

i Contratti

Mensile di dottrina, giurisprudenza
e pratiche contrattuali

ANNO XVIII - Direzione e redazione - Strada 1 Palazzo F6 - 20090 Milanofiori Assago (MI)

10 2010

www.ipsoa.it/icontratti

**Passaggio in catasto
per i nuovi requisiti
di forma ad substantiam
degli atti immobiliari**

di Angelo Busani e Umberto Morello

DIREZIONE SCIENTIFICA

Umberto Breccia
Ugo Carnevali
Giovanni D'Amico
Francesco Macario
Claudio Scognamiglio

COMITATO DI REDAZIONE

Christian Romeo



IPSOA

Gruppo Wolters Kluwer



Proprietà

Passaggio in catasto per i nuovi requisiti di forma *ad substantiam* degli atti immobiliari

DECRETO LEGGE 31 MAGGIO 2010, N. 78, coordinato con la LEGGE DI CONVERSIONE 30 LUGLIO 2010, N. 122

Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica
(G.U. 30 luglio 2010, n. 176, Suppl. ord.)

@ Il testo integrale del provvedimento è disponibile su: www.ipsoa.it/contratti

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di emanare disposizioni per il contenimento della spesa pubblica e per il contrasto all'evasione fiscale ai fini della stabilizzazione finanziaria, nonché per il rilancio della competitività economica;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 25 maggio 2010;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro dell'economia e delle finanze;

Emana

il seguente decreto-legge:

(Omissis).

Art. 19

Aggiornamento del catasto

1. A decorrere dalla data del 1° gennaio 2011 è attivata l'Anagrafe Immobiliare Integrata, costituita e gestita dall'Agenzia del territorio secondo quanto disposto dall'articolo 64 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, attivando le idonee forme di collaborazione con i comuni in coerenza con gli articoli 2 e 3 del proprio statuto. L'Anagrafe Immobiliare Integrata attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali.

2. L'accesso gratuito all'Anagrafe Immobiliare Integrata è garantito ai Comuni sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche emanate entro e non oltre sessanta giorni dal termine di cui al comma 1 con uno o più decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali.

2-bis. I decreti di cui al comma 2 devono assicurare comunque ai comuni la piena accessibilità ed interoperabilità applicativa delle banche dati con l'Agenzia del territorio, relativamente ai dati catastali, anche al fine di contribuire al miglioramento ed aggiornamento della qualità dei dati, secondo le specifiche tecniche e le modalità operative stabilite con i medesimi decreti.

3. Con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze viene disciplinata l'introduzione della attestazione integrata ipotecario-catastale, prevedendone le modalità di erogazione, gli effetti, nonché la progressiva implementazione di ulteriori informazioni e servizi. Con il predetto decreto sono, inoltre, fissati i diritti dovuti per il rilascio della predetta attestazione.

4. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 66 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, e successive modificazioni, la consultazione delle banche dati del catasto terreni, censuaria e cartografica, del catasto edilizio urbano, nonché dei dati di superficie delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, è garantita, a titolo gratuito, ai Comuni su tutto il territorio nazionale, ad esclusione delle Province autonome di Trento e Bolzano, attraverso il Sistema telematico, il Portale per i Comuni ed il Sistema di interscambio, gestiti dall'Agenzia del territorio.

5. Nella fase di prima attuazione, al fine di accelerare il processo di aggiornamento e allineamento delle banche dati catastali, le funzioni catastali connesse all'accettazione e alla registrazione degli atti di aggiornamento sono svolte dai Comuni e dall'Agenzia del territorio sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche uniformi, e in attuazione dei principi di flessibilità, gradualità, adeguatezza, stabilito con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze e previa intesa presso la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, entro sei mesi dalla data di en-

trata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Le suddette regole tecnico-giuridiche costituiscono principi fondamentali dell'ordinamento e si applicano anche nei territori delle Regioni a statuto speciale. Ove non esercitate dai Comuni, le attività connesse alle predette funzioni sono esercitate dall'Agenzia del territorio, sulla base del principio di sussidiarietà.

5-bis. Per assicurare l'unitarietà del sistema informativo catastale nazionale e in attuazione dei principi di accessibilità ed interoperabilità applicativa delle banche dati, i comuni utilizzano le applicazioni informatiche e i sistemi di interscambio messi a disposizione dall'Agenzia del territorio, anche al fine di contribuire al miglioramento dei dati catastali, secondo le specifiche tecniche ed operative formalizzate con apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali.

5-ter. Presso la Conferenza Stato-città ed autonomie locali è costituito, senza oneri per la finanza pubblica, un organo paritetico di indirizzo sulle modalità di attuazione e la qualità dei servizi assicurati dai comuni e dall'Agenzia del territorio nello svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo. L'organo paritetico riferisce con cadenza semestrale al Ministro dell'economia e delle finanze che può proporre al Consiglio dei Ministri modifiche normative e di sviluppo del processo di decentramento.

