

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
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**, convertito in legge con **legge 30 luglio 2010 n. 122**¹ così dispone:

14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale."²

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

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

¹ Pubblicata in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 176 del 30 luglio 2010 ed entrata in vigore il 31 luglio 2010

² In corsivo sono riportate le integrazioni apportate in sede di conversione al testo originario del D.L. 78/2010

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

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

- il **primo periodo** mira a perseguire la **“conformità oggettiva”** degli immobili (o **“coerenza oggettiva”** come definita nella **Circolare A.T. n. 2/2010** sopra citata) ossia la conformità degli immobili esistenti alle risultanze del catasto, stabilendo che *gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali (ad esclusione dei diritti reali di garanzia)* debbano contenere, **a pena di nullità**, l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie catastali depositate in catasto e la dichiarazione di parte di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (*dichiarazione, peraltro, che può essere sostituita, da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato*) .

- il **secondo periodo** mira a perseguire la **“conformità soggettiva”** degli immobili (o **“coerenza soggettiva”** come definita nella **Circolare A.T. n. 2/2010** sopra citata), ossia la corrispondenza tra le risultante del Catasto e le risultanze dei RR.II, la cui sussistenza deve essere invece verificata dal Notaio.

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

2. LO SCOPO

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

A tale fine è previsto il rilascio da parte dell'Agenzia del territorio di una *“attestazione integrata ipotecario-catastale”*, da utilizzare **ai fini fiscali**, riportante i dati e le informazioni ricavabili sia dai *Registri Immobiliari che dai registri catastali* per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali.

Lo scopo della nuova normativa è di fornire all'Erario ed ai Comuni un unico strumento che, attuando per l'appunto *un'integrazione delle banche dati immobiliari* disponibili presso l'Agenzia del Territorio, consenta di individuare con facilità e precisione gli immobili da assoggettare ad imposizione ed i soggetti, titolari di diritti reali sugli stessi, tenuti al pagamento delle imposte dovute.

Ovviamente **presupposto essenziale** per il successo dell'iniziativa è che le banche dati da integrare (*RR.II. e Catasto*) siano aggiornate sia sotto il profilo oggettivo che soggettivo³.

³ In questo senso anche la **Circolare A.T. n. 2 del 9 luglio 2010**: *“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.”*

A tal fine i commi 8 e 9 dell'art. 19 in commento prevedono che entro il prossimo 31 dicembre 2010:

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

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

3. GLI ATTI

3a) Le condizioni

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

a) Tipologia di ATTI: deve trattarsi di atti **tra vivi aventi per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali** (con l'esclusione, peraltro dei diritti reali di garanzia)

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

c) Oggetto: deve trattarsi di atti riguardanti **fabbricati già esistenti** (nel significato che verrà chiarito al successivo paragrafo 4)

3b) Gli atti interessati

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

Compravendita	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Deve riguardare fabbricati già esistenti. Ad esempio è esclusa dall'ambito di applicazione della nuova norma una compravendita avente per oggetto esclusivamente terreni</i>
Permuta	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Almeno uno dei due trasferimenti deve riguardare fabbricati già esistenti. Ad esempio rientra dall'ambito di applicazione della nuova norma una permuta con cui Tizio trasferisce a Caio un terreno mentre Caio trasferisce a Tizio un fabbricato esistente</i>

Donazione	<i>Deve riguardare fabbricati già esistenti. Ad esempio è esclusa dall'ambito di applicazione della nuova norma una donazione avente per oggetto esclusivamente terreni</i>
Assegnazione di alloggi da cooperative edilizie ai propri soci	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata.</i>
Datio in solutum	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, quando in adempimento dell'obbligazione viene trasferito un fabbricato esistente.</i>
Transazione	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, quando per comporre o per prevenire la controversia si trasferisca un fabbricato esistente</i>
Conferimento di edifici in società	<i>Se redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata (ed in ogni caso se la forma dell'atto pubblico sia richiesta ab substantiam: ad esempio nel caso di costituzione di una società di capitale) quando ad essere conferito nella società sia un "fabbricato esistente"</i>
Assegnazione di edifici da società (a seguito di liquidazione, di recesso di socio, ecc.)	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, quando ad essere assegnato ai soci sia un "fabbricato esistente"</i>
Costituzione di rendita vitalizia e vitalizio "alimentare"	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, quando a fronte della costituzione della rendita o dell'assunzione dell'obbligo di assistenza si trasferisca un fabbricato esistente</i>
Cessione o conferimento in società di azienda	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata (ed in ogni caso se la forma dell'atto pubblico sia richiesta ab substantiam: ad esempio nel caso di costituzione di una società di capitale) quando viene ceduta o conferita un'azienda comprendente tra i beni aziendali anche un fabbricato esistente</i>
Patto di famiglia	<i>Quando si trasferisca un'azienda comprendente fabbricati esistenti ovvero quando sia prevista la liquidazione dei legittimari in natura mediante il trasferimento di fabbricati esistenti</i>
Assoggettamento di edificio al regime della comunione legale dei beni (art. 210 c.c.)	<i>Quando tra i beni da assoggettare alla comunione legale vi sia anche un fabbricato esistente</i>
Trust (escluso il Trust autodichiarato)	<i>Se redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Il conferimento in trust deve riguardare fabbricati già esistenti.</i>
Divisione	<i>Se redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Tra i beni oggetto di divisione debbono esserci dei fabbricati già esistenti. Ad esempio rientra dall'ambito di applicazione della nuova norma una divisione con cui ad almeno uno degli assegnatari sia attribuito un fabbricato esistente e ciò anche se agli altri assegnatari siano attribuiti beni diversi dai fabbricati.</i>
Stralcio quota in divisione	<i>Se redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Si ritiene applicabile la nuova normativa anche nel caso in cui il bene assegnato a titolo di stralcio non sia un fabbricato se ed in quanto tra gli altri beni rimasti in comproprietà tra i comunisti vi sia almeno un fabbricato esistente. Si tratta pur sempre di una divisione parziale che coinvolge tutti i beni costituenti la comunione.</i>
Costituzione di servitù	<i>Deve ritenersi ricompreso nell'ambito di applicazione della nuova norma anche l'atto costitutivo di servitù, facendo la stessa riferimento agli atti di costituzione di .. diritti reali senza limitazioni di sorta (al contrario ad esempio di quanto prevede la normativa in materia urbanistica ove da un lato si fa riferimento agli atti costitutivi di diritti reali ma dall'altro si escludono espressamente gli atti costitutivi, modificativi o estintivi di servitù); riteniamo che la norma in commento si applichi solo se fondo servente sia un "fabbricato esistente" (al contrario non dovrebbe applicarsi se invece il "fab-</i>

	<p>bricato esistente” sia il fondo dominante)⁴ e ciò per i seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - innanzitutto in questo senso depone il tenore “letterale” della norma in commento: la norma prescrive l’obbligo di osservare detta disciplina per gli atti costitutivi di diritti reali “su” fabbricati esistenti (il fabbricato interessato deve essere pertanto quello a carico del quale viene costituita la servitù e non anche quello che “gode” della servitù) - la servitù (quale “ius in re aliena”) ha per “oggetto” il fondo servente e non il fondo dominante che beneficia del vantaggio connesso alla servitù - la dichiarazione di conformità, come si avrà modo di precisare in appresso, deve essere resa dal “disponente” ossia da colui che in atto “dispone del diritto” (che può essere anche un soggetto diverso dall’ intestatario catastale ovvero dall’ intestatario effettivo) e solo con riguardo al fondo servente si può parlare di un disponente; - si pensi poi a tutti i casi di servitù senza “fondo dominante”: servitù a favore dell’ENEL, della SNAM, dei Comuni per condotti fognari, ecc. ecc.; in questo caso necessariamente la disciplina in commento si dovrebbe applicare solo con riguardo al fondo servente - si pensi poi a casi, non certo rari, di servitù costituita col meccanismo del contratto a favore di terzi (art. 1411 c.c.); in questo non interviene in atto il proprietario del fondo dominante: chi dovrebbe, allora, rilasciare le relative dichiarazioni?
--	---

3c) Gli atti esclusi

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

Testamenti	Si tratta di atti “mortis causa” come tali esclusi per espres- sa 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

⁴ In questo senso la **Circolare C.N.N.** “La legge 30 luglio 2010 n. 122, di conversione del DL 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – Novità ed aspetti controversi” a cura di M. Leo, A. Lomonaco, G. Monteleone e A. Ruotolo, pubblicata in C.N.N. Notizie del 6 dicembre 2010 (Parte II paragrafo 3)

	<i>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</i>
Leasing	<i>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</i>
Affitto di azienda (pur comprendente tra i beni aziendali dei fabbricati esistenti)	<i>Trattasi di contratto privo di effetti "traslativi". Si ritiene che ai contratti di affitto di aziende comprendenti tra i beni aziendali dei fabbricati già esistenti, debba applicarsi in via estensiva la specifica disciplina dettata per la locazione dal comma 15mo dell'art. 19 in commento</i>
Identificazione catastale	<i>Atto non riconducibile, per le sue finalità, alla categoria degli atti traslativi o divisionali</i>
Fusione e scissione societaria	<i>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)</i>
Trasformazioni societarie	<i>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)</i>
Cessioni di azioni, quote e partecipazioni di società proprietarie di immobili	<i>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")</i>
Decreto di trasferimento a seguito di procedura esecutiva	<i>La norma in commento limita il suo campo di applicazione esclusivamente agli atti pubblici ed alle scritture private autentiche. Ne restano fuori pertanto gli atti ed i provvedimenti dell'autorità giudiziaria.</i>
Costituzione di ipoteche	<i>Prima del 31 luglio 2010 (data di entrata in vigore della legge 122/2010 legge di conversione del DL. 78/2010) si doveva ritenere ricompreso nell'ambito di applicazione della norma in commento anche l'atto costitutivo di ipoteche, posto che la norma in questione, nel suo testo originario, faceva riferimento agli atti di costituzione di .. diritti reali senza limitazioni di sorta La esclusione espressa dei diritti di garanzia è stata prevista con apposito emendamento in sede di conversione⁵</i>
Surroghe ipotecarie ex art. 1202 c.c.	<i>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. Per tali motivi si era ritenuto tale negozio fuori dal perimetro operativo della norma in commento sin dal 1 luglio 2010 ossia dalla data di entrata in vigore della disciplina di cui si tratta. Non erano, peraltro, mancate opinioni in senso contrario. Con la modifica apportata in sede di conversione, comportante l'esclusione "dei diritti reali di garanzia", la i-</i>

⁵ Vedasi anche la **Circolare A.T. n. 3 del 10 agosto 2010**: "A tale proposito si rileva che, con le modifiche introdotte dalla legge di conversione, il legislatore ha chiarito espressamente che sono escluse dall'ambito applicativo della norma gli atti costitutivi di diritti reali di garanzia. Con tale opportuna precisazione, sono state risolte le incertezze interpretative, segnalate in sede di prima attuazione della disposizione in argomento, in merito all'inclusione o meno, nel relativo ambito applicativo, degli atti di concessione dell'ipoteca"

	<i>napplicabilità della disciplina di cui trattasi a detti negozi è ora espressamente prevista dalla norma.</i>
Cancellazioni e restrizioni di ipoteca	<i>Si tratta di atti non riconducibili alla categoria degli atti traslativi o divisionali. Con la modifica apportata in sede di conversione, comportante l'esclusione "dei diritti reali di garanzia", la inapplicabilità della disciplina di cui trattasi a detti negozi è ora espressamente prevista dalla norma.</i>
Vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c.	<i>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</i>
Convenzioni urbanistiche e vincoli di carattere urbanistico	<i>Si tratta di negozi che si inseriscono nell'ambito dei procedimenti amministrativi di pianificazione urbanistica ovvero nell'ambito dei procedimenti urbanistici finalizzati al rilascio di titoli abilitativi edilizi, dai quali discendono obblighi a carico dei soggetti attuatori della pianificazione o dei soggetti attuatori del progetto edilizio ovvero comportanti la costituzione di vincoli di carattere urbanistico (normalmente di destinazione d'uso); si tratta comunque di negozi che non comportano "il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali"; restano pertanto esclusi dall'ambito di applicazione della norma di cui trattasi</i>
Trust autodichiarato	<i>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</i>
Vendita di cosa futura (art. 1472 c.c.)	<i>Trattasi di atto "privo di effetti traslativi" posto che l'effetto traslativo è rinviato al momento in cui il bene viene ad esistenza.</i>
PRECOSTITUZIONE di CONDOMINIO	<i>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)</i>

3d) I casi particolari

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 14mo 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 (avente per oggetto un fabbricato qualificabile anche come “*unità immobiliare urbana*”) 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 (ovvero, in sua sostituzione, l'attestazione del tecnico abilitato)*

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 (o il Notaio stesso nel caso di pre-allineamento soggettivo)

La vendita di bene altrui (art. 1478 c.c.)

A rigore la disciplina dettata dalla norma in commento non dovrebbe applicarsi alla *vendita di bene altrui*, posto che trattasi di atto ad effetti obbligatori mentre *le prescrizioni di cui al comma 14mo dell'art. 19 in oggetto riguardano i soli atti ad effetti traslativi e/o divisionali*.

Certamente l'intera disciplina in commento troverà applicazione in occasione dell'atto con il quale il venditore acquisterà dal terzo effettivo proprietario il bene trasferito, determinando in tal modo l'acquisto in capo al proprio acquirente *ex art. 1478 secondo comma c.c.*

Tuttavia esigenze di tutela dell'acquirente consigliano di applicare *le prescrizioni relative alla conformità oggettiva dei fabbricati (indicazione identificativo catastale, riferimento alle planimetrie e dichiarazione di conformità)* sin dalla stipula della vendita di beni altrui; l'acquirente deve essere garantito in occasione della stipula del suo atto di acquisto circa la “*conformità catastale*” del bene che viene trasferito, e che quindi non vi saranno ostacoli al trasferimento dal terzo al venditore e quindi al suo acquisto, anche perché poi lo stesso rimane estraneo all'atto con cui l'effettivo titolare trasferisce il bene e rilascia la dichiarazione di conformità.

La concessione di ipoteca su bene altrui (art. 2822c.c.)

Con la modifica apportata in sede di conversione, comportante l'esclusione “dei diritti reali di garanzia” va, invece, esclusa, in ogni caso, l'applicabilità della disciplina di cui trattasi alla concessione di ipoteca su bene altrui.

3d) 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*) **ad esclusione dei diritti reali di garanzia** (*ipoteca*)

- nel caso di costituzione di **diritti reali** (*usufrutto, uso, abitazione, servitù, superficie*) **ad esclusione dei diritti reali di garanzia** (*ipoteca*) (DA SEGNALARE come la norma in commento faccia riferimento alla sola costituzione di diritti reali ma non anche alla *rinuncia “abdicativa”* che deve, pertanto, ritenersi ESCLUSA dall'ambito applicativo della norma in commento)

- nel caso sia di cessione dell'intera proprietà che nel caso di cessione di una **quota di comproprietà**

4. IL PRESUPPOSTO OGGETTIVO

4a) I fabbricati esistenti e le unità immobiliari urbane

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 “esistente”**:

- **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.

Tuttavia benchè la norma in commento faccia riferimento ai **“fabbricati già esistenti”**, le norme attualmente in vigore **non prescrivono un obbligo di denuncia** dei fabbricati al catasto dal momento della loro **venuta ad esistenza**.

L’art. 28 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”**) stabilisce, infatti, 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 ...”**

Questa norma, peraltro, deve **ritenersi parzialmente abrogata**, quantomeno per quel che riguarda il termine di denuncia al catasto, dalle disposizioni **dell’art. 24 quarto comma e dell’art. 25 primo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380** (**T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**); infatti:

- da un lato, **l’art. 24 quarto comma**, prescrive 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.”**

- dall’altro, **l’art. 25 primo comma**, prescrive che **“Entro quindici giorni dall’ultimazione dei lavori di finitura dell’intervento, il soggetto di cui all’art. 24 comma 3 (ossia il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la D.I.A., o i loro successori o aventi causa) è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:**

- **richiesta di accatastamento dell’edificio sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto**

.....”

In base alle norme dettate dal T.U. in materia edilizia, pertanto, la richiesta di accatastamento dell’edificio **deve essere presentata entro quindici giorni** (e non più entro trenta giorni) dal momento in cui l’edificio stesso **“è divenuto abitabile o servibile all’uso cui è destinato”**, **in quanto o detta richiesta deve precedere la domanda di rilascio**

dell'agibilità, ed essere allegata alla stessa (art. 24 quarto comma T.U.) ovvero deve essere presentata, allo sportello unico del Comune, quantomeno **contestualmente alla domanda del rilascio dell'agibilità** (art. 25 primo comma), mentre la suddetta domanda di agibilità deve essere presentata **entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura** (ossia entro quindici giorni dal momento in cui l'edificio "è divenuto abitabile o servibile all'uso cui è destinato")

In ogni caso, **anche in base alle norme dettate dal T.U. in materia edilizia**, la richiesta di accatastamento **presuppone pur sempre un edificio ultimato nei lavori di finitura e quindi divenuto agibile o comunque servibile all'uso cui è destinato**, così come era pure richiesto nella precedente disposizione del R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652.

Peraltro, anche se per i fabbricati non ancora ultimati e non ancora divenuti agibili non è previsto alcun obbligo di accatastamento, ciò nondimeno non è neppure vietata od esclusa la possibilità di iscrizione al Catasto, giusta quanto previsto dall'art. 3 secondo comma del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28 ("Regolamento di costituzione del catasto fabbricati e adeguamento della nuova cartografia catastale") che così dispone:

"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"

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 idonei ad essere dichiarati agibili, quali ad esempio i fabbricati "in corso di costruzione": questi fabbricati **POSSONO** (ma non "debbono", non essendoci alcun obbligo al riguardo) essere iscritti al Catasto Fabbricati, **ai fini dell'identificazione catastale**, senza 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. 28; In questo caso si procede all'iscrizione al catasto dei fabbricati mediante:

- presentazione dell'**elaborato planimetrico**⁶ (sempre obbligatorio per la denuncia di detti fabbricati anche se non sono presenti parti comuni)
- attribuzione alle seguenti "categorie fittizie"⁷:

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

"**F/3**" per le **unità in corso di costruzione**

⁶ 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."

⁷ 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."

“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 (nè 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 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 vi è, invece, **l’obbligo di iscrizione** al Catasto, obbligo che DEVE ESSERE ADEMPIUTO entro **quindici giorni successivi** all’ultimazione dei lavori di finitura ossia entro il termine prescritto dalla legge per la presentazione della domanda di rilascio del certificato di agibilità: infatti la richiesta di iscrizione al Catasto **deve o precedere la domanda del rilascio del certificato di agibilità** (per essere allegata alla stessa) **ovvero essere contestuale alla stessa** (così dispongono l’art. 24 quarto comma e l’art. 25 primo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) come sopra ricordato.

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)*
- *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**).*

La norma in commento, peraltro, dopo aver limitato il proprio ambito di applicazione ai “fabbricati esistenti”, nel prescrivere i requisiti formali che bisogna rispettare negli atti traslativi e divisionali, prosegue facendo, invece, 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. 652** (“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 urbana**” 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. Infatti mentre possono essere ricondotti nell’ambito dei “**fabbricati esistenti**” sia i fabbricati “**esistenti**” ma non idonei ad essere dichiarati agibili, sopra descritti sub a) che i fabbricati “**esistenti**” ed **ultimati** sopra descritti sub b), nell’ambito delle “**unità immobiliari urbane**” possono invece ricondotti SOLO i fabbricati “**esistenti**” ed **ultimati** sopra descritti sub b) (ossia i fabbricati da denunciare al catasto mediante il deposito della planimetria catastale e con attribuzione di rendita)

Evidentemente il legislatore, mentre con il riferimento ai “**fabbricati esistenti**” ha voluto fissare un **primo ambito di applicazione**, nell’intento di precisare che comunque la nuova disciplina non riguarda i terreni” (in relazione anche alla suddivisione, ai fini catastali, degli immobili tra CATASTO TERRENI e CATASTO dei FABBRICATI), con il riferimento alle “**unità immobiliari urbane**” ha voluto, invece, restringere, ulteriormente, tale ambito di applicazione (tra gli immobili, cioè, da ricondurre al CATASTO dei FABBRICATI), limitandolo ai soli fabbricati atti a produrre un proprio reddito e come tali qualificabili come “**unità immobiliari urbane**” ossia ai soli fabbricati “**ultimati**” ed idonei ad essere dichiarati agibili

Ne consegue che, ai fini della determinazione del **perimetro applicativo della norma in commento**, l’espressione “**fabbricati esistenti**” non va SOLO letta nel significato che si potrebbe desumere dalle disposizioni sopra richiamate (art. 31 legge 47/1985 e art. 2645bis c.c.) che definiscono il momento di “**venuta ad esistenza**” di un fabbricato, ma va, invece, letta nel significato che deriva **dalla sua stretta correlazione** con l’espressione “**unità immobiliare urbana**” pure contenuta nella norma in commento.

La norma in commento, pertanto, si applica agli “**atti interessati**” sopra definiti al precedente paragrafo 3, che abbiano per oggetto **fabbricati esistenti già ultimati, dichiarati agibili ovvero idonei ad essere dichiarati agibili** (e come tali riconducibili alla nozione di “**unità immobiliari urbane**)

In questo senso si è pronunciata anche l’**Agenzia del Territorio** nella sua **Circolare n. 2/2010 del 9 luglio 2010** ove si afferma che le due espressioni (“**fabbricati esistenti**” e “**unità immobiliari urbane**”) benché distinte sono correlate tra di loro per cui “**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**”⁸

4b) Le esclusioni

⁸ In questo senso anche il **C.N.N. nella Circolare pubblicata in C.N.Notizie n. 123 del 28 giugno 2010** (“La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010 n. 78. Prime note”): “Allo stesso modo, per fabbricato “**esistente**” si deve intendere quello per il quale è previsto l’obbligo di dichiarazione ex art. 28 r.d.l. n. 652/1939 («i fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, a norma dell’art. 4, devono essere dichiarati all’Ufficio tecnico erariale entro trenta giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all’uso cui sono destinati, »). Per considerare “**esistente**” ai fini della norma in esame il fabbricato è, quindi, necessario che lo stesso sia abitabile o servibile all’uso cui è destinato. Considerata la necessità, anche ai fini della dichiarazione di conformità dello stato di fatto, che per l’immobile esista una planimetria, si deve trattare di fabbricati per i quali sia depositata o dovrebbe esser depositata in catasto una planimetria dalla quale risulti la consistenza del bene stesso (v. art. 28 r.d.l. n. 652/1939).”

Restano esclusi dall'ambito di applicazione della nuova norma tutti quegli atti che hanno per oggetto immobili e/o manufatti diversi dai **fabbricati esistenti già ultimati, dichiarati agibili ovvero idonei ad essere dichiarati agibili**⁹ ossia:

- i terreni ineditati

- i fabbricati "esistenti" ma non idonei ad essere dichiarati agibili, ossia tutti quei fabbricati iscritti in Catasto o iscrivibili in catasto con attribuzione alle seguenti "categorie fittizie"¹⁰:

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

"F/3" per le **unità in corso di costruzione**

"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**

- le 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 (giardini, orti, corti urbane, ecc.) iscritte al catasto dei Fabbricati con attribuzione alla categoria fittizia **"F/1"**

- tutti quegli **immobili "marginali"** che, a norma dell'art. 3 terzo comma del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28 ("Regolamento di costituzione del catasto Fabbricati e adeguamento della nuova cartografia catastale"), non costituiscono oggetto di inventariazione ai fini della formazione del Catasto dei Fabbricati, e che quindi non possono neppure essere iscritti al Catasto (salvo siano dotati di un'autonoma suscettibilità reddituale); trattasi in particolare dei seguenti immobili:

a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;

b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;

c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;

d) manufatti isolati privi di copertura;

e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc ;

f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo

Pertanto anche gli immobili suddetti **debbono farsi rientrare nell'ambito di applicazione della norma in commento** qualora possano essere oggetto di accatastamento in quanto do-

⁹ Vedasi in proposito la **Circolare A.T. n. 2 del 9 luglio 2010**:

"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."

¹⁰ In questo senso vedasi anche **Circolare Agenzia del territorio n. 3 del 10 agosto 2010** (paragrafo 5): "In primo luogo, si osserva che la norma in commento fa espresso riferimento alle unità immobiliari; ne consegue che restano escluse dal relativo ambito di applicazione tutte quelle porzioni immobiliari che, in relazione alle finalità proprie dell'inventario catastale, necessitano di essere dichiarate per completare la conoscenza del patrimonio immobiliare. Si fa espresso riferimento, da una parte, a quegli immobili - o porzioni - elencati nelle categorie fittizie del gruppo "F", menzionate nell'art. 3, comma 2, del decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28 (aree urbane, unità collabenti, unità in corso di costruzione, unità in corso di definizione, lastrici solari) e, dall'altra, ai cosiddetti "beni comuni non censibili" (cioè beni comuni a più unità immobiliari e privi di rendita), che vengono individuati, di massima, nelle seguenti tipologie: androni, scale, aree di passaggio, cortili e terrazzi condominiali, ecc.."

tate di **un'ordinaria autonoma suscettibilità reddituale**, come prescritto dal suddetto *art. 3 comma D.M. 28/1998*¹¹; inoltre *le opere di cui sub a) e di cui sub e)*, nonché *quelle di cui sub c)*, se rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, dovranno essere oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unità.

- i fabbricati per i quali l'art. 6 **del R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652** esclude l'obbligo di "dichiarazione" al Catasto, ossia: *i fabbricati costituenti le fortificazioni e le loro dipendenze; i fabbricati destinati all'esercizio dei culti; i cimiteri con le loro dipendenze; i fabbricati di proprietà della Santa Sede.*

- i **beni comuni non censibili**; si tratta di tutte le **parti comuni condominiali** denunciate al Catasto mediante elaborato planimetrico, per le quali pertanto è escluso l'obbligo della presentazione delle planimetrie e quindi l'obbligo di classamento (*ad esempio cortili, ingressi, vani scale, centrale termica,*)¹².

Qualche dubbio, invece, era sorto per i **beni comuni censibili**, ossia per le parti comuni condominiali per le quali sussiste l'obbligo di accatastamento mediante presentazione di planimetria catastale e conseguente classamento (*ad esempio garage condominiale, cantina condominiale, alloggio del portiere, ecc. ecc.*)¹³. Infatti:

- da un lato se ne dovrebbe sostenere l'**esclusione** dall'ambito di applicazione della norma in commento, in quanto, come tutte le parti comuni, anche il loro trasferimento avviene, per la quota di competenza, *ex lege*, a prescindere da una volontà espressa in atto dalle parti¹⁴

- dall'altro si tratta, pur sempre, **di beni accatastati** (o da accatastare); si tratta, infatti, di unità immobiliari dotate di propria *autonoma capacità reddituale* e come tali rientranti, a pieno titolo, nella nozione di "unità immobiliare urbana" cui fa riferimento la norma in commento.

Sul punto è intervenuta la **Agenzia del Territorio** con la *Circolare n. 3/2010 del 10 agosto 2010* ove si afferma che "con particolare riferimento agli immobili intestati alla **partita "beni comuni censibili"**, quali l'alloggio del portiere, si ritiene che la dichiarazione di conformità allo stato di fatto **non sia obbligatoria** nel caso in cui il trasferimento "delle relative quote e diritti" avvenga **unitamente al trasferimento dell'unità immobiliare** oggetto di compravendita (quando, a titolo esemplificativo, nella vendita di un appartamento sono ricomprese quote e diritti connessi ai beni comuni censibili). Di contro, detta dichiarazione assume rilevanza nell'ipotesi in cui l'alloggio del portiere, o altro bene comune censibile, sia oggetto di **autonomo trasferimento** da parte dei condomini. In questa ultima ipotesi, infatti, l'unità immobiliare perde la sua funzione di bene condominiale e, pertanto, si rende necessaria anche la relativa registrazione con una specifica intestazione, in luogo della partita speciale, per tenere in debita evidenza i diritti e le quote vantati da ciascun soggetto."

Per l'**Agenzia del Territorio**, dunque:

- anche i **beni comuni censibili restano al di fuori** dell'ambito di applicazione della norma in commento, al pari dei **beni comuni non censibili**, a condizione peraltro che siano effettiva-

¹¹ In relazione a tale possibilità nella **Circolare C.N.N.** "La legge 30 luglio 2010 n. 122, di conversione del DL 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – Novità ed aspetti controversi" a cura di M. Leo, A. Lomonaco, G. Monteleone e A. Ruotolo, pubblicata in *C.N.N. Notizie del 6 dicembre 2010 (Parte II paragrafo 1.1)* si è osservato quanto segue: "Considerata tale evenienza ed in ragione delle difficoltà operative che si pongono sul piano della prova, tenuto conto della sanzione della nullità prevista per l'inosservanza delle prescrizioni di cui alla prima parte del comma 1-bis cit., appare opportuno nel caso di atti aventi ad oggetto tali immobili, non iscritti nel catasto, sollecitare una dichiarazione di parte o l'attestazione di un tecnico (da allegare all'atto) in ordine all'assenza di un'autonoma suscettibilità reddituale (non applicando il comma 1-bis)"

¹² vedi nota 10

¹³ come previsto nella Circolare Direzione generale del catasto e dei Servizi tecnici erariali n. 2 del 20 gennaio 1984

¹⁴ In questo senso **C.N.N. nella Circolare pubblicata in C.N.Notizie n. 123 del 28 giugno 2010** ("La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010 n. 78. Prime note") ove si escludono dal perimetro applicativo della norma le parti comuni condominiali "posto che queste si trasferiscono, pur nel silenzio del contratto, per quote millesimali unitamente al bene condominiale di proprietà esclusiva (cfr. art. 1117 c.c.) e non sono autonomamente cedibili".

mente destinati a servizio del condominio e siano trasferiti “*ex lege*” unitamente all’unità negoziata, per la quota di competenza del disponente;

- detti beni **rientrano**, invece, nell’ambito di applicazione della norma se “*cessano*” la loro destinazione a servizio del condominio, con conseguente loro intestazione in catasto ai singoli comproprietari per le quote di rispettiva competenza (*non potendo più rimanere nella partita speciale “beni comuni censibili”*), circostanza quest’ultima che si può verificare non solo nel caso, cui fa riferimento l’Agenzia, dell’autonomo trasferimento da parte di tutti i condomini (*si pensi al caso dei condomini che tutti, congiuntamente, trasferiscono ad un terzo la piena ed esclusiva proprietà dell’unità già adibita ad alloggio del custode*) ma anche nel caso in cui detti beni siano rimasti in proprietà ad uno o più condomini per loro uso esclusivo e personale (*si pensi al caso dell’alloggio del custode rimasto in proprietà ad uno o ad alcuni condomini, avendo gli stessi rilevato le quote di competenza degli altri condomini, alloggio dagli stessi locato a terzi; nel caso in cui uno di questi condomini, nel trasferire l’unità “principale”, trasferisca anche la quota di comproprietà sull’ex alloggio del custode, è indubitabile che la norma in commento troverà applicazione anche per il bene comune*)

L’agenzia del Territorio, nell’escludere dall’ambito di applicazione della norma in commento, i beni comuni che siano censiti al Catasto con planimetria depositata, fa espresso riferimento ai soli beni ricompresi **nella partita speciale denominata “beni comuni censibili”** come previsto *nella Circolare Direzione generale del catasto e dei Servizi tecnici erariali n. 2 del 20 gennaio 1984*; peraltro, lo stesso trattamento deve essere riservato anche a quegli eventuali beni condominiali (*effettivamente a servizio del condominio ai sensi degli artt. 1117 e segg. c.c*) accatastati con planimetria depositata in catasto ma non confluiti nella partita speciale “beni comuni censibili” e quindi accatastati in ditta ai singoli condomini pro quota (*capita spesso, specie per unità censite prima del 1984, data di emanazione della su richiamata Circolare Direzione generale del catasto e dei Servizi tecnici erariali n. 2 del 20 gennaio 1984, di trovarsi in presenza di beni condominiali, come l’alloggio del portiere, censiti in capo ai condomini con indicazione delle relative quote millesimali, con obbligo di procedere pertanto alla voltura catastale anche in ordine alla quota sul bene condominiale*). Anche questi beni, benché intestati pro quota al disponente, debbono, **ritenersi esclusi** dall’ambito di applicazione della norma in commento, per coerenza con quanto affermato dall’Agenzia del territorio nella suddetta Circolare 3/2010: non possono, infatti gli stessi beni (*ossia i beni condominiali*), essere assoggettati a discipline “*sostanziali*” diverse (*con in “ballo” la nullità degli atti traslativi*) esclusivamente sulla base delle modalità di accatastamento.

I beni comuni (non censibili o censibili) restano esclusi dall’ambito di applicazione della normativa in commento anche in caso di “**condominio parziale**” ossia se comuni solo ad alcuni condomini.¹⁵

4c) I casi particolari

4c1) i posti auto scoperti

Debbono, al contrario, farsi rientrare nell’ambito di applicazione della norma in commento i **posti auto scoperti** (*censiti con attribuzione alla categoria catastale C/6*) la cui realizzazione abbia richiesto un’attività edilizia o, comunque, una trasformazione urbanistica permanente del terreno sul quale sono stati ricavati, con conseguente obbligo di preventiva progettazione ed autorizzazione mediante rilascio del titolo edilizio abilitativo (*normalmente si tratta dello stesso progetto e dello stesso titolo edilizio relativi al fabbricato e/o ai manufatti al cui servizio sono posti i suddetti posti auto*); pertanto detti *posti auto* possono considerarsi “*costruzioni*” in senso lato, tant’è vero che si sostiene che con riguardo alla disciplina urbanistica per tali beni trova applicazione la disciplina propria dei fabbricati, consistente nella

¹⁵ In questo senso la **Circolare C.N.N.** “*La legge 30 luglio 2010 n. 122, di conversione del DL 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – Novità ed aspetti controversi*” a cura di M. Leo, A. Lomonaco, G. Monteleone e A. Ruotolo, pubblicata in *C.N.N. Notizie del 6 dicembre 2010 (Parte II paragrafo 1.1)*

menzione dei titoli edilizi, e non la disciplina dei terreni, che comporterebbe l'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica¹⁶; per tali beni è prevista la presentazione della planimetria catastale e l'attribuzione di rendita e possono quindi ricondursi, a pieno titolo, nella categoria delle "unità immobiliari urbane"

Quanto detto vale, peraltro, per i posti auto scoperti dotati di propria "autonomia funzionale e di propria capacità reddituale" e, come tali, qualificabili in termini di "unità immobiliari urbane" e che siano trasferiti o assegnati in piena proprietà o sui quali vengano costituiti dei diritti reali (esclusi i diritti reali di garanzia)¹⁷

Restano, invece, al di fuori del perimetro di applicazione della norma in commento i "posti auto condominiali" ossia i posti auto ricavati su area spettante in comproprietà a tutti i condomini e che siano effettivamente posti al servizio del condominio (così da poter essere qualificati quali parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.).

Ciò vale:

- sia per i posti auto condominiali iscritti in Catasto come **beni comuni non censibili** (alla stregua di tutti i beni comuni non censibili)

- che per i posti auto condominiali iscritti in Catasto come **beni comuni censibili** (con deposito delle planimetrie ed attribuzione di categoria (C/6) e di rendita) e siano essi confluiti nella Partita speciale denominata "beni comuni censibili" ovvero siano essi intestati ai singoli condomini pro quota, stante la specifica posizione assunta dall'Agenzia del Territorio con la Circolare n. 3/2010 del 10 agosto 2010, in ordine all'esclusione dall'ambito di applicazione della norma in commento anche dei beni comuni censibili (vedi sopra al paragrafo 4b).

Ma quando i posti auto condominiali possono essere iscritti in catasto come beni comuni non censibili e quando invece debbono essere iscritti come beni comuni censibili? (fermo restando che gli stessi, in ogni caso, restano esclusi dall'ambito di applicazione del D.L. 78/2010)

I posti auto condominiali iscritti in Catasto come beni comuni non censibili

Si può al riguardo ritenere che ogniqualvolta **non vi sia** un "vincolo di destinazione inderogabile" a posto auto, la circostanza che un cortile condominiale, per accordo intervenuto tra i condomini, sia, in tutto o in parte, di fatto destinato alla sosta dei veicoli, non sia di per sé sufficiente a mutarne la natura, e non trasformi pertanto tale cortile in un'unità immobiliare urbana (dotata di autonoma funzionalità e capacità reddituale) così da renderne obbligatoria l'iscrizione in catasto (in categoria C/6); si pensi, ad esempio, al cortile condominiale di fatto utilizzato dai condomini per la sosta a "turnazione" dei veicoli (nel senso che la corte è a disposizione di tutti i condomini per la sosta senza limite alcuno ma anche senza alcun diritto esclusivo)

Ma alla stessa conclusione può giungersi (ricorrendo le condizioni di cui in appresso) anche nel caso di posti auto condominiali attribuiti **in "uso esclusivo"** ai condomini. A tal riguardo la prima questione da affrontare è quella della qualificazione giuridica di questo "diritto di uso esclusivo": si tratta di un diritto di natura obbligatoria ovvero di un diritto di natura reale? (in questo secondo caso più assimilabile ad una servitù che non al diritto di uso ex art. 1021 c.c. in quanto, altrimenti, non trasferibile a terzi alla luce del disposto dell'art. 1024 c.c.). A nostro parere, in questo caso, al di là delle espressioni utilizzate dalle parti, siamo in presenza di una *fattispecie complessa* che presenta sia *profili di realtà* che *profili di obbligatorietà*.

¹⁶ Vedasi al riguardo la Circolare C.N.N. "La legge 28 febbraio 1985 n. 47. Criteri Applicativi" trasmessa con nota del marzo 1987 in "Condomo Edilizio – Circolari. Studi e riflessioni del Notariato" Giuffrè Editore 1999: "Facciamo il caso dei posti auto scoperti e dei parcheggi, oggetto di autonoma previsione contrattuale, per la cui costruzione siano state eseguite opere edilizie urbanisticamente rilevanti. Questa circostanza li fa rientrare nell'ambito degli "edifici" nel significato indicato (ossia di "ogni tipo di manufatto rilevante ai fini urbanistici") con conseguente applicazione della normativa edilizia per gli "edifici" ... e irrilevanza della normativa dei "terreni"."

¹⁷ In questo senso la **Circolare C.N.N.** "La legge 30 luglio 2010 n. 122, di conversione del DL 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – Novità ed aspetti controversi" a cura di M. Leo, A. Lomonaco, G. Monteleone e A. Ruotolo, pubblicata in C.N.N. Notizie del 6 dicembre 2010 (Parte II paragrafo 1.3)

Ciò che il condomino, in questi casi, effettivamente acquista è una quota di comproprietà dell'intera corte condominiale, sulla quale sono stati realizzati i suddetti posti auto (*il profilo di realtà*) con contestuale subentro nello specifico regolamento condominiale riguardante l'uso di questa corte, che, al fine di garantire il rispetto dell'art. 1102 c.c. (*che riconosce a ciascun condomino il diritto di servirsi della cosa comune purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca al altri di farne parimenti uso secondo il loro diritto*) prevede una "distribuzione" dei vari spazi individuati per la sosta di veicoli, e quindi un obbligo a carico dei condomini di rispettare tale "distribuzione" (*profilo di "obbligatorietà"*). Tale ricostruzione (che potremmo definire, per brevità, in termini di "**posto auto condominiale regolamentato**") presuppone il ricorrere di ben specifiche condizioni:

i) che vi sia un *Regolamento di Condominio* che disciplina fra le altre cose anche l'uso della corte condominiale ovvero che via sia un accordo specifico (*qualificabile comunque come regolamento condominiale*) che disciplini esclusivamente l'utilizzo della corte suddetta

ii) che la destinazione a parcheggio delle parti di corte condominiale adibiti a sosta veicoli sia, conseguentemente, riconducibile alla volontà dei condomini (*e come tale sempre revocabile con le maggioranze di legge per poter accedere ad altre destinazioni*) dovendosi con ciò escludere l'esistenza di un "*vincolo di destinazione inderogabile*" a posto auto;

iii) che nel regolamentare la "distribuzione" degli spazi di sosta sia stata rispettata la prescrizione dell'art. 1102 c.c. nel senso che la stessa deve essere funzionale ad una corretta e ben disciplinata utilizzazione della corte comune, senza che siano attribuiti privilegi ad alcuni condomini a discapito degli altri; l'art. 1102 c.c., come già ricordato, prescrive che "*ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca al altri di farne parimenti uso secondo il loro diritto*" per cui un regolamento della cosa comune, che costituisca attuazione di detta disposizione, deve garantire l'utilizzo della cosa comune a tutti condomini e non solo ad alcuni di essi (*con questo non si vuol dire che a tutti i condomini deve essere attribuito un posto auto: può essere che uno o più condomini, che non possiedono veicoli da posteggiare, preferiscano vedersi "distribuito" un altro spazio, ad esempio destinato ad orto o a giardino piuttosto che a posto auto; l'importante è che, nell'ottica di un uso "regolamentato" della cosa comune, ognuno ne possa usufruire secondo le proprie aspettative, senza impedire agli altri di farne parimenti uso*). La corte, in questo caso, benché vi sia questo specifico regolamento per la disciplina dell'uso a sosta veicoli (*ma non solo*) rimane, a nostro parere, qualificabile quale "*bene comune non censibile*", da iscrivere al catasto esclusivamente mediante elaborato planimetrico, senza attribuzione di rendita (*Circolare Agenzia del Territorio n. 9 del 26 novembre 2001 paragrafo 7*).

Se non ricorrono, invece, le condizioni sopra indicate (*ed in particolare la condizione di cui sub iii*), non siamo più in presenza di un uso "regolamentato" della cosa comune, ma di una disciplina volta ad **escludere per taluni beni la "condominialità"**, una forma, probabilmente, molto comoda per sfuggire alla tassazione degli immobili (*si può, infatti, ricorrere alla formula dell'uso esclusivo al fine di evitare il trasferimento in piena proprietà di uno o più posti auto, trasferimento che implicherebbe il previo accatastamento in categoria C/6, e quindi l'assoggettamento all'imposizione fiscale, dei posti auto suddetti*)

I posti auto condominiali iscritti in Catasto come beni comuni censibili

Si può, invece, ritenere che ogniqualvolta vi sia un "*vincolo di destinazione inderogabile*" a posto auto, la corte o la porzione della stessa adibita a posto auto debbano essere iscritte al Catasto (*in categoria C/6*).

Si pensi, ad esempio:

- al progetto edilizio che per garantire il rispetto del rapporto posto dall'art. 41 sexies legge 17 agosto 1942 n. 1150 preveda espressamente la realizzazione sulla corte comune di posti auto al servizio dei condomini;

- al progetto edilizio che per garantire il rispetto della vigente normativa urbanistica in tema di dotazione di standard preveda espressamente la realizzazione sulla corte comune di posti auto da vincolare ad uso pubblico (come nel caso di attuazione di un P.U.A. che prescriba il ricavo di posti auto da vincolare ad uso pubblico)

La destinazione a posti auto, in questo caso, non può essere "*revocata*" per decisione dei condomini. La destinazione è **inderogabile**, discendendo da una prescrizione normativa (*di*

legge o prevista da uno strumento urbanistico). Inoltre, in questo caso, come sopra già ricordato (col richiamo anche alla Circolare del CNN di commento della legge 47/1985) i posti auto, **in quanto espressamente previsti nel progetto edilizio**, vanno considerati alla stregua di “*fabbricati esistenti*” e debbono pertanto essere iscritti al Catasto dei fabbricati, benché di proprietà condominiale.

Comunque, a prescindere dalla circostanza che i *posti auto condominiali* siano stati iscritti al catasto come *beni comuni non censibili* ovvero come *beni comuni censibili*, la soluzione ai nostri fini (*applicabilità o meno del DL. 78/2010*) **è sempre la stessa**, nel senso cioè della loro **esclusione dall’ambito applicativo della norma in commento**. A condizione, lo si ribadisce, che i posti auto siano effettivamente qualificabili come *parti condominiali*, e non siano invece nella disponibilità di alcuni soltanto dei condomini (*particolare attenzione va prestata, pertanto, nel caso di formule come quelle dell’attribuzione dell’uso esclusivo dei posti auto, che potrebbero celare forme di elusione fiscale, come sopra già segnalato*).

4c2) Le aree scoperte pertinenziali

Ci si è chiesti se *le aree scoperte di pertinenza di fabbricato urbano*, autonomamente censite al Catasto terreni, debbano essere denunciate al Catasto dei Fabbricati al fine di rispettare le prescrizioni *della norma in commento* ed in particolare per poter attestare che vi è conformità tra planimetria catastale e stato di fatto.

Sul punto ci sembra opportuno distinguere nell’ambito delle aree genericamente definite “*pertinenziali*” tra quelle *prive di propria autonomia funzionale* in quanto costituenti parte integrante del fabbricato e quelle, invece, *dotate di propria autonomia funzionale* e poste a servizio del fabbricato.

Si potrebbe al riguardo richiamare quanto a suo tempo affermato, con riguardo ai *cortili*, nella Circolare C.N.N. di commento della legge 47/1985¹⁸; in detta circolare, infatti, si era giustamente osservato come la funzione dei cortili, “*nell’interpretazione della giurisprudenza, consiste nella obiettiva destinazione a dare accesso, luce ed aria al fabbricato, con il quale stanno in un rapporto di integrazione tale da non poterne essere separati senza che ne derivi l’alterazione della funzione dell’insieme. In questo senso essi costituiscono “parti” o eventualmente accessori del fabbricato, ma non “pertinenze” che mantengono invece la loro individualità ...*”

Ed in questo senso sembrano anche porsi le disposizioni vigenti in materia *catastale* (*in base delle quali, a seguito dell’emendamento approvato in sede di conversione, deve essere resa la dichiarazione di conformità*); infatti:

- **l’art. 6 secondo comma del R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652** così dispone: “*La dichiarazione va estesa alle aree e ai suoli **che formano parte integrante** di una o più unità immobiliari o concorrono a determinarne l’uso e la rendita*”

- **l’art. 56 lett. f) del DPR. 2 dicembre 1949 n. 1142** prescrive l’obbligo di indicare nella denuncia di accatastamento “*le aree, scoperte od altre dipendenze **annesse all’uso dell’unità immobiliare** precisando se esse sono comuni ad altre unità immobiliari*”

In entrambe le norme sopra citate si fa riferimento al concetto di area scoperta che sia **parte integrante o che sia annessa all’uso** dell’unità immobiliare, evocando pertanto un *rapporto di integrazione indissolubile* tra fabbricato/area scoperta, che ci conduce a ritenere che l’obbligo di accatastamento **riguardi solo le aree scoperte prive di una propria autonomia funzionale** e tali da non poter essere separate dal fabbricato cui accedono.

Le aree dotate di una propria autonomia funzionale, invece, possono, a nostro parere ben rimanere *censite “autonomamente” (anche al Catasto Terreni)*.

Ovviamente ciò non toglie che si possa, comunque, denunciare tali aree, *pur dotate di autonomia funzionalit *, unitamente all’unit  urbana al cui servizio sono poste, inserendole nella planimetria catastale, e ci  per ragioni di opportunit  fiscale (*ovvero per poter fruire delle*

¹⁸ Circolare C.N.N. “*La legge 28 febbraio 1985 n. 47. Criteri Applicativi*” trasmessa con nota del marzo 1987 in “*Condono Edilizio – Circolari. Studi e riflessioni del Notariato*” Giuffr  Editore 1999 pagg. 13 e 14

agevolazioni fiscali prima casa stante l'interpretazione restrittiva assunta con riguardo a dette aree dalla Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 38/E del 12 agosto 2005).

In conclusione:

a) le aree scoperte prive di autonomia funzionale, costituenti un tutt'uno con il fabbricato, debbono essere obbligatoriamente denunciate al Catasto dei Fabbricati, unitamente al fabbricato stesso con inserimento delle stesse nella planimetria catastale (*in mancanza di ciò non potranno essere rispettate le prescrizioni del DL 78/2010*)

b) per le aree scoperte dotate di autonomia funzionale, si prospettano le seguenti alternative:

- possono essere mantenute al Catasto Terreni (*con la propria rendita catastale rilevante ai fini delle imposte dirette*)

- possono essere denunciate al Catasto dei fabbricati, pur mantenendo una propria identificazione autonoma rispetto al fabbricato al cui servizio sono poste, conformemente al disposto dell'art. 15 del DPR. 26 ottobre 1972 n. 650¹⁹ e dell'art. 13 comma terzo del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28²⁰ (*nell'elaborato planimetrico, peraltro, si dovrà precisare che l'area costituisce pertinenza del fabbricato al cui servizio è posta, in quanto, nella determinazione della rendita di quest'ultimo, si deve tener conto anche delle pertinenze esclusive o comuni, giusta quanto disposto dall'art. 8 comma settimo del DPR 23 marzo 1998 n. 138*)

- possono essere denunciate al Catasto dei Fabbricati, unitamente al fabbricato al cui servizio sono poste con inserimento delle stesse nella planimetria catastale (*in tal modo incidendo direttamente sulla determinazione della rendita del fabbricato*).

Se denunciate al catasto dei fabbricati dette aree (*proprio perché prive di rendita autonoma influenzando invece direttamente o indirettamente sulla rendita del fabbricato*) potranno avvalersi delle particolari disposizioni agevolative previste ai fini IRPEF dall'art. 36 comma secondo DPR. 22 dicembre 1986 n. 917 ed ai fini ICI dall'art. 2 comma primo del dlgs 30 dicembre 1992 n. 504 (*norme che considerano le aree occupate dalla costruzione e le aree pertinenziali, ovviamente censite al catasto dei fabbricati, come parti integranti dei fabbricati, con ciò escludendone la tassazione in maniera autonoma*)

4c3) I fabbricati rurali

L'art. 13, comma 14 ter, D.L. 6.12.2011, n. 201, così come introdotto in sede di conversione con **L. 22 dicembre 2011, n. 214** (entrata in vigore il 28 dicembre 2011) è stato sancito l'obbligo di iscrizione al CATASTO dei FABBRICATI (da attuare con apposita dichiarazione di accatastamento mod. DOCFA di cui al D.M. 19 aprile 1994 n. 701) di tutti i fabbricati rurali iscritti nel Catasto terreni, con esclusione soltanto di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'art. 3 del D.M. delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28 ossia con esclusione dei seguenti immobili (se ed in quanto privi di un'ordinaria autonomia suscettibilità reddituale):

a) *manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;*

b) *serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;*

c) *vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;*

¹⁹ **Art. 15 del DPR. 26 ottobre 1972 n. 650**: "Ad integrazione e modifica di quanto è stabilito con la legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con decreto-legge 8 aprile 1948, n. 514, e con il relativo regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 11 dicembre 1949, n. 1142, nel catasto edilizio urbano verranno anche iscritti, con indicazione della sola superficie, i lastrici solari nonché le aree scoperte di pertinenza o dipendenza delle unità immobiliari urbane. Gli uni e le altre dovranno essere dichiarati dagli interessati con le medesime modalità stabilite per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane dalle norme di legge e di regolamento citate al comma precedente. Resta valida la norma portata dall'art. 51 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142, circa il computo anche delle aree scoperte nella determinazione della consistenza delle unità immobiliari urbane"

²⁰ **Art. 13 comma terzo del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28**: "I fabbricati con le relative aree pertinenziali costituiscono distinte particelle. Non sono oggetto di rappresentazione le aree pertinenziali non delimitate sul terreno, ovvero eccedenti il doppio dell'area coperta in pianta dalle costruzioni, qualora le stesse aree siano destinate all'ordinaria coltura."

d) manufatti isolati privi di copertura;

e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc ;

f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo

L'obbligo di accatastamento deve essere adempiuto entro il termine ultimo del **30 novembre 2012**.

Si rammenta che già prima dell'entrata in vigore di detta norma era stato sancito l'obbligo di denuncia al catasto dei Fabbricati per i fabbricati rurali, anche se diversi erano i termini e le condizioni per adempiere a tale obbligo (*in relazione anche alla sussistenza o meno dei requisiti di ruralità ai fini fiscali ai sensi dell'art. 9 del D.L. 30.12.1993, n. 557 convertito con L. 26.2.1994, n. 133*); al riguardo, infatti, si distingueva tra:

i) fabbricati rurali costruiti e ultimati prima dell'11 marzo 1998 (data di entrata in vigore del D.M. 28/1998 sopra citato); tali fabbricati potevano restare censiti al catasto terreni a condizione che:

- non avessero perso i requisiti di ruralità "fiscale" di cui all'art 9 del Decreto legge 557/1993
- non avessero subito variazioni edilizie incidenti su consistenza, classe e categoria, tali da rendere necessaria la denuncia di variazione catastale;

ii) fabbricati rurali costruiti ed ultimati dopo l'11 marzo 1998 (data di entrata in vigore del D.M. 28/1998 sopra citato); tali fabbricati, invece, anche se dotati dei requisiti di ruralità "fiscale", dovevano essere censiti solo ed esclusivamente al Catasto dei Fabbricati.

In sostanza l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati sussisteva:

- per tutti i fabbricati rurali costruiti ed ultimati dopo l'11 marzo 1998 (data di entrata in vigore del D.M. 28/1998) a prescindere dal fatto che fossero dotati o meno dei requisiti di ruralità "fiscale";

- per i fabbricati rurali costruiti ed ultimati prima dell'11 marzo 1998 (data di entrata in vigore del D.M. 28/1998) che avessero perso i requisiti oggettivi e soggettivi di ruralità "fiscale"

- per i fabbricati rurali costruiti ed ultimati prima dell'11 marzo 1998 (data di entrata in vigore del D.M. 28/1998) che avessero subito variazioni edilizie incidenti su consistenza, classe e categoria, tali da rendere necessaria la denuncia di variazione catastale.

Per effetto della norma di cui alla legge 214/2011, invece, **dal 1 dicembre 2012 non vi potranno più essere eccezioni alla necessaria inventariazione presso il Catasto dei fabbricati**. Pertanto tutti i fabbricati attualmente censiti al Catasto terreni (*anche se si tratta di fabbricati rurali costruiti e ultimati prima dell'11 marzo 1998, tuttora dotati dei requisiti di ruralità "fiscale" di cui all'art 9 del Decreto legge 557/1993, e che non abbiano subito variazioni edilizie incidenti su consistenza, classe e categoria*) dovranno essere inventariati presso il CATASTO dei fabbricati. Tale scelta del legislatore appare del tutto coerente con la scelta (contenuta nella medesima norma dell'art. 13 D.L. 201/2011 convertito con legge 214/2011) di sottoporre ad IMU anche i fabbricati rurali (come confermato dalla disposizione dell'art. 13, c.8, medesimo decreto che riduce allo 0,2% l'aliquota IMU per i **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 9, c.3bis del DL. 557/1993, con facoltà per i Comuni di ridurre ulteriormente tale aliquota sino allo 0,1%). Infatti, presupposto per l'applicazione dell'IMU è che il fabbricato sia dotato di rendita (e quindi sia inventariato al catasto dei Fabbricati con attribuzione di categoria classe e quindi di rendita), necessaria per determinare (attraverso l'applicazione del relativo moltiplicatore) la base imponibile.

Tale disposizione, peraltro, ha diretta incidenza anche sull'attività notarile in relazione alle prescrizioni poste dall'art. 19, c.14, DL. 31.5.2010, n. 78 convertito con L. 30.7.2010 n. 122. Dal **28 dicembre 2011**, infatti, non possono più essere ricevuti atti traslativi e/o di divisione aventi per oggetto fabbricati rurali ancora censiti al catasto terreni, senza che abbia più rilevanza la circostanza che tali fabbricati siano stati o meno costruiti e ultimati prima dell'11 marzo 1998, siano dotati dei requisiti di ruralità "fiscale" di cui all'art 9 del Decreto legge 557/1993, non abbiano subito variazioni edilizie incidenti su consistenza, classe e categoria (la norma, in verità, pone quale termine per l'accatastamento il 30 novembre 2012 ma questo deve ritenersi il **termine ultimo utile** per il proprietario del fabbricato per mettersi in "regola" sotto il profilo catastale, ma che, nel caso di trasferimento del fabbricato, l'obbligo di accatastamento debba essere adempiuto dal proprietario prima del trasferimento stesso

venendo meno, col trasferimento, la possibilità stessa di rispettare il termine ultimo suddetto).

Rimane comunque ferma la distinzione tra fabbricati rurali dotati o meno dei requisiti di ruralità. Tale distinzione ha grande rilevanza sotto il profilo fiscale, in quanto per i fabbricati rurali è prevista una diversa disciplina, **ai fini fiscali**, a seconda che gli stessi siano o meno in possesso di detti requisiti: solo ai fabbricati dotati dei requisiti di ruralità è, infatti, riconosciuta **l'esenzione dalle imposte dirette** e la **riduzione dell'aliquota IMU** (limitata, peraltro, ai soli fabbricati rurali ad uso strumentale dotati dei requisiti di ruralità).

La distinzione tra fabbricati rurali con o senza requisiti di ruralità, rilevante **ai fini fiscali**, si fonda sulle disposizioni di cui ai commi 3, 3bis, 3ter e 4 dell'art. 9 del Decreto legge 30 dicembre 1993 n. 557, le quali prescrivono:

1) che i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa per essere considerati rurali agli effetti fiscali, debbono soddisfare le seguenti condizioni:

a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:

- dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta (purchè abbia la qualifica di **imprenditore agricolo professionale** e sia iscritto al registro Imprese);

- dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito (purchè abbia la qualifica di **imprenditore agricolo professionale** e sia iscritto al registro Imprese);

- dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;

- da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;

- da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale (purchè abbia la qualifica di **imprenditore agricolo professionale** e sia iscritto al registro Imprese);

b) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno sia ubicato in comune considerato montano il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

c) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo

d) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 non possono comunque essere riconosciuti rurali.

2) che deve, in ogni caso, riconoscersi il carattere di ruralità ai fini fiscali, **alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola** di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- alla protezione delle piante;

- alla conservazione dei prodotti agricoli;

- alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;

- all'allevamento e al ricovero degli animali;

- all'agriturismo

- ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;

- alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;

- ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi;
- all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

3) che si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purchè entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.

4) che nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti.

5) che qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente.

6) che nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità delle medesime è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati in via generale per i fabbricati abitativi di cui al punto 1) che precede, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

4c4) I ruderi censiti come fabbricati rurali

I ruderi, ossia i manufatti in stato di degrado, recuperabili solo attraverso una preventiva loro demolizione e ricostruzione, non sono soggetti all'obbligo di iscrizione al catasto dei Fabbricati, in quanto manufatti privi di una propria autonoma capacità reddituale. Se non iscritti al catasto fabbricati alla categoria fittizia F/2, ma tuttora iscritti al catasto terreni, potranno essere, comunque, trasferiti senza che si renda necessaria alcuna menzione e/o dichiarazione e/o allegazione, a pena di nullità, ai sensi della normativa in commento. Potrebbe, peraltro, essere comunque opportuno riportare in atto una dichiarazione di parte o allegare all'atto un'attestazione tecnica dalle quali risulti che il manufatto negoziato è effettivamente un "rudere", inutilizzabile a tutti gli effetti²¹.

5. I REQUISITI FORMALI DEGLI ATTI "INTERESSATI"

Gli "atti interessati" dalla nuova norma e di cui al precedente paragrafo 3b, ricorrendo il PRESUPPOSTO OGGETTIVO di cui al precedente paragrafo 4, debbono contenere **A PENA DI NULLITÀ**:

a) l'identificazione catastale

²¹ In questo senso la **Circolare C.N.N.** "La legge 30 luglio 2010 n. 122, di conversione del DL 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – Novità ed aspetti controversi" a cura di M. Leo, A. Lomonaco, G. Monteleone e A. Ruotolo, pubblicata in C.N.N. Notizie del 6 dicembre 2010 (Parte II paragrafo 1.2): "Qualora, infine, si tratti di immobili che si assumono essere ruderi e risultino censiti al catasto dei terreni come fabbricati rurali, appare opportuno sollecitare l'accatastamento nel catasto dei fabbricati come unità collabenti, perché l'attribuzione della categoria F/2 è di per sé idonea ad escludere l'applicazione del comma 1-bis. Laddove la parte non intenda procedere in tal senso è opportuno sollecitare – secondo la prudente valutazione del notaio – la dichiarazione di parte o l'attestazione di un tecnico (da allegare all'atto) in ordine alla circostanza che trattasi di rudere (non applicandosi in tal caso il comma 1-bis cit.), tenuto conto che, secondo le indicazioni fornite nel sito web dell'Agenzia del territorio, non è obbligatoria la denuncia al catasto dei fabbricati per i fabbricati censiti al catasto terreni che abbiano perso i requisiti di ruralità ma che siano ruderi o in condizioni di inagibilità. Tale stato, precisa, però, l'Agenzia «è associabile a fabbricati che presentino crolli delle strutture orizzontali e/o verticali il cui recupero prevede la totale demolizione. Non rientrano in tale casistica i fabbricati attualmente inagibili, ma recuperabili con interventi di straordinaria manutenzione o ristrutturazione, i quali possono essere dichiarati al Catasto Edilizio Urbano come "fabbricati collabenti" - senza attribuzione di rendita - fino al momento del recupero ovvero della loro demolizione»".

Vanno riportati in atto gli estremi degli **identificativi catastali**, quali ricavabili dai registri del Catasto dei fabbricati: *Comune, eventuale Sezione, foglio, particella numero mappale, e-ventuale subalterno*²²

Gli *“atti interessati”* dalla nuova norma e di cui al precedente paragrafo 3b, pertanto, **NON POSSONO ESSERE STIPULATI** (e se stipulati sono **nulli**) se i fabbricati che ne sono oggetto non sono stati iscritti al CATASTO dei FABBRICATI

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.

Le **modalità redazionali**, al riguardo, possono, pertanto, essere le più svariate; l'importante è che dall'atto risulti che le planimetrie allegata o che le planimetrie comunque menzionate sono quelle relative alle unità negoziate quali si trovano depositate al Catasto. *Non è invece necessaria alcuna specifica attestazione* da parte del Notaio circa la corrispondenza delle planimetrie allegata o menzionate a quelle depositate in catasto, fermo restando l'onere a carico del Notaio di compiere tale verifica.

Con la **Circolare n. 2/2010 del 9 luglio 2010** l'AGENZIA del TERRITORIO ha indicato le soluzioni da adottare nei casi di **planimetrie non presenti in Catasto, di planimetrie non “accettabili” e di planimetrie non reperibili o non leggibili**²³:

i) nel caso di **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

²² In questo senso anche la **Circolare A.T. n. 2 del 9 luglio 2010**: *“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.”*

²³ Dalla **Circolare A.T. n. 2 del 9 luglio 2010**:

“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 Urbano. In tale caso, la parte interessata dovrà curare la 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 riscontrabile 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 annotazione. 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.”

proprietari (come nel caso previsto dall'art. 58 del Regolamento per la formazione del Catasto edilizio urbano di cui al DPR n. 1142 del 1949 di proprietario di unità immobiliari titolare di un reddito imponibile accertato ai fini dell'imposta fabbricati inferiore a lire 50) **deve essere presentata una nuova planimetria**, al fine di poter dare seguito alla disciplina in commento;

ii) nel caso di **planimetrie non "accettabili"** (ai sensi del paragrafo 17 della Istruzione II - "Accertamento e classamento" per la formazione del Catasto Edilizio Urbano) l'interessato dovrà **presentare una nuova planimetria** conforme, in allegato ad una dichiarazione di variazione.

iii) nel caso di **planimetria**, che seppur regolarmente presentata e depositata, **non sia reperibile o leggibile per cause non imputabili alla parte**, sono previste le seguenti soluzioni alternative:

- 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 annotazione*

- se la parte **non è 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.

Con la successiva **Circolare n. 3/2010 del 10 agosto 2010** l'AGENZIA del TERRITORIO ha, invece chiarito, che *"non può considerarsi comunque coerente la planimetria sulla quale il funzionario dell'Ufficio provinciale, in fase di accertamento, abbia riportato attestazioni di cd. "non conformità", anche mediante l'apposizione sulla planimetria stessa di annotazioni o di altre evidenze grafiche, che, come tali, possono costituire indizi di anomalie"*. Anche in questo caso, ai fini della normativa in commento, la planimetria deve essere aggiornata e ripresentata in catasto (è il caso, ad esempio della planimetria che originariamente ricomprendeva sia l'abitazione che l'autorimessa e nella quale le due unità sono state separate mediante correzioni grafiche apportate d'ufficio direttamente sulla medesima planimetria)

Gli *"atti interessati"* dalla nuova norma e di cui al precedente paragrafo 3b, **NON POSSONO ESSERE STIPULATI** (e se stipulati sono **nulli**) se non sono ancora state presentate al Catasto le planimetrie catastali; la stessa soluzione (*impossibilità della stipula*) vale anche nel caso in cui le planimetrie, già a suo tempo presentate, **non siano più reperibili** (come precisato nella Circolare A.T. 2/2010 sopra citata) in considerazione anche del fatto che, in tale caso, l'intestatario non sarà in grado di rendere la *"dichiarazione di conformità"*;

c) la dichiarazione di parte di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale; ovvero, in sua sostituzione, un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato.

Con riguardo a questo specifico requisito, che prescrive in alternativa o la *dichiarazione di parte ovvero l'attestazione del tecnico*, si osserva quanto segue:

c1) non è necessario che la *dichiarazione di parte* 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, per l'individuazione di chi deve rilasciare detta dichiarazione, a **coloro che dispongono del diritto** (*alienanti, costituenti di diritti reali, dividendi, ecc.* (che di seguito definiremo "**i disponenti**"), 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, il secondo periodo 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 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 nel secondo periodo parla più specificatamente di "*intestatari catastali*". "**I disponenti**", legittimati al rilascio della "*dichiarazione di conformità*" il più delle volte coincideranno con gli intestatari catastali e/o con gli intestatari effettivi degli immobili, ma non è detto. Può benissimo accadere che a rilasciare la dichiarazione di conformità siano soggetti che non sono né gli intestatari catastali né gli intestatari effettivi, senza che per tale motivo l'atto possa considerarsi nullo. Ciò che importa, pertanto, è che nell'atto **vi sia la dichiarazione di conformità** (*che a tal fine non potrà che essere rilasciata da chi nell'atto interviene per disporre del diritto*). E' questa una interpretazione per così dire "**obbligata**" se non si vogliono sovvertire i principi generali dell'ordinamento ed impedire acquisti e/o fenomeni consentiti e/o previsti dal codice civile (*e che la norma in commento non ha voluto né inteso vietare o comunque impedire*). Si pensi, ad esempio, alle seguenti ipotesi:

- **acquisto a non domino**: l'acquirente, benchè il titolo non sia idoneo a fargli acquistare la proprietà, può, peraltro, chiedere l'*usucapione "abbreviata" decennale* (art. 1159 c.c.); ma l'acquisto deve pur sempre fondarsi su un "*titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà debitamente trascritto*" e quindi su un **atto valido** e tale non sarebbe un atto nullo per mancanza della dichiarazione di conformità (*come sarebbe nel caso non si accettasse l'impostazione secondo la quale la dichiarazione può essere resa anche da soggetto diverso dal titolare effettivo del diritto*).

- **acquisto dall'erede apparente**: anche l'acquirente da erede apparente viene tutelato dall'ordinamento se fonda il suo acquisto su titolo trascritto (*semprechè l'acquisto dell'erede apparente ed il suo acquisto dall'erede apparente siano stati trascritti anteriormente all'acquisto da parte dell'erede vero*: art. 534 c.c.); ma anche in questo caso l'acquisto *dall'erede apparente* deve pur sempre fondarsi su un atto valido e tale non sarebbe un atto nullo per mancanza della dichiarazione di conformità (*come sarebbe nel caso non si accettasse l'impostazione secondo la quale la dichiarazione può essere resa anche da soggetto diverso dal titolare effettivo del diritto*).

- **vendita di un bene in regime di comunione legale dei beni da parte di un solo coniuge**: l'atto, in base al codice civile, sarebbe solo annullabile e pertanto convalidabile (art. 1444 c.c.). Dopo un anno dalla trascrizione non sarebbe più impugnabile (art. 184 c.c.); diversamente, se si ritenesse in questo caso violata la norma in commento, per mancato rilascio della dichiarazione di conformità da parte di entrambi i coniugi, intestatari effettivi, l'atto dovrebbe considerarsi nullo e quindi non convalidabile.

- **vendita di bene altrui** (art. 1478 c.c.): se ed in quanto si dovesse ritenere applicabile la disciplina in commento anche alla vendita di bene altrui, la dichiarazione di conformità non potrebbe che essere resa da soggetto diverso, non solo dall'intestatario catastale, ma anche dall'intestatario effettivo. Se non venisse accolta l'impostazione proposta l'atto sarebbe sempre nullo e quindi lo schema della "*vendita di cosa altrui*" non sarebbe più utilizzabile (almeno per i fabbricati)

c3) La *dichiarazione* del disponente **può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato** alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Viene, pertanto, riconosciuta la facoltà al disponente di sostituire la dichiarazione con l'attestazione di un tecnico (*ciò può essere utile nei casi in cui il disponente non conosca effettivamente lo stato degli immobili: si pensi alle cessioni di alloggi di ERP da parte di Comuni, ATER, enti pubblici, di riscatti di leasing, di cessioni da parte di procedure fallimentari ecc. ecc.*).

La norma non richiede debba trattarsi di un'attestazione giurata ***né prescrive altre specifiche formalità redazionali*** per tale attestazione (*ad esempio non è richiesta un'autenticazione delle firme*). Quindi è sufficiente una relazione scritta, debitamente sottoscritta da un tecnico abilitato all'aggiornamento del catasto (*architetto, geometra, ingegnere*).

Dovendo sostituire la *dichiarazione di parte* che, altrimenti, dovrebbe essere riportata in atto, detta attestazione scritta ***dovrà essere allegata***, su richiesta del disponente stesso, all'atto.

Non si esclude, peraltro, la possibilità di una costituzione in atto del tecnico (*che pertanto sottoscriverà pure lui l'atto traslativo o divisionale*), tecnico che "attesterà", con dichiarazione resa nell'atto medesimo, la conformità (*anche se più agevole e pratico sembra il ricorso alla relazione scritta*).

Nulla dice la norma in commento in ordine alla "***attualità***" della attestazione rilasciata dal tecnico. L'attestazione deve essere rilasciata il giorno stesso in cui viene ricevuto l'atto cui va allegata o può essere riferita anche a data anteriore? Ed in quest'ultimo caso di quanto anteriore può essere la attestazione? In mancanza di qualsiasi limitazione normativa al riguardo deve ritenersi utilizzabile anche un'attestazione redatta in data anteriore a quella dell'atto. Né, una volta ammessa questa soluzione, ci sembra possibile fissare dei termini oltre i quali debba ritenersi venuta meno la validità dell'attestazione stessa. Non esiste, infatti, una disposizione simile a quella dettata, ad esempio, dall'*art. 30 del DPR. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia)* che fissa il termine di durata di validità del certificato di destinazione urbanistica in un anno dal suo rilascio. L'attestazione tecnica, quindi, potrà essere utilizzata anche ben dopo il suo rilascio, purchè alle unità negoziate non siano state apportate modifiche, a seguito di interventi edilizi, tali da incidere sulla consistenza, sulla categoria o sulla classe delle unità stesse²⁴. A tal fine, proprio mutuando dalla disciplina sopra richiamata in materia di certificato di destinazione urbanistica, sarà opportuno accompagnare l'allegazione della attestazione tecnica con una "*dichiarazione di vigenza*" ad opera del disponente e riprodotta in atto (*con la quale il disponente dichiarerà che sulle unità negoziate, successivamente alla data di rilascio dell'attestazione tecnica, non sono state apportate variazioni tali da richiedere, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia catastale, la presentazione un atto di aggiornamento catastale*). Se il disponente può dichiarare, direttamente, senza l'intermediazione di alcuna relazione tecnica, la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, a maggior ragione potrà dichiarare tutto ciò, indirettamente, confermando quanto riportato in una attestazione tecnica rilasciata prima della stipula dell'atto traslativo e/o divisionale, e quindi a prescindere da quanto tempo è trascorso dalla data di rilascio dell'attestazione medesima. Ne consegue che se ad un atto di compravendita viene allegata la attestazione tecnica, in caso di rivendita, l'acquirente potrà utilizzare l'attestazione già allegata al proprio atto di acquisto, dichiarando che, successivamente alla data di rilascio della stessa, non è intervenuta alcuna variazione rilevante con riguardo agli immobili venduti. Pur ribadendo che non vi è alcun obbligo di inserire in atto la suddetta "*dichiarazione di vigenza*", e che la sua mancanza non potrà mai determinare la nullità dell'atto, la sua previsione sarà tanto più opportuna quanto più tempo è trascorso tra la data di rilascio dell'attestazione tecnica e la data dell'atto cui la stessa va allegata.

c4) per i fabbricati "esistenti" ed ultimati (*definibili "unità immobiliari urbane" come sopra precisato*) il disponente (*nel caso della dichiarazione resa in atti*) o il tecnico (*nel caso di al-*

²⁴ Nello stesso senso anche la ***Circolare C.N.N.*** "*La legge 30 luglio 2010 n. 122, di conversione del DL 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – Novità ed aspetti controversi*" a cura di M. Leo, A. Lomonaco, G. Monteleone e A. Ruotolo, pubblicata in *C.N.N. Notizie del 6 dicembre 2010 (Parte I paragrafo 2)*

legazione dell'attestazione sostitutiva) dovranno attestare **la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate** in catasto.

Al riguardo l'**Agenzia del Territorio nella sua Circolare n. 2 del 9 luglio 2010** ha avuto modo di precisare che:

- nel caso in cui la planimetria catastale depositata in Catasto **non riproduca fedelmente la configurazione reale (attuale)** dell'immobile (*ad esempio 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*), il disponente dovrà presentare una **denuncia di variazione**, allegando la **nuova planimetria** aggiornata (*con applicazione oltre che dei tributi previsti, anche delle sanzioni di legge*)
- che le **eventuali incoerenze** tra planimetria 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*).
- che la riproduzione in atto degli estremi **di titoli edilizi** per interventi successivi alla prima costruzione, può costituire **un indizio di possibile difformità** e quindi *"un primo elemento di riferimento al fine di verificare la sussistenza di possibili incoerenze"*; in pratica se su un immobile sono stati eseguiti, dopo la costruzione, **interventi urbanisticamente rilevanti** (*ristrutturazione, ampliamento, ecc.*), fatti constare in atto attraverso la menzione dei relativi **titoli edilizi**, mentre le planimetrie di "riferimento", quali risultano depositate in catasto, sono ancora quelle presentate dopo la costruzione (*e quindi prima degli interventi modificativi citati*), vi sarebbe una *"presunzione"* di incoerenza tra rappresentazione planimetrica e situazione di fatto per mancato aggiornamento delle planimetrie, che esige una verifica particolarmente attenta ed accurata.²⁵

c5) con l'emendamento approvato in sede di conversione del *DL 78/2010* si è precisato che la dichiarazione di conformità deve essere resa **"sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale"**. Detto nuovo inciso, introdotto in occasione della conversione, sembra evocare l'impostazione seguita dall'Agenzia del territorio nella Circolare n. 2/2010. In tale Circolare l'Agenzia del Territorio, all'inizio (paragrafo 2), prima di affrontare le varie problematiche, ha precisato quanto segue: *"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."*

²⁵ Così la **Circolare A.T. n. 2 del 9 luglio 2010**:

"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 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."

Con tale inciso si è voluto chiarire che **gli adempimenti imposti dal DL 78/2010** debbono essere espletati tenendo conto di quelle che sono **le prescrizioni desumibili dalla disciplina vigente in materia catastale** ed in particolare di quelle che sono le disposizioni che stabiliscono **quando è obbligatoria la presentazione** di un atto di aggiornamento catastale e quando, al contrario, si è in presenza di mutazioni negli immobili da considerarsi *“irrelevanti” tali cioè da non imporre l’obbligo della denuncia di variazione*. In sostanza la **conformità o meno dei dati catastali e delle planimetrie catastali** allo stato di fatto deve (ed è questo il senso che deve essere attribuito all’inciso in commento) essere valutata alla luce **“delle disposizioni vigenti in materia catastale”** relative alle difformità che rendono obbligatorio procedere all’aggiornamento catastale, tali dovendosi ritenere:

- **l’art. 17 del R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652** 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.”*

- **l’art. 20 medesimo R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652** che 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 implicino 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”*

- **da ultimo il comma 9 dell’art. 19 dello stesso D.L. 78/2010** che così dispone: *“Entro il medesimo termine del 31 dicembre 2010 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.”*

Ci sembra di dover, invece, escludere una lettura dell’inciso in questione nel senso di un obbligo di **“costante”** aggiornamento catastale in base alle normative vigenti al momento in cui viene stipulato l’atto traslativo o divisionale. In caso contrario si finirebbe con l’imporre al proprietario l’obbligo di procedere all’aggiornamento catastale non tanto per mutazioni subite dal fabbricato quanto per modifiche apportate alle normative che fissano i criteri in base ai quali procedere all’acatastamento. Il che sarebbe veramente assurdo!²⁶

Da segnalare che nel senso della ricostruzione proposta si è pronunciata anche l’Agenzia del territorio nella sua seconda circolare di commento del Dl. 78/2010, la Circolare n. 3 del 10 agosto 2010²⁷.

Ovviamente anche **l’attestazione del tecnico**, benchè non vi sia un rinvio espresso al riguardo, dovrà essere resa **“sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale”**. Trattandosi di un’attestazione **sostitutiva** della **dichiarazione** di parte, la valutazione circa la sussistenza o meno della conformità allo stato di fatto dovrà fondarsi sugli stessi criteri che abbiamo visto valere per la **dichiarazione di parte**

C6) è lecito chiedersi se tutte le “difformità” tra planimetria e stato di fatto **siano rilevanti** in relazione alla disposizione in commento, così da “imporre” la denuncia di variazione o se, al contrario, **le difformità più lievi possano essere comunque tollerate**.

²⁶ Nello stesso senso anche la **Circolare C.N.N.** *“La legge 30 luglio 2010 n. 122, di conversione del DL 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – Novità ed aspetti controversi”* a cura di M. Leo, A. Lomonaco, G. Monteleone e A. Ruotolo, pubblicata in C.N.N. *Notizie del 6 dicembre 2010 (Parte I paragrafo 1)*

²⁷ **Circolare Agenzia del territorio n. 3 del 10 agosto 2010** (paragrafo 5): *“Ulteriore precisazione, introdotta dalla legge di conversione, è quella relativa al parametro di riferimento per la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, conformità da valutarsi sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. Sotto tale profilo, si deve intendere che la predetta disposizione è in correlazione con le norme catastali che individuano le fattispecie per le quali sussiste l’obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione nello stato dei beni, con l’allegazione delle planimetrie catastali.”*

Al quesito si deve rispondere facendo ricorso proprio alle “**disposizioni vigenti in materia catastale**” così come suggerito dalla disposizione in commento nel testo come riformato in sede di conversione. Le norme di riferimento sono quelle sopra citate al precedente punto c5):

- **l’art. 17 del R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652**
- **l’art. 20 medesimo R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652**
- **l’art. 19 comma nono D.L. 78/2010**

Da dette norme si desume che le difformità più lievi non compromettono affatto la “**conformità**” allo stato di fatto e che quindi tale “**conformità**” deve essere esclusa solo in presenza di variazioni che incidano **sullo stato, sulla consistenza, sull’attribuzione della categoria e della classe**, ossia sulle “**situazioni**” dalle quali dipende la rendita catastale

Si rammenta al riguardo che proprio in applicazione delle disposizioni del R.D. 652/1939 sopra riportate il Ministero delle Finanze – Catasto e Servizi Tecnici Erariali con propria **Circolare n. 3/3405 di prot. del 14 ottobre 1989** aveva avuto modo di precisare che:

- in base all’art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 dovevano 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 avrebbero finito per provocare un evidente appesantimento degli archivi e dispendi di energie operative, doveva essere esclusa la presentazione delle variazioni non sostanziali

- che pertanto gli Uffici non dovevano 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 aveva chiarito che non costituivano “**oggetto di denuncia in catasto tutte quelle modifiche interne all’unità immobiliare, comprese nell’art. 26 della legge 47/1985**)

Sul punto è intervenuta anche l’**AGENZIA del TERRITORIO** nella sua **Circolare n. 2 del 9 luglio 2010** ove si afferma:

- che l’obbligo della denuncia di variazione sussiste nei casi in cui la variazione **incide sullo stato, sulla consistenza, sull’attribuzione della categoria e della classe**, a seguito di interventi edilizi di **ristrutturazione, ampliamento, frazionamento**, oppure per effetto di **annessioni, cessioni o acquisizioni** di dipendenze esclusive o comuni, **cambio di destinazione d’uso**, etc..²⁸

- che l’obbligo della denuncia di variazione sussiste, anche, nel caso in cui siano stati effettuati interventi con cui si realizza **una rilevante redistribuzione degli spazi interni**, ovvero si modifica **l’utilizzazione di superfici scoperte**, quali balconi o terrazze.

- che **non assumono quindi rilievo le variazioni dei toponimi**, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita (*per tali casi, l’Agenzia NON ritiene dovuta la dichiarazione di variazione, 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*)

- che non hanno, neppure, rilevanza catastale le **lievi modifiche interne**, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

- che, analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata **in metri quadrati o in metri cubi**, le modifiche interne di modesta entità, **non incidenti sulla consistenza** dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l’obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto; di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione **incide sulla consistenza o sulla classe** (*esempi tipici sono il caso del retrobot-*

²⁸ Posizione ribadita dall’Agenzia del territorio anche nella **Circolare n. 3/2010 del 10 agosto 2010**: “*Si ribadisce, inoltre, che hanno rilevanza, ai fini catastali, tutti gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita, quali gli ampliamenti delle unità immobiliari esistenti effettuati successivamente alla redazione della planimetria, ovvero, le modifiche interne incidenti sulla consistenza. Per converso, non ha rilevanza la modifica esterna del fabbricato, ampliato successivamente alla redazione della planimetria, qualora non incida sul perimetro dell’unità immobiliare ivi rappresentata, oggetto del trasferimento*”

tega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, etc.).

In conclusione, **sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale** (sopra richiamate) e tenuto anche conto di quanto precisato dalla Agenzia del Territorio²⁹, si deve ritenere che sia comunque **possibile negoziare l'immobile pur in presenza di una difformità (lieve)** tra stato di fatto e planimetrie depositate, tale da non incidere sulla consistenza, sulla classe e/o sulla categoria e quindi in pratica sulla rendita catastale.

Sarà opportuno in questo caso che il disponente **consulti un tecnico abilitato**, per avere la certezza che la difformità esistente non incida sulla attribuzione della rendita³⁰, e che nella dichiarazione da rendere in atto (*qualora non si avvalga della facoltà di allegare all'atto l'attestazione sostitutiva redatta del tecnico consultato*), faccia presente che vi è una **conformità "sostanziale"** tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate, giusta quanto disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e giusta quanto da ultimo disposto dall'Agenzia del territorio nella Circolare 2/2010, posto che *le difformità rilevate non sono tali da incidere sulla consistenza ovvero sull'attribuzione della classe e della categoria.*

DA SEGNALARE che **l'AGENZIA del TERRITORIO** nella suddetta **Circolare n. 2/2010** ha pure disposto che in ogni caso, su richiesta della parte, gli Uffici del Catasto **"accetteranno anche eventuali dichiarazioni di variazione non rilevanti ai fini della attribuzione della rendita, dovendosi ritenere superate le diverse precedenti indicazioni sull'argomento. Sotto tale specifico profilo, la presente circolare riveste pertanto carattere innovativo."**

Pertanto con effetto dal 9 luglio 2010 deve **ritenersi "abrogata"** la precedente **Circolare M.F. n. 3/3405 di prot. del 14 ottobre 1989** e quindi consentita la denuncia di variazione

²⁹ **Agenzia del territorio Circolare n. 2 del 9 luglio 2010:** "Considerata la delicatezza e la rilevanza connesse all'obbligo di effettuare la dichiarazione di conformità introdotto dalla normativa in parola, si ritiene opportuno formulare alcune specifiche considerazioni in merito alla portata e all'ambito applicativo della normativa catastale disciplinante l'obbligo delle dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari urbane. L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. In sintesi, costituisce rilievo – e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze. Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto. Di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, etc.).

In ogni caso, su richiesta della parte, codesti Uffici accetteranno anche eventuali dichiarazioni di variazione non rilevanti ai fini della attribuzione della rendita, dovendosi ritenere superate le diverse precedenti indicazioni sull'argomento. Sotto tale specifico profilo, la presente circolare riveste pertanto carattere innovativo."

³⁰ In questo senso anche il **C.N.N. nella Circolare pubblicata in C.N.Notizie n. 123 del 28 giugno 2010** ("La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010 n. 78. Prime note"): "In tale prospettiva, risulta evidente che non ogni difformità dello stato di fatto dalle risultanze planimetriche e dai dati catastali risulta ostativa ad una dichiarazione di conformità, ma solo quelle riguardanti gli immobili non dichiarati e quelli oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato i suddetti mutamenti, che sono poi quelli determinanti la variazione delle relative rendite catastali (art. 12 del r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652) Sotto tale profilo appare evidente come non sempre le parti siano in grado di orientarsi rispetto ad interventi edilizi "minimali", e che lo stesso notaio, in funzione della sua attività di consulenza ed informazione, possa non avere quelle cognizioni tecniche necessarie per stabilire se la dichiarazione di conformità possa essere resa o meno: in tali casi, potrebbe essere opportuno l'ausilio di un tecnico"

anche in presenza di lievi modifiche.

c7) per quanto riguarda **la conformità ai dati catastali** si possono richiamare le osservazioni sopra svolte (*sub c6*) con riguardo alla conformità alle planimetrie catastali.

Nel giudizio di conformità richiesto dalla norma in commento, debbono, pertanto, essere presi in considerazione solo gli aspetti che incidono sulla consistenza ovvero sull'attribuzione della classe e della categoria e ciò **“sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale”**, come ora previsto espressamente dalla norma in commento (nel testo definitivamente approvato in sede di conversione). 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)

Riteniamo, che la dichiarazione di conformità non riguardi, invece, 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, oggetto di specifica ed autonoma menzione, a pena di nullità dell'atto, come sopra già precisato, per i quali, peraltro, 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.

Sul punto, come sopra già ricordato, è intervenuta anche **l'AGENZIA del TERRITORIO** nella sua **Circolare n. 2 del 9 luglio 2010** ove si afferma che **non assume rilievo la variazione dei toponimi**, per la quale, pertanto, non è dovuta la dichiarazione di variazione, 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

In questi casi sarà comunque possibile negoziare l'immobile pur in presenza di simili inesattezze riguardanti l'indirizzo ed il piano.

Sarà opportuno in questo caso che il disponente, 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. 652 e giusta quanto da ultimo disposto dall'Agenzia del territorio nella Circolare 2/2010., 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. Ovviamente è consigliabile, ove ciò sia possibile, procedere prima della stipula dell'atto alla segnalazione dell'errore agli Uffici del Catasto ed ottenerne la correzione.

c/8) Gli “atti interessati” dalla nuova norma e di cui al precedente paragrafo 3b, **NON POSSONO ESSERE STIPULATI** (e se stipulati sono nulli) se **non vi è conformità** (nel senso sopra precisato) **tra lo stato di fatto ed i dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto** nonché se tale conformità **non viene dichiarata** in atto dai disponenti ovvero **se non**

risulta da apposita attestazione resa da tecnico abilitato e da allegare all'atto. Con il sanzionare, con la nullità, la mancanza della dichiarazione di conformità ovvero dell'attestazione tecnica sostitutiva, 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 ed ultimati (agibili o idonei ad essere dichiarati agibili) non dichiarati conformi* dai "disponenti" ovvero **non attestati conformi** dal tecnico incaricato, 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. Al di fuori di questi ultimi casi, non sarebbe, pertanto, possibile per il Notaio ricevere atti traslativi o divisionali con "**dichiarazione negativa**" da parte dei disponenti o con "**attestazione tecnica sostitutiva negativa**" (ossia con il riconoscimento da parte dei disponenti o del tecnico incaricato della "non conformità" tra stato di fatto e dati catastali e planimetrie).

c9) si è detto al precedente paragrafo c8) che gli "atti interessati" dalla nuova norma e di cui al precedente paragrafo 3b, se hanno per oggetto fabbricati riconducibili alla nozione di "unità immobiliare urbana", non possono essere stipulati (e se stipulati sono nulli) se non vi è conformità (attestata dal disponente ovvero dal tecnico) tra lo stato di fatto ed i dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto. Ma se ciò è vero, come ci si deve comportare nel caso di negoziazione di unità già censita ma **in corso ristrutturazione** (quando, cioè, sono già stati eseguiti lavori tali da incidere sulla consistenza e/o sul classamento dell'unità stessa)? In questo caso, infatti:

- da un lato **si è in presenza di un fabbricato già censito al catasto** con relativo classamento e con deposito della relativa planimetria e come tale rientrante nella nozione di "unità immobiliare urbana" e quindi di un fabbricato al quale dovrebbe, pertanto, applicarsi la disciplina dettata dalla norma in commento (prescritta a pena di nullità)

- dall'altro **si è in presenza di un fabbricato che, al momento della negoziazione, non corrisponde più** a quello che era stato a suo tempo denunciato al catasto e la cui planimetria, quale risulta depositata in catasto, non corrisponde più allo stato di fatto (quale determinato dalle opere di ristrutturazione già eseguite ma non ancora ultimate);

E' possibile in questo caso fare ancora riferimento al dato identificativo catastale esistente ed alla planimetria già depositata in catasto, ritenendo in questo caso possibile derogare alla disposizione in commento, posto che le norme in materia catastale impongono l'obbligo di accatastamento **solo al termine dei lavori** che comportano una variazione della consistenza o del classamento? Si potrebbero ancora utilizzare, proprio perché non vi è un obbligo "immediato" e/o "in itinere" di aggiornamento catastale, i dati identificativi "in essere" e ciò benché non ci sia la conformità tra i dati stessi, la planimetria depositata e lo stato di fatto? Il disponente o il tecnico incaricato, possono in questo caso rilasciare, rispettivamente, **una dichiarazione "negativa"** ovvero **un'attestazione sostitutiva "negativa"** circa la corrispondenza tra i dati catastali e la planimetria depositata e lo stato di fatto?

A tutti questi quesiti non può che risponderci in senso negativo e ciò per tutti i motivi sopra già ricordati (gli "atti interessati", infatti, non possono essere stipulati, e se stipulati sono nulli, se non vi è conformità, attestata dal disponente ovvero dal tecnico, tra lo stato di fatto ed i dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto)

Una possibile soluzione, per ovviare a tutte queste problematiche, potrebbe essere quella costituita dalla presentazione al catasto, prima della stipula dell'atto negoziale, di apposita **denuncia di variazione**, ascrivendo l'unità in corso di ristrutturazione alle categorie fittizie F/3 (unità in corso di costruzione) o "F/4" (unità in corso di definizione); in questo modo l'immobile, anche catastalmente, verrebbe declassificato da "unità immobiliare urbana" a "fabbricato esistente non censibile" e come tale non sarebbe più assoggettato alla disciplina dettata dalla norma in commento. Il disponente, in questo caso, NON dovrà, rilasciare in atto **alcuna dichiarazione** di corrispondenza né vi sarà l'obbligo di allegazione della "**attestazione tecnica sostitutiva**".

Senonché la suddetta soluzione non è sempre praticabile: infatti il Catasto non accetta simili dichiarazioni di variazione ogniqualvolta un'unità immobiliare già censita, con attribuzione di rendita, (come nel caso specie) "venga dichiarata in categoria fittizia F/4 e quindi ricondotta ad una condizione di assenza di rendita catastale" a meno che la denuncia di va-

riazione consegua ad *“interventi rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato in un insieme di unità immobiliari in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto”*.³¹ Così ad esempio un'unità già censita come deposito (categoria C/2), sulla quale sono in corso lavori di ristrutturazione, per la sua *“trasformazione”* in abitazione (senza che via sia una trasformazione dell'intero fabbricato in più unità) non potrebbe essere oggetto di una denuncia di variazione per declassificazione in categoria F/4 o F/3. Nè sarebbe possibile presentare una denuncia per accatastare detta unità come abitazione (cat. A) sino a che i lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso non siano conclusi.

Non resta quindi che ritenere il fabbricato in corso di ristrutturazione del tutto *“sdoganato”* dalla disciplina in commento (alla stessa stregua del fabbricato in corso di costruzione) dovendosi escludere la necessità stessa della dichiarazione e/o dell'attestazione di conformità³².

Ovviamente nell'atto dovrà essere riportata apposita dichiarazione di parte o allegata attestazione di tecnico abilitato dalle quali risultino:

- gli estremi del titolo edilizio che autorizza l'intervento di ristrutturazione;
- che i lavori di ristrutturazione sono già iniziati e tuttora in corso di esecuzione e comunque non sono ancora giunti a stadio tale da consentire la denuncia di aggiornamento catastale;
- che pertanto per l'immobile negoziato non ricorrono le condizioni per l'applicabilità del D.L. 78/2010.

6. LA NULLITÀ

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.

SONO, pertanto, NULLI gli *“atti interessati”* (di cui al precedente paragrafo 3), che abbiano per oggetto *“fabbricati già esistenti”* che siano qualificabili come *“unità immobiliari urbane”* ossia i **fabbricati esistenti ed ultimati** (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; ad esempio sarebbe sicuramente **nullo** un atto traslativo o divisionale avente per oggetto un *“fabbricato già esistente ed ultimato”* (e quindi idoneo ad essere dichiarato agibile) 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.

Riteniamo che un **eventuale errore materiale** nella descrizione dei dati catastali non influisca sulla validità dell'atto se ed in quanto tale errore non sia tale da ingenerare incertezza circa la individuazione del bene negoziato (nel qual caso l'atto sarebbe nullo non tanto per violazione della norma in commento ma in relazione al disposto degli artt. 1346 e 1418 c.c.). Ad esempio eventuali errori nell'indicazione della categoria, della classe o della consi-

³¹ In questo senso anche la **Circolare A.T. n. 4 del 24 ottobre 2009**

³² Nello stesso senso anche la **Circolare C.N.N.** *“La legge 30 luglio 2010 n. 122, di conversione del DL 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – Novità ed aspetti controversi”* a cura di M. Leo, A. Lomonaco, G. Monteleone e A. Ruotolo, pubblicata in C.N.N. *Notizie del 6 dicembre 2010 (Parte II paragrafo 1.1): “In conclusione si ritiene che nel caso di atti aventi ad oggetto fabbricati assunti come in corso di ristrutturazione e ancora iscritti in una categoria catastale con attribuzione di rendita, laddove sull'immobile siano in corso i lavori sopraindicati - con la conseguenza che l'unità immobiliare non sia più identificabile con quella originaria -, il comma 1-bis non sia applicabile a condizione che emerga per tabulas la circostanza del rilascio del titolo abilitativo edilizio, il fatto che questo non sia ancora scaduto, nonché l'inizio dei lavori di ristrutturazione, anche sollecitando – secondo la prudente valutazione del notaio – l'attestazione di un tecnico (da allegare all'atto) in ordine alla circostanza che il fabbricato è ancora in fase di ristrutturazione.”*

stenza non “pregiudicano” di certo l’individuazione del bene (*tant’è che tali dati non rientrano nella nozione di “identificazione catastale” sopra delineata*). Anche un errore nell’indicazione del foglio, del mappale o del subalterno potrebbe essere ininfluenza se attraverso la descrizione dei confini o attraverso la planimetria allegata (*altra ragione in più per procedere all’allegazione...*) il bene negoziato risulti ugualmente ben individuato. In questi casi sarà sufficiente **un atto di rettifica** dei dati catastali per rimediare all’errore commesso (*che non potrà essere, in alcun modo, considerato alla stregua di un atto di convalida dato che non vi è alcuna nullità da sanare*)

b) in tali atti **non viene riportato il riferimento alle planimetrie depositate** in quanto con riguardo ai fabbricati che ne sono oggetto, benché “già ultimati” (*e già idonei ad essere dichiarati agibili*), 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 variazione per completamento lavori corredata dalle planimetrie catastali.

c) in tali atti **non viene riportata la dichiarazione resa dai disponenti della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ovvero non viene allegata all’atto la “attestazione” sostitutiva resa da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale**

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

Riteniamo **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*³³, come è confermato dal fatto che tale nullità non è prevista per tutti gli atti negoziali ma solo per gli atti negoziali che rivestano, 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.

La dichiarazione mendace, se non determina la nullità dell’atto, espone peraltro chi l’ha resa a **responsabilità civile** per i danni cagionati alla controparte, nonché a responsabilità penale, qualora fosse ravvisabile, nel caso di specie, il reato di “**falso ideologico com-**

³³ In questo senso la **Circolare C.N.N.** “La legge 30 luglio 2010 n. 122, di conversione del DL 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – Novità ed aspetti controversi” a cura di M. Leo, A. Lomonaco, G. Monteleone e A. Ruotolo, pubblicata in *C.N.N. Notizie del 6 dicembre 2010 (Parte II paragrafo 2)*

messo da privato in atto pubblico” ex art. 483 c.p.³⁴, alla luce delle interpretazioni della Suprema Corte di Cassazione contenute nella sentenza n. 35999 del 3 giugno 2008³⁵

Ovviamente, così come si è sostenuto che un'eventuale *dichiarazione mendace di parte non determina nullità* dell'atto, **lo stesso deve dirsi anche per l'attestazione sostitutiva** del tecnico abilitato: un'attestazione mendace del tecnico non determinerà la nullità dell'atto (*esporrà ovviamente il professionista a responsabilità civile per i danni cagionati ed alle sanzioni disciplinari per violazione degli obblighi professionali*)

Il rispetto della disciplina introdotta dalla norma in commento non incide, invece, sulla **trascrivibilità dell'atto**. E ciò neppure nel caso di violazione delle disposizioni (*dettate nel primo periodo*) prescritte a **pena di nullità**. La norma, infatti, non prevede per il caso di violazione della disciplina dalla stessa dettata oltre alla nullità anche la intrascrivibilità dell'atto (*come ad esempio previsto nell'art. 30 del DPR 380/2001 per il caso di mancata allegazione del certificato di destinazione urbanistica*)³⁶

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

La norma in commento mira ad assicurare oltre che la *“conformità oggettiva”* dei fabbricati esistenti (*da attestarsi dai disponenti in occasione di un atto negoziale*) anche la loro *“conformità soggettiva”* (la cui sussistenza deve essere invece verificata dal Notaio); così infatti dispone il **secondo periodo** 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 il primo periodo della norma in commento ed il suo secondo periodo, circoscrive l'ambito di detta verifica al ricorrere delle seguenti condizioni:

³⁴ **Art. 483 c.p. Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico:** “Chiunque attesta falsamente al pubblico ufficiale, in un atto pubblico, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino a due anni. Se si tratta di false attestazioni in atti dello stato civile, la reclusione non può essere inferiore a tre mesi.”

³⁵ Cassazione Penale Sez. 5 sentenza n. 35999 del 3 giugno 2008: “Integra il reato di falso ideologico commesso dal privato in atto pubblico - e non quello di falso per induzione del P.U. in atto pubblico - la condotta del privato, parte di un contratto di compravendita immobiliare, che dichiara falsamente al notaio rogante la conformità dell'immobile alle caratteristiche previste dalla concessione ed ivi autorizzate, in quanto, in tal caso, sussiste a carico del privato l'obbligo giuridico di dire la verità in ordine alla condizione giuridica dell'immobile oggetto d'alienazione e alla corrispondenza dello stesso agli estremi della concessione, trattandosi d'obbligo preordinato alla tutela d'interessi pubblici, connessi all'ordinata trasformazione del territorio, prevalenti rispetto agli interessi della proprietà, mentre nessun obbligo di verificare la corrispondenza di tali dichiarazioni al vero incombe sul notaio rogante, tenuto solo a recepire le dichiarazioni del privato in ordine all'esistenza e agli estremi della concessione. (Nella specie, le mendaci dichiarazioni riguardavano la condizione giuridica d'immobili costituenti in origine spazi tecnici, cantine, soffitti ecc., trasformati illecitamente in unità abitative).

³⁶ In questo senso anche la **Circolare A.T. n. 2 del 9 luglio 2010:** “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 trascrizione. 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”).”

- che si tratti di uno degli “*atti interessati*” quali sopra individuati al precedente paragrafo 3b
- che l’atto in questione abbia per oggetto un “*fabbricato già esistente*”, nel significato, derivante dalla stretta correlazione con l’inciso “*unità immobiliare urbana*” contenuto nel primo periodo, che abbiamo indicato al precedente *paragrafo 4 (in pratica deve trattarsi di fabbricati esistenti già ultimati, dichiarati agibili o idonei ad essere dichiarati agibili)*

b) ciò che viene richiesto al Notaio consiste, da un lato, ***nella individuazione degli intestari 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 opportuna*** 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 dal secondo periodo della norma in commento come requisito formale di validità, al contrario di quanto invece previsto nel primo periodo 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 catastale³⁷. 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.

Nel senso dell'obbligo, alla luce anche della nuova normativa", **del pre-allineamento** (peraltro anche mediante menzione in atto e nella relativa nota di trascrizione dei titoli che hanno dato luogo ai trasferimenti intermedi o delle discordanze ai sensi dell'art. 5 comma 2 DPR 18 agosto 2000 n. 308³⁸ e dell'art. 2 comma 4 decreto M.F. 19 aprile 1994 n. 701³⁹) si è pronunciata **l'AGENZIA DEL TERRITORIO nella citata Circolare n. 2 del 9 luglio 2010**⁴⁰, ove si afferma:

- che la verifica di conformità deve essere **finalizzata ad accertare la corrispondenza** delle intestazioni catastali attuali con i soggetti titolari del potere di disposizione sugli immobili oggetto dell'atto.

- che ove 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 voltura;

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

³⁷ In tale senso anche il **C.N.N. nella Circolare pubblicata in C.N.Notizie n. 123 del 28 giugno 2010** ("La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010 n. 78. Prime note"): "Laddove tale conformità non sussista a causa della mancata volturazione del titolo di acquisto del dante causa, il notaio è obbligato, prima della stipula, a procedere all'aggiornamento del catasto."

³⁸ **Art. 5 comma 2 DPR 18 agosto 2000 n. 308**: "Nel caso in cui non vi sia concordanza fra i soggetti intestati in catasto e quelli risultanti dall'atto, il pubblico ufficiale indica nel modello unico gli estremi degli atti e denunce che hanno dato luogo ai passaggi intermedi o alle discordanze fra le ditte"

³⁹ **Art. 2 comma 4 decreto Ministero delle Finanze 19 aprile 1994 n. 701**: "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".

⁴⁰ **Agenzia del territorio Circolare n. 2 del 9 luglio 2010**:

"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 voltura. 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 voltura presentata, sarà sufficiente produrre apposita istanza presso l'Ufficio provinciale competente o al Contact Center, ovvero presentare una domanda di voltura di preallineamento (esente dalla corresponsione dei relativi tributi speciali catastali)."

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 *della 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*). 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”** (*ad esempio una donazione a più soggetti in comproprietà di più immobili e successivo contestuale atto di divisione tra i donatari; in questo caso, per quanto riguarda l’atto di divisione, non ci sarebbe corrispondenza tra intestazione catastale e risultanze dei RR.II. da un lato ed intestazione effettiva dall’altro; ma tale corrispondenza è garantita dall’attività del Notaio che procederà nei termini di legge a trascrivere e volturare a nome dei donatari/condividenti il precedente atto di donazione da lui ricevuto contestualmente alla divisione*)

- **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) Riteniamo che sia anche possibile per il Notaio ricevere atti, **comunque consentiti dall’ordinamento**, nei quali **il disponente** (*ossia il soggetto che interviene all’atto per disporre del diritto*) non corrisponda né all’intestatario catastale né all’intestatario risultante dalle visure presso i RR.II., qualora non sia possibile ottenere la “*conformità soggettiva*” per **mancanza di un “titolo legale”**; si pensi ai seguenti casi:

- alla **vendita di bene che il venditore abbia acquistato per maturata usucapione** (*l’usucapione da luogo ad un acquisto a titolo originario che prevale su eventuali acquisti successivi dall’originario titolare e tutto ciò a prescindere dall’avvenuta trascrizione della sentenza dichiarativa dell’usucapione, avendo tale trascrizione funzione di mera pubblicità notizia*).

- **vendita di bene altrui (art. 1478 c.c.)**: se ed in quanto si dovesse ritenere applicabile la disciplina in commento anche alla *vendita di bene altrui*; ovviamente in questo caso, per de-

finizione ed in relazione alla struttura stessa del contratto in oggetto, il venditore non corrisponde né all'intestatario catastale né all'intestatario effettivo.

f) 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 nel primo periodo della norma in commento e non anche nel secondo periodo), è, peraltro, indubitabile che il Notaio, per la sua funzione di garante e tutore della legalità, ogniqualvolta sia chiamato a redigere un contratto rientrante 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"**

g) riteniamo che la "conformità" tra intestazione catastale e risultanze dei RR.II. sussista anche ogniqualvolta **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*) ovvero per il caso di cessione di piena proprietà derivata dal consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà (*quando l'estinzione dell'usufrutto sia stata denunciata solo al Catasto dei fabbricati*). In questi ultimi casi le risultanze dei RR.II. vanno integrate con le risultanze dei registri dello Stato Civile (*Registro atti di matrimonio e Registro atti di morte*).

h) Si segnala che con l'emendamento approvato in sede di conversione in legge del DL. 78/2010, è stata introdotta una nuova specifica disposizione per le Regioni e Province autonome in cui vige il **regime tavolare**. L'emendamento stabilisce che dette Regioni e Province adotteranno disposizioni per l'applicazione di quanto previsto nel DL 78/2010 al fine di assicurare il necessario coordinamento con **l'ordinamento tavolare**, coordinamento che a tutt'oggi appare alquanto problematico (in particolare per quanto riguarda la disciplina del secondo periodo).