso i requisiti oggettivi e soggettivi per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali;
- i fabbricati iscritti in catasto come “*unità collabenti*”, in quanto non più abitabili o servibili all’uso cui sono destinati;
- i fabbricati iscritti in catasto come “*in corso costruzione*” o “*in corso di definizione*”, sempre che non siano stati ultimati o definiti;
- i lastrici solari e le aree urbane, iscritti al catasto edilizio urbano con l’indicazione della sola superficie, ai sensi dell’art. 15 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650.

b) Obbligo di indicazione degli identificativi catastali

La prima parte del comma 1-*bis* dell’art. 29 della legge n. 52 del 1985, prevede, come accennato, che gli indicati atti immobiliari aventi ad oggetto fabbricati già esistenti devono contenere, a pena di nullità, anche il riferimento agli identificativi catastali delle unità immobiliari urbane; tali identificativi sono rappresentati, come noto, da sezione, foglio, numero di mappale (particella) ed eventuale subalterno.

Si rammenta, al riguardo, che, già ai sensi del combinato disposto degli articoli 4, comma 2, e 14 del decreto del Presidente della Repubblica n. 650 del 1972, negli atti civili, giudiziali o amministrativi che danno origine al trasferimento di diritti iscritti nel catasto edilizio urbano, l’immobile deve essere descritto con gli estremi con i quali lo stesso è individuato in catasto.

I dati di identificazione catastale fanno parte, altresì, del contenuto necessario delle note di trascrizione e di iscrizione ipotecaria, in virtù del combinato disposto degli artt. 2659, 2660, 2826 e 2839; la mancata indicazione di detti dati nelle note di trascrizione o iscrizione costituisce motivo di rifiuto ai sensi dell’art. 2674 c.c..

La disciplina contenuta nel più volte richiamato comma 1-*bis*, correlata alla previsione della nullità dell’atto, contribuisce, quindi, ad armonizzare il sistema complessivamente delineato dal codice civile e dalla normativa speciale, ipotecaria e catastale, creando le condizioni per garantire l’esatta corrispondenza tra i dati catastali indicati nelle formalità

ipotecarie – identificativi richiesti a pena di rifiuto delle formalità stesse - e quelli indicati nell'atto².

c) Obbligo di indicazione del riferimento alle planimetrie depositate in catasto

Ulteriore adempimento richiesto dalla prima parte del comma 1-*bis*, sempre a pena di nullità, è l'indicazione in atto del riferimento alle planimetrie depositate in catasto. Al riguardo, si osserva che tale disposizione non presenta particolari criticità laddove la presentazione della planimetria sia stata correttamente curata in sede di dichiarazione di nuova costruzione, ovvero in sede di denuncia di variazione (sempre che, ovviamente, le planimetrie depositate siano conformi allo stato di fatto dell'immobile al momento della stipula dell'atto).

Qualche problema interpretativo e applicativo potrebbe sorgere in presenza di alcune peculiari situazioni, di seguito sinteticamente rappresentate.

La prima ipotesi è quella della planimetria non presente in catasto, in quanto riferita ad unità immobiliari per le quali la normativa catastale non prevedeva l'obbligo di presentazione a carico dei proprietari; si tratta, in particolare, delle fattispecie disciplinate dall'art. 58 del Regolamento per la formazione del Catasto edilizio urbano (decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949).

Ora, poiché il comma 1-*bis* della legge n. 52 del 1985 prevede che il riferimento alla planimetria catastale fa parte del contenuto necessario dell'atto, si ritiene che tale elemento debba essere comunque fornito e indicato, anche se la mancata presenza in catasto della planimetria sia riconducibile ad uno dei casi di esenzione disciplinati dall'art. 58 del decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949.

La seconda peculiare fattispecie riguarda, invece, l'ipotesi di planimetrie non "accettabili" ai sensi del paragrafo 17 della Istruzione II - "Accertamento e classamento" per la formazione del Catasto Edilizio Urbano³. In tale caso, la parte interessata dovrà curare la

² Per quanto riguarda le ipoteche, l'art. 2826 prevede che, nel relativo atto di concessione, l'immobile deve essere specificatamente designato anche con l'indicazione "... dei dati di identificazione catastale".

³ "Le planimetrie si verificheranno con semplice esame a vista ...e si deciderà della loro accettabilità se corrispondono allo stato di fatto delle unità immobiliari rappresentate e se la esecuzione del disegno ed il tipo di carta usato sono conformi alle prescrizioni. ...Se la planimetria non è accettabile si annoterà una delle seguenti diciture...Per le planimetrie inaccettabili si provvederà dall'ufficio ad inviare agli obbligati un avviso...".

presentazione di una nuova planimetria conforme, in allegato ad una dichiarazione di variazione. Lo stesso obbligo, a maggior ragione, grava sui soggetti obbligati alla presentazione nei casi in cui non abbiano provveduto al relativo deposito in fase di formazione ovvero di aggiornamento.

In tali due ultimi casi, oltre ai tributi previsti, si renderanno applicabili anche le sanzioni, secondo le modalità previste nella circolare n. 2 del 17 aprile 2002.

Una ulteriore peculiare fattispecie è riscontabile nell'ipotesi in cui la planimetria, pur regolarmente presentata e depositata, non sia reperibile o leggibile per cause non imputabili alla parte.

Verificandosi tale ipotesi, se la parte è in possesso di una copia certificata della planimetria depositata, oppure della "seconda copia per ricevuta", rilasciata al momento della presentazione, corrispondente tuttora allo stato di fatto, può depositarla presso l'Ufficio provinciale che, dopo le verifiche di coerenza tra i dati censuari e la rappresentazione planimetrica, acquisisce in banca dati copia di tale elaborato, inserendo una specifica annotazione⁴.

Nel caso in cui, invece, la parte non sia in possesso di una copia certificata della planimetria, ma documenti che la stessa sia stata effettivamente presentata, sarà cura dell'Ufficio provvedere alla compilazione della stessa, anche a mezzo di sopralluogo. E' comunque facoltà della parte ripresentare la planimetria mancante, in esenzione dai tributi speciali catastali.

d) Conformità delle planimetrie depositate in catasto

La prima parte del comma 1-*bis* dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, oltre agli elementi e alle informazioni di cui alle lettere a) e b), prevede, sempre a pena di nullità, l'inserimento nel documento negoziale anche della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto degli immobili urbani oggetto dell'atto. In altri termini, tale disposizione prevede l'integrazione del

⁴ "Copia di certificazione / ricevuta n....., rilasciata dall'Ufficio in data....., esibita dalla parte, acquisita agli atti in sostituzione dell'originale". Tale annotazione sarà datata e sottoscritta a cura del responsabile del Settore / Reparto Servizi all'Utenza. Sarà comunque conservata agli atti dell'Ufficio fotocopia di tale certificazione opportunamente vidimata dal responsabile del Settore / Reparto.

contenuto necessario dell'atto, con una dichiarazione resa dagli intestatari che attesti la corrispondenza della planimetria depositata con lo stato reale dell'immobile.

Pertanto, nell'ipotesi in cui la planimetria catastale non riproduca fedelmente la configurazione reale (attuale) dell'immobile, al fine di consentire l'inserimento in atto della prescritta dichiarazione di conformità, l'intestatario dovrà presentare una denuncia di variazione, allegando la nuova planimetria aggiornata con lo stato reale dell'immobile (tale situazione potrebbe presentarsi, a titolo meramente esemplificativo, a causa di incompleta o non corretta rappresentazione degli ambienti costituenti l'unità immobiliare e delle pertinenze ad uso esclusivo, ovvero delle parti comuni, laddove originariamente rappresentate).

Nel caso di presentazione della denuncia di variazione sono applicabili, oltre ai tributi previsti, anche le sanzioni, secondo le modalità previste nella citata circolare n. 2 del 17 aprile 2002.

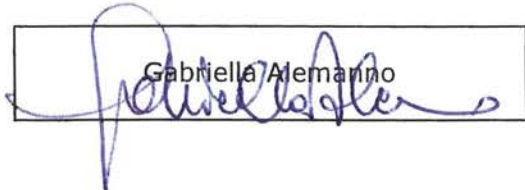
Sembra opportuno, peraltro, evidenziare che le eventuali incoerenze tra rappresentazione planimetrica e situazione di fatto potrebbero sussistere fin dall'origine (cioè, sin dalla prima dichiarazione in catasto, in relazione alla data di ultimazione dei lavori) oppure essere riconducibili a vicende avvenute in epoca successiva (ad esempio, a seguito di lavori di ristrutturazione, trasformazione, etc., cui non è seguita la prescritta dichiarazione di variazione in catasto).

Gli estremi delle autorizzazioni edilizie rilasciate per l'immobile oggetto dell'atto stesso, possono costituire, in relazione alla data di dichiarazione in catasto dell'immobile medesimo e di deposito della relativa planimetria, un primo elemento di riferimento al fine di verificare la sussistenza di possibili incoerenze.

[Redacted content]

[Redacted text block]

⁵ Di conseguenza, per tali ultimi casi, la dichiarazione di variazione non si ritiene dovuta, fatta salva l'opportunità dei soggetti interessati di richiedere comunque l'allineamento attraverso gli usuali canali informativi, quali, ad esempio per l'adeguamento della toponomastica, la segnalazione in front-office o tramite Contact-Center.


Gabriella Alemanno

4. Gli adempimenti previsti dal nuovo comma 1-bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985 – Coerenza soggettiva

Nella seconda parte del comma 1-bis dell'art. 29 della legge 52 del 1985, viene prevista, a cura del Notaio, la preventiva individuazione degli intestatari catastali e la verifica della conformità tra gli stessi e le risultanze dei registri immobiliari (coerenza "soggettiva").

Si ritiene che tale verifica di conformità non possa avere una valenza meramente formale, limitata al riscontro della congruenza "nominale" tra le risultanze catastali ed i registri di pubblicità immobiliare, ma debba essere finalizzata ad accertare la corrispondenza delle intestazioni catastali attuali con i soggetti titolari del potere di disposizione sugli immobili oggetto dell'atto.

In particolare, laddove tale conformità non sussista a causa della mancata volturazione di uno o più atti, è necessario che i soggetti interessati si attivino, prima della stipula, per ristabilire l'allineamento, ai sensi dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, mediante la presentazione di una o più domande di volture.

Sull'argomento, peraltro, si ritiene opportuno rammentare le indicazioni fornite dall'amministrazione, con circolare n. 3 del 2 maggio 2002, emanata congiuntamente dall'Agenzia del Territorio e dall'Agenzia delle Entrate, in tema di adempimenti correlati alla presentazione del modello unico informatico di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Con specifico riferimento agli adempimenti in materia di voltura catastale, in tale ultimo documento di prassi sono state illustrate le modalità operative finalizzate alla regolare esecuzione delle volture stesse nell'ipotesi, prevista dal comma 2 dell'articolo 5 del

decreto del Presidente della Repubblica 18 agosto 2000, n. 308⁶, in cui non vi sia concordanza fra i soggetti intestati in catasto e quelli risultanti in atto (cfr. paragrafo 6.1 della circolare n. 3 del 2002).

Qualora, invece, il disallineamento derivi da una mancata registrazione, da parte dell'Ufficio, a fronte di una domanda di volture presentata, sarà sufficiente produrre apposita istanza presso l'Ufficio provinciale competente o al Contact Center, ovvero presentare una domanda di volture di preallineamento (esente dalla corresponsione dei relativi tributi speciali catastali).

Gli Uffici Provinciali sono invitati al puntuale rispetto delle indicazioni fornite con la presente circolare e le Direzioni Regionali a verificarne la corretta applicazione.

(Fine)

⁶ Disposizioni che si pongono in coerenza con quanto previsto dall'art. 2, comma 4, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, il quale stabilisce che "Qualora non vi sia concordanza tra la situazione dei soggetti titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali e le corrispondenti scritture catastali, è fatto obbligo al notaio ed agli altri pubblici ufficiali che ricevono atti o autenticano firme su atti civili, giudiziari e amministrativi, che danno origine a variazione di diritti censiti in catasto, di fare menzione, nell'atto medesimo e nella relativa nota di trascrizione, dei titoli che hanno dato luogo ai trasferimenti intermedi o delle discordanze".