6. Sono in ogni caso mantenute allo Stato e sono svolte dall'Agenzia del territorio le funzioni in materia di:

a) individuazione di metodologie per l'esecuzione di rilievi ed aggiornamenti topografici e per la formazione di mappe e cartografie catastali;

b) controllo della qualità delle informazioni catastali e dei processi di aggiornamento degli atti;

c) gestione unitaria e certificata della base dei dati catastali e dei flussi di aggiornamento delle informazioni di cui alla lettera b), anche trasmessi con il Modello unico digitale per l'edilizia, assicurando il coordinamento operativo per la loro utilizzazione ai fini istituzionali attraverso il sistema pubblico di connettività e garantendo l'accesso ai dati a tutti i soggetti interessati;

d) gestione unitaria dell'infrastruttura tecnologica di riferimento per il Modello unico digitale per l'edilizia sulla base di regole tecniche uniformi stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali;

e) gestione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata;

f) vigilanza e controllo sullo svolgimento delle funzioni di cui al comma 5, nonché poteri di applicazione delle relative sanzioni determinate con decreto di natura regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato previa intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali.

7. L'Agenzia del territorio, entro il 30 settembre 2010, conclude le operazioni previste dal secondo periodo dell'articolo 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modificazioni.

8. Entro il 31 dicembre 2010 i titolari di diritti reali sugli immobili che non risultano dichiarati in Catasto individuati

secondo le procedure previste dal predetto articolo 2, comma 36, del citato decreto-legge n. 262 del 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. L'Agenzia del territorio, successivamente alla registrazione degli atti di aggiornamento presentati, rende disponibili ai Comuni le dichiarazioni di accatastamento per i controlli di conformità urbanistico-edilizia, attraverso il Portale per i Comuni.

9. 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. Restano salve le procedure previste dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, nonché le attività da svolgere in surroga da parte dell'Agenzia del territorio per i fabbricati rurali per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, individuati ai sensi dell'articolo 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, nonché quelle di accertamento relative agli immobili iscritti in catasto, come fabbricati o loro porzioni, in corso di costruzione o di definizione che siano divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati.

10. Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare ai sensi del comma 8 le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del territorio, nelle more dell'iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte in conformità al decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, procede all'attribuzione, con oneri a carico dell'interessato da determinare con apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, da emanare entro il 31 dicembre 2010, di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni. Per tali operazioni l'Agenzia del territorio può stipulare apposite convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali.

11. Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare ai sensi del comma 9 le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del territorio procede agli accertamenti di competenza anche con la collaborazione dei Comuni. Per tali operazioni l'Agenzia del territorio può stipulare apposite convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali.

12. A decorrere dal 1° gennaio 2011, l'Agenzia del territorio, sulla base di nuove informazioni connesse a verifiche tecnico-amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, provvede ad avviare un monitoraggio costante del territorio, individuando, in collaborazione con i Comuni, ulteriori fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto. In tal caso si rendono applicabili le disposizioni di cui al citato articolo 2, comma 36, del decreto-legge n. 262 del 2006. Qualora i titolari di diritti

reali sugli immobili individuati non ottemperino entro il termine previsto dal predetto articolo 2, comma 36, l'Agenzia del territorio procede all'attribuzione della rendita presunta ai sensi del comma 10. Restano salve le procedure previste dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311. Restano altresì fermi i poteri di controllo dei comuni in materia urbanistico-edilizia e l'applicabilità delle relative sanzioni.

13. Gli Uffici dell'Agenzia del territorio, per lo svolgimento delle attività istruttorie connesse all'accertamento catastale, si avvalgono delle attribuzioni e dei poteri di cui agli articoli 51 e 52 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

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

15. La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

16. Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a decorrere dal 1° luglio 2010. Nel rispetto dei principi desumibili dal presente articolo, nei territori in cui vige il regime tavolare le regioni a statuto speciale e le province autonome adottano disposizioni per l'applicazione di quanto dallo stesso previsto al fine di assicurare il necessario coordinamento con l'ordinamento tavolare.

16-bis. All'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, al comma 7, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560».

(Omissis).

IL COMMENTO

di Angelo Busani e Umberto Morello

Il d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito dalla l. 30 luglio 2010, n. 122 ha disposto che gli atti pubblici e le scritture private autenticate aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti (fatta eccezione per i diritti reali di garanzia) devono contenere 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. È inoltre disposto che prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Lo scopo della norma

Una nuova norma in tema di forma *ad substantiam* dei contratti aventi a oggetto la circolazione di taluni beni immobili è stata introdotta (dal d.l. 31 maggio 2010 n. 78, conv. dalla l. 30 luglio 2010, n. 122) con l'aggiunta del comma 1-bis all'art. 29 l. 27 febbraio 1985, n. 52 (1). Detto comma 1-bis, tenuto conto delle modifiche introdotte in sede di conversione in legge, recita: «*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. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari».

Nota:

(1) L'art. 29 comma 1 l. 27 febbraio 1985, n. 52, sancisce che «*negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini*».

La norma, anelando alla cosiddetta “doppia conformità”, e cioè nel suo primo periodo alla “conformità oggettiva” degli edifici (vale a dire, tra lo stato di fatto e la sua rappresentazione catastale, grafica e alfanumerica) e nel suo ultimo periodo alla loro “conformità soggettiva” (vale a dire, tra l’instestazione in Catasto e quella risultante dai Registri Immobiliari), fa parte dello strumentario (2) che il legislatore ha apprestato per l’emersione dei cosiddetti fabbricati “fantasma” (3), e quindi degli edifici mai dichiarati in Catasto oppure degli edifici bensì dichiarati in Catasto ma con una rappresentazione, d’uso o di consistenza (4), diversa da quella effettivamente in atto, e ciò a prescindere dal fatto che la situazione attuale del fabbricato sia o meno il frutto di interventi effettuati legittimamente sotto il profilo edilizio/urbanistico (5).

Gli atti interessati (sotto il profilo documentale)

Tralasciando ogni considerazione sulla scarsità della tecnica legislativa (6), la norma in esame individua il proprio perimetro applicativo con due riferimenti, l’uno relativo alla forma degli atti da essa interessati e l’altro relativo ai loro effetti (entrambi questi presupposti debbono ricorrere perché la norma sia applicabile); più precisamente, essa si rivolge:

- a) agli atti *inter vivos* (7) che siano stipulati nella forma degli «atti pubblici» (8) e delle «scritture private autentiche»;
- b) agli atti aventi «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».

Gli atti interessati (sotto il profilo sostanziale)

La norma in commento si riferisce, come detto, agli atti «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». Pertanto:

- a) circa gli atti «aventi ad oggetto il trasferimento [...] di diritti reali su fabbricati già esistenti», si tratta dei contratti di compravendita, di permuta, di donazione, di patto di famiglia, di assegnazione ai soci, di *datio in solutum*, di transazione, di rendita perpetua, di rendita vitalizia, di transazione, di cessione di azienda nonché l’atto di dotazione di un trust, l’atto di conferimento nel capitale di una società, l’atto di assoggettamento alla comunione legale dei beni, l’atto di riscatto di un contratto di leasing, eccetera, che abbiano a oggetto, per intero o pro quota, il trasferimento della proprietà (piena, nuda e superficiaria), il trasferimento del diritto di usufrutto, il trasferimento del diritto di enfiteusi;

Note:

(2) Imperniata sull’istituzione della cosiddetta “Anagrafe immobiliare integrata”, finalizzata ad «attestare], ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l’Agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali».

(3) Cfr. Busani, *Catasto arbitro degli atti*, in *Il Sole 24 Ore*, 27 maggio 2010; Id., *Rogiti con il rischio nullità*, *ivi*, 29 maggio 2010; Id., *La titolarità catastale non frena più il rogito*, *ivi*, 1° giugno 2010; Id., *Rogito nullo se la casa è fantasma*, *ivi*, 7 giugno 2010; Id., *Un tris di controlli prima di firmare il rogito*, *ivi*, 14 giugno 2010; Id., *Il venditore deve dichiarare la regolarità*, *ivi*, 30 giugno 2010; Id., *Allineamento anche dopo il rogito*, *ivi*, 10 luglio 2010; Id., *Flessibilità sulle micro modifiche*, *ivi*, 11 luglio 2010; Id., *Rogiti con mappe allineate alla realtà*, *ivi*, 4 agosto 2010.

(4) Nel linguaggio catastale, la “consistenza” è l’unità di misura (espressa, a seconda dei casi, in vani, metri quadrati o metri cubi) della rendita catastale, la quale appunto si ottiene moltiplicando la tariffa d’estimo (e cioè la redditività dell’unità di misura, presunta dal Catasto) per tante volte quante sono le unità di misura (ad esempio: 42 metri quadrati oppure 4,5 vani) di cui si compone una data unità immobiliare.

(5) In Circ. Agenzia Territorio n. 2 del 9 luglio 2010, si afferma che la nuova norma è «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».

(6) Ad esempio, se si scrive «atti pubblici e le scritture private autentiche tra vivi» si potrebbe legittimare l’implausibile categoria degli «atti pubblici e le scritture private autentiche» non «tra vivi» (probabilmente si doveva scrivere: “atti tra vivi, sia in forma pubblica che nella forma della scrittura privata non autenticata). Impurità più grave (perché, come oltre si vedrà, può legittimare l’applicazione dell’ultimo periodo della norma a una fattispecie di perimetro più ampio rispetto a quella del primo periodo) è il riferimento della norma in esame prima ai «fabbricati già esistenti» e poi alle «unità immobiliari urbane», quando invece si sarebbe potuto scrivere solo “unità immobiliari urbane già esistenti”.

(7) La normativa in esame pertanto non concerne i testamenti; e nemmeno gli atti di pubblicazione del testamento, seppur portanti identificazione degli immobili facenti parte del *relictum*, né gli atti di accettazione dell’eredità e del legato e gli atti di rinuncia all’eredità, e ciò anche se nel *relictum* vi siano beni immobili. Il decreto legge in commento si applica invece all’atto di rinuncia al legato, in quanto atto *inter vivos* portante estromissione del bene legato dal patrimonio del legatario.

(8) Ambito nel quale paiono dover rientrare anche (in tal senso cfr. Petrelli, *Allineamento catastale e pubblicità immobiliare: l’art. 29 comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, 2010, in www.gaetanopetrelli.it) gli atti amministrativi portanti trasferimento di immobili (ad esempio: il decreto di trasferimento per espropriazione) nonché gli atti giudiziari, pena l’inammissibile conseguenza della realizzabilità (ad esempio, mediante sentenza di esecuzione in forma specifica dell’obbligo di contrarre derivante da un contratto preliminare, ai sensi dell’art. 2932 c.c.; oppure, mediante sentenza di accertamento della veridicità delle sottoscrizioni apposte a una scrittura privata non autenticata) dei medesimi effetti che è impossibile conseguire mediante atto pubblico notarile (vanno altresì considerati il decreto di trasferimento in una procedura espropriativa, il verbale di udienza nei procedimenti di separazione e divorzio e il verbale di divisione giudiziale). Invece, secondo Consiglio Nazionale del Notariato, *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica). Prime note*, in www.notariato.it, «la disposizione in commento non trova altresì applicazione agli atti *mortis causa* ed ai trasferimenti derivanti da sentenza»; in questo senso cfr. anche Rizzi, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali (d.l. 78/2010)*, in *Servizi Notariati (Servizi informatici e telematici del Consiglio nazionale del Notariato)*.

b) circa gli atti «*aventi ad oggetto [...] la costituzione [...] di diritti reali*», si tratta degli atti costitutivi dei diritti di usufrutto, uso, abitazione, proprietà superficaria, enfiteusi e servitù (9);

c) circa gli atti «*aventi ad oggetto [...] lo scioglimento di comunione di diritti reali*», si tratta dei contratti di divisione e di stralcio di quota divisionale (10), qualunque sia l'origine della comunione e qualunque sia il diritto in comunione (ad esempio, la proprietà e l'usufrutto).

Trattando degli atti concernenti il «*trasferimento*», la «*costituzione*» e lo «*scioglimento della comunione*» di diritti reali, la norma in questione evidentemente comprende nel suo ambito applicativo, seppur non lo espliciti espressamente, anche gli atti modificativi dei predetti atti di «*trasferimento*», «*costituzione*» e «*scioglimento*»; ad esempio, l'atto modificativo della durata dell'usufrutto, l'atto modificativo del percorso di una servitù, l'atto di rinuncia al diritto di usufrutto, l'atto risolutivo di un contratto che abbia comportato il «*trasferimento*» o la «*costituzione*» di diritti reali, eccetera.

Restano fuori dal perimetro della norma in esame, per espressa previsione del legislatore, gli atti «*aventi ad oggetto [...] diritti reali di garanzia*», e quindi l'atto costitutivo di ipoteca, l'atto di cancellazione o di restrizione di ipoteca, l'atto di trasferimento di ipoteca, l'atto di permuta del grado ipotecario, l'atto di postergazione di ipoteca, l'atto di surroga nell'ipoteca, eccetera.

Estranei alla norma in commento sono poi, leggenda in negativo, tutti gli atti che non comportano «*il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali*», e così ad esempio il contratto preliminare di compravendita immobiliare (11), l'atto istitutivo del fondo patrimoniale non traslativo, l'atto istitutivo del vincolo di destinazione non traslativo, l'atto istitutivo del trust autodichiarato, gli atti di fusione, scissione e trasformazione di società ed enti non societari, il contratto di locazione, il contratto di affitto (d'immobile e d'azienda), il contratto di comodato, il contratto di leasing, le convenzioni edilizie ed urbanistiche che non abbiano effetti traslativi o costitutivi di diritti reali, la vendita di cosa futura (sempre per la ragione che non ha effetto traslativo), l'atto ricognitivo dell'avveramento delle condizioni sospensiva e risolutiva, eccetera.

Note:

(9) Riferendosi alle servitù, il legislatore ha probabilmente scritto più di quanto fosse necessario, trattandosi di diritti non risultanti dal Catasto. Probabilmente, non sarebbe implausibile una interpretazione della norma che ne restringesse la portata solo a quegli asservimenti (si pensi alla destinazione di un'area a servizio di un fabbricato) che incidano sulla rendita catastale. Comunque, quando la norma in esame si riferisce alle servitù, deve trattarsi

ovviamente della servitù concernente un fabbricato urbano in quanto le servitù su aree non sono riguardate da detta normativa. Quanto poi al punto se il bene da "osservare" sia solo il fondo servente o sia anche il fondo dominante, appare debole la considerazione secondo cui la norma in esame, concernendo la costituzione di diritti reali «*su*» fabbricati, si riferisca al solo fondo servente (in tale ultimo senso cfr. invece Rizzi, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali*, cit.; e Petrelli, *Allineamento catastale e pubblicità immobiliare*, cit., il quale però coinvolge poi il fondo dominante nell'accertamento della "conformità soggettiva" di cui all'ultimo periodo del comma 1-bis in commento). Preferibile invero, stante il fatto che la norma è, come detto, mirata all'emersione degli "immobili fantasma", appare l'opinione che tutti gli immobili contemplati nell'atto costitutivo di servitù (e quindi indipendentemente dal fatto che si tratti del fondo servente o del fondo dominante) debbano ritenersi assoggettati alla norma in esame; se poi si tratti delle cosiddette servitù "senza fondo dominante" (come quelle di elettrodotto Enel) o, meglio, senza fondo dominante espressamente menzionato (nel caso della servitù di elettrodotto si tratta evidentemente della centrale elettrica da cui l'elettrodotto si dirama) è ovvio che la norma in esame si deve applicare al solo fondo servente. Con riguardo inoltre al tema del posto auto in uso esclusivo all'appartamento facente parte di un edificio condominiale, o ci si regola nel senso che detto uso esclusivo consiste in un regolamento d'uso della cosa comune (art. 1106 c.c.), e allora si tratta di fattispecie al di fuori del perimetro della normativa in esame, oppure nel senso che si tratti di una servitù a favore dell'appartamento, cui l'area è asservita, e a carico dell'area condominiale, di modo che la normativa in esame ben si applica, ma con riferimento al solo appartamento. Infine, in relazione al regolamento condominiale dal quale derivino servitù (cfr. ad esempio Cass., 18 aprile 2002, n. 5626, in *Arch. locaz.*, 2004, 228) a favore e/o a carico di unità immobiliari censite (di proprietà individuale e condominiale) e facenti parte dell'edificio condominiale, la normativa in esame evidentemente non si applica se il regolamento è predisposto (dal costruttore e da questi depositato negli atti di un notaio ai fini della sua trascrizione) anteriormente alla formazione del condominio (poiché in tal caso si tratta solo di un "programma" di istituzione di servitù, che avrà séguito concreto con la formazione del condominio e cioè con la vendita del primo appartamento; piuttosto ci si potrebbe chiedere se il disposto del decreto in commento sia da applicare, come pare, in occasione di detta prima vendita, in quanto, in quel momento, nel richiamare il regolamento precedentemente "ufficializzato" e nel renderlo parte integrante del contratto, le servitù in effetti si costituiscono); se invece si tratta di un regolamento formato per pattuizione intervenuta tra il costruttore e il primo condomino, in occasione della prima vendita, oppure scaturente, a condominio già formato, da una pattuizione tra i condomini, effettivamente istitutivo di servitù concernenti unità immobiliari censite, ci si dovrebbe trovare all'interno del perimetro applicativo della normativa in esame.

(10) - Probabilmente, nell'atto di stralcio divisionale la normativa in oggetto dovrebbe essere osservata non con riguardo a tutte le unità della comunione ma solo con riguardo a quelle unità che vengono fatte oggetto dello stralcio: infatti, il mutamento della situazione di contitolarità che si verifica in capo alle unità non stralciate è il frutto di un "automatismo" conseguente alla sottrazione delle unità stralciate dalla originaria massa comune. Ma non appare di certo sovrabbondante un atteggiamento di cautela, stanti la sanzione di nullità disposta dalla norma in commento e la considerazione che l'automatismo in questione è comunque pur sempre il frutto della volontà dei contraenti di far luogo, con lo stralcio divisionale, alla parziale cessazione della originaria situazione di comunione.

(11) È peraltro indubbio che, in vista di una possibile azione di esecuzione in forma specifica, il preliminare debba essere redatto con la maggior conformità possibile alle prescrizioni formali richieste dal d.l. in commento; e che, ove in sede di contratto preliminare si accerti la sussistenza di irregolarità catastali, debba essere espressamente pattuito il loro obbligo di sanatoria (di regola, a carico del promittente venditore).

I beni interessati

Come già rilevato, la norma, nella sua interezza (12), concerne, nel *genus* dei «fabbricati già esistenti», la *species* delle «unità immobiliari urbane» (13): la menzione delle «unità immobiliari urbane» dopo la menzione dei «fabbricati già esistenti» va ascritta probabilmente alla imperizia del legislatore nel redigere la norma, che quindi parrebbe dover essere letta come se fosse *in toto* riferita alle «unità immobiliari urbane già esistenti» (14) e che dunque non sembra potersi ritenere riferita nel suo primo periodo a quei fabbricati che siano anche «unità immobiliari urbane» e invece a qualsiasi tipologia di fabbricato, compresi pertanto quelli rurali, nel suo ultimo periodo.

Concernendo le «unità immobiliari urbane già esistenti», la norma perciò non riguarda i terreni (15) (né quelli censiti al Catasto Terreni né le superfici (16) accatastate nel Catasto Fabbricati) (17), non riguarda i fabbricati che non siano «già esistenti» e non riguarda nemmeno quei fabbricati, o loro porzioni, che non siano qualificabili come «unità immobiliari urbane».

Sotto quest'ultimo profilo, se dunque la norma in commento si riferisce alle sole «unità immobiliari urbane» (e quindi, ai sensi dell'art. 2 d.m. 2 gennaio 1998, n. 28, «a una porzione di fabbricato», a «un fabbricato» o a «un insieme di fabbricati» che presentino «potenzialità di autonomia funzionale e reddituale» (18),

Note:

(12) E cioè sia per la "conformità oggettiva", di cui al suo primo periodo, sia per la "conformità soggettiva" di cui al suo ultimo periodo. Interessante (perché meritoriamente volto a dare un senso a una norma che inspiegabilmente mira dapprima ai «fabbricati già esistenti» e poi alle «unità immobiliari urbane») ma non accoglibile (perché l'unico senso che alla norma pare poter essere dato è che essa sia proprio mal scritta) il ragionamento di Petrelli, *Allineamento catastale e pubblicità immobiliare: l'art. 29 comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, 2010*, in www.gaetanopetrelli.it, secondo il quale la menzione delle «unità immobiliari urbane» nel primo periodo, varrebbe a ritenere la "conformità oggettiva" riferibile alle sole unità immobiliari urbane e la "conformità soggettiva" riferibile, oltre che alle unità immobiliari urbane, anche ai fabbricati rurali, fatta eccezione (Id., *Le nuove regole in materia di aggiornamento delle risultanze catastali e di allineamento del catasto con le risultanze dei registri immobiliari, ibidem*) per «i fabbricati rurali, effettivamente in possesso dei requisiti di ruralità e non censiti nel catasto fabbricati» che «sono da ritenersi commerciabili» in quanto «ad essi non si applica in alcun modo la disciplina del comma 1-bis in esame». Invece, per Consiglio Nazionale del Notariato, *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica). Prime note*, in www.notariato.it, «l'ambito applicativo oggettivo delle due parti normative del comma 1-bis è comune»; in quest'ultimo senso cfr. anche Rizzi, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali*, cit.

(13) Per "fabbricato urbano" dovrebbero intendersi «i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali» (art. 4 r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652); mentre per "unità immobiliare urbana" dovrebbe intendersi «ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed at-

ta a produrre un reddito proprio» (art. 5 r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652). Il concetto di «unità immobiliare urbana» è altresì definito nell'art. 40 d.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142 come «ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente» e nell'art. 36 comma 2 d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, secondo cui «per unità immobiliari urbane si intendono i fabbricati e le altre costruzioni stabili o le loro porzioni suscettibili di reddito autonomo»; di «unità immobiliare» si parla pure nell'art. 2 comma 1 d.m. 2 gennaio 1998, n. 28, per il quale «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».

(14) In tal senso cfr. anche Rizzi, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali (d.l. 78/2010)*, in *Servizi Notariati (Servizi informatici e telematici del Consiglio nazionale del Notariato)*, secondo il quale «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», con il riferimento alle "unità immobiliari urbane" ha inteso restringere, ulteriormente, tale ambito di applicazione, 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».

(15) Una riflessione a parte merita l'area di pertinenza del fabbricato urbano: la sua presenza incide evidentemente sulla rendita dell'unità immobiliare cui essa è asservita (art. 6 comma 2 r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652; art. 8 comma 7 d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) e quindi l'area dovrebbe essere disegnata nella stessa planimetria raffigurante detta unità immobiliare (o comunque considerata nella determinazione della sua rendita per essere riferita all'unità immobiliare nell'elaborato planimetrico): il fatto che l'area sia invece accatastata nel Catasto Terreni oppure sia oggetto di accatastamento nel Catasto Fabbricati indipendentemente dall'unità cui essa è asservita dovrebbe dunque concretare (in tal senso Petrelli, *Allineamento catastale e pubblicità immobiliare*, cit.) un caso di difformità tra lo stato di fatto e la sua rappresentazione catastale.

(16) In questo ambito dovrebbe rientrare anche il posto-auto scoperto (vale a dire privo di muri perimetrali), e ciò anche si tratti del risultato di un intervento urbanisticamente rilevante e se siano state effettuate opere edili per realizzarlo (sbancamenti, fondazioni, asfaltatura, corsie di accesso, installazione di segnaletica e di altri manufatti e impianti, eccetera): invero, la normativa in esame non dovrebbe concernere, come si vorrebbe in Rizzi, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali*, cit., gli atti concernenti i manufatti derivanti da interventi di «trasformazione urbanistica permanente del terreno» ma, più semplicemente, gli atti aventi a oggetto i «fabbricati già esistenti», concetto dal quale il posto-auto scoperto francamente dovrebbe esulare. Per Petrelli, *Allineamento catastale e pubblicità immobiliare*, cit., i posti-auto rientrano nel perimetro applicativo del comma 1-bis in parola «nella misura in cui possano essere definiti come "fabbricati", e siano quindi realizzati mediante opere che comportino trasformazione urbanistica del territorio»; quindi esulerebbero dalla normativa in esame i posti-auto «ricavati su un'area scoperta senza compimento di alcuna opera edilizia». Il ragionamento appena svolto per il posto-auto scoperto non pare peraltro poter essere ripetuto per altri manufatti quali i pozzi, le piscine e i campi da tennis, perché si tratta di beni che non possono essere assimilati alle aree nude.

(17) In tal senso cfr. anche Circ. Agenzia Territorio n. 2 del 9 luglio 2010.

(18) Nella definizione di "unità immobiliare urbana" di cui all'art. 2 d.m. 2 gennaio 1998, n. 28, possono invero rientrare, come oltre si vedrà, anche determinate tipologie di aree non edificate, perché suscettibili di produrre reddito: ma, come detto, la normativa in esame riguarda solamente i fabbricati e non i terreni.

e cioè a quelle entità (19) che, ai sensi del successivo art. 3 comma 1, debbono (20) costituire oggetto di «censimento» catastale), al suo perimetro applicativo si sottraggono:

a) tutte quelle situazioni che «possono» (ma non «debbono») «formare oggetto di iscrizione in catasto» (21) (tanto è vero che l'iscrizione in catasto avviene in tali casi «senza attribuzione di rendita catastale») (art. 3 comma 2 d.m. 2 gennaio 1998, n. 28);

b) tutte quelle situazioni che, «a meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione» (22);

Note:

(19) Con riferimento agli enti condominiali (sulla loro qualificazione in termini di "beni comuni non censibili" e "beni comuni censibili" cfr. C.M. n. 2 del 20 gennaio 1984), occorre articolare il ragionamento distinguendo: a) il caso del trasferimento dei millesimi di comproprietà (che si verifica *ex lege*, all'atto dell'acquisto, in capo all'acquirente di una unità immobiliare di proprietà individuale facente parte dell'edificio condominiale) di quelle parti del condominio che non abbiano autonoma potenzialità reddituale e non siano dotate di subalterno catastale (ad esempio, il tetto dell'edificio); b) il caso del trasferimento dei millesimi di comproprietà (che si verifica *ex lege*, all'atto dell'acquisto, in capo all'acquirente di una unità immobiliare di proprietà individuale facente parte dell'edificio condominiale) di quelle parti del condominio che, seppur dotate di subalterno catastale, non hanno anch'esse autonoma potenzialità reddituale: si tratta dei cosiddetti beni condominiali non censibili, quali, ad esempio: l'area di pertinenza, le scale, i ballatoi, il locale caldaia, il locale deposito cicli, eccetera (sulla subalternazione di dette parti comuni mediante elaborato planimetrico, cfr. Circolare Agenzia del Territorio n. 9/T del 26 novembre 2001, paragrafo 7, ove si esplica che «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»); c) il caso del trasferimento dei millesimi di comproprietà (che si verifica *ex lege*, all'atto dell'acquisto, in capo all'acquirente di una unità immobiliare di proprietà individuale facente parte dell'edificio condominiale) di quelle parti del condominio che siano dotate di subalterno catastale perché dotate di autonoma potenzialità reddituale (il caso "classico" è quello dell'appartamento del portiere); d) il caso della vendita, da parte di tutti i condomini, ciascuno per la propria quota millesimale di quelle parti del condominio che siano dotate di subalterno catastale perché dotate di autonoma potenzialità reddituale (il caso "classico" è sempre quello dell'appartamento del portiere, il quale, con detta alienazione, cessa di essere di proprietà condominiale). È palese, nel caso d), l'applicabilità della normativa in esame (cfr. in tal senso anche Circ. Agenzia Territorio n. 3 del 10 agosto 2010); così come, viceversa, è palese la sua inapplicabilità nei casi a) e b) (cfr. in tal senso anche Circ. Agenzia Territorio n. 3 del 10 agosto 2010). Invece, nel caso c), non è facile sostenere la soluzione che, sul piano logico (rispettare la norma in esame, senza creare difficoltà estreme o insormontabili alla contrattazione), appare più plausibile, e cioè l'opinione (avversata da Petrelli, *Allineamento catastale e pubblicità immobiliare: l'art. 29 comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, 2010, in *www.gaetanopetrelli.it*; ma sostenuta nella Circ. Agenzia Territorio n. 3 del 10 agosto 2010, la quale, parlando di beni «intestati alla partita "beni comuni censibili"» legittima nel lettore l'impressione che essa si stia riferendo a beni non intestati e quindi da non volturare) circa l'estraneità dalla normativa in esame delle unità condominiali dotate di rendita catastale (né si può addurre in tal senso l'opinione espressa in Consiglio Nazionale del Notariato, *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78*

(c.d. *Manovra Economica*). *Prime note*, in *www.notariato.it*, ove si sostiene che «le parti comuni condominiali [...] si devono ritenere escluse dal perimetro applicativo della norma», poiché evidentemente si tratta di un ragionamento riferito alle porzioni condominiali che «non sono autonomamente cedibili» e quindi alle sole entità condominiali prive di rendita catastale). Una soluzione accettabile potrebbe essere quella di focalizzare l'attenzione sul punto che i millesimi di comproprietà delle unità condominiali censite passano di titolarità del nuovo condomino in coincidenza con l'acquisto da parte di quest'ultimo della unità immobiliare di sua proprietà esclusiva e quindi sul fatto che è quest'ultimo l'acquisto «oggetto» del rogito, in quanto la traslazione dei millesimi inerenti il bene condominiale censito è un mero effetto "automatico", e cioè avviene *ex lege* anche nel silenzio del contratto. La conseguenza sarebbe dunque l'implausibilità dell'applicazione a un effetto *ex lege* di una normativa evidentemente mirata ad essere invece applicata solo in occasione di effetti giuridici provocati da un'espressione volitiva. Anche impostando un ragionamento a contrario si giunge alla medesima soluzione: ipotizzando infatti l'applicabilità del d.l. in commento al trasferimento dei millesimi sul bene condominiale censito che si verifica in occasione del trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare facente parte del condominio e di proprietà individuale, e ipotizzando pure la nullità del contratto per infrazione al decreto in commento nella parte in cui il contratto stesso concerne il trasferimento della quota millesimale sul bene condominiale censito, si avrebbe l'assurda situazione del trasferimento della unità immobiliare di proprietà individuale senza contemporaneo trasferimento dei millesimi condominiali inerenti il bene comune censito.

(20) «A ciascuna unità immobiliare», ai sensi dell'art. 4 d.m. 2 gennaio 1998, n. 28, «è attribuito un identificativo catastale».

(21) Si tratta di: «a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione» (che possono essere accatastati nella categoria "F3") «o di definizione» (che possono essere accatastati nella categoria "F4"); b) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado» (sono le cosiddette unità "collabenti", che possono essere accatastate nella categoria "F2", la cui esclusione dal perimetro applicativo della norma in esame è confermato anche da Circ. Agenzia Territorio n. 2 del 9 luglio 2010). Quanto ai fabbricati in stato di accentuato degrado, in Consiglio Nazionale del Notariato, *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78* (c.d. *Manovra Economica*). *Prime note*, in *www.notariato.it*, si distingue tra «le c.d. unità collabenti, rientranti nella categoria catastale F2» che non sarebbero riguardate dalla normativa in esame, la quale invece dovrebbe trovare applicazione «per i ruderi che non abbiano ancora acquisito la classificazione come unità collabenti». Peraltro, dato che la categoria in questione è, come detto, quella delle situazioni che «possono» (ma non «debbono») «formare oggetto di iscrizione in catasto», non pare che un fabbricato collabente rientri o meno nel perimetro applicativo del d.l. 78/2010 a seconda che esso sia accatastato o meno in categoria "F2"; se un fabbricato è "collabente", ciò basta a renderlo estraneo alla normativa in esame, indipendentemente dal suo accatastamento (fermo restando che l'accatastamento come "F2" sgombra evidentemente il campo da ogni eventuale incertezza). Nell'ambito dell'art. 3 comma 2, d.m. 2 gennaio 1998, n. 28, rientrano anche i «lastrici solari» (che possono essere accatastati nella categoria "F5") e le «aree urbane» (che possono essere accatastate nella categoria "F1"); ma, come detto, la normativa in esame riguarda solamente i "fabbricati" e non le superfici non edificate.

(22) Si tratta di: «a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati» (a meno che si tratti di «opere [...] rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie»); «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 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi» (a meno che, anche in questo caso, si tratti di «opere [...] rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie»); «f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo».

c) tutti quei manufatti che la stessa legge catastale indica come «non [...] soggetti a dichiarazione» (art. 6 comma 3 r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652) (23).

Quanto al tema che il decreto legge in commento non si applica (24) ai fabbricati che non siano «già esistenti» (e quindi non riguarda i terreni sui quali siano in corso di costruzione fabbricati che non possano dirsi «già esistenti»), dato che la disciplina in esame è finalizzata a perseguire la conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali, si è portati (25), per identità di materia, a prendere a riferimento, per definire il concetto di “esistenza”, la norma che detta le condizioni in base alle quali si origina l’obbligo di accatastamento di un manufatto, vale a dire l’art. 28 comma 1 r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652, per il quale «i fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani [...] devono essere dichiarati (26) all’Ufficio tecnico erariale entro trenta giorni (27) dal momento (28) in cui sono divenuti abitabili o servibili all’uso cui sono destinati» (29). Quindi, la normativa in esame si applicherebbe ai fabbricati agibili (che già siano tali o che siano idonei ad esserlo) (30) mentre non si applicherebbe né ai fabbricati che, seppur “esistenti” (31), non siano, o non siano ancora, «abitabili o servibili all’uso cui sono destinati» per essere in corso di costruzione *ex novo* né ai fabbricati che, al momento del rogito, siano in una situazione di fatto diversa da quella risultante in Catasto per essere oggetto di interventi di “recupero” (quali la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione, edilizia o urbanistica) (32) al cui esito si abbia una variazione della consistenza e del classamento catastale precedentemente attribuiti: nel contratto che concerna tali ultimi fabbricati, la loro identificazione catastale (33) può quindi avvenire, a seconda dei casi, o mediante un accatastamento “provvisorio” (art. 3 comma 2 d.m. 2 gennaio 1998, n. 28) (34) o, nell’ipotesi di nuova costruzione ovvero di lavori di “recupero”, mediante il riferimento ai dati identificativi dell’area ove essi insistono, rilevati dal Catasto dei Terreni (art. 2826 c.c.).

Con riferimento infine alla materia dei fabbricati rurali, una volta sottolineato che attualmente il Catasto Terreni non dovrebbe più contenere alcun tipo di fabbricato e che tutti i fabbricati, rurali e non, do-

(25) Cfr. in tal senso ad esempio Circ. Agenzia Territorio n. 2 del 9 luglio 2010.

(26) Previa denuncia di avvenuto cambiamento nello stato dei terreni, con allegazione di “tipo mappale”, ai sensi dell’art. 8 l. 1° ottobre 1969, n. 679.

(27) Occorre tenere però in considerazione che questa norma dovrebbe considerarsi parzialmente abrogata/innovata per il fatto che «alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto» (art. 24 comma 4 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e che «entro quindici giorni dall’ultimazione dei lavori di finitura dell’intervento, il soggetto» titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività «è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità».

(28) Tale momento dovrebbe coincidere con quello nel quale sia intervenuta la «ultimazione dei lavori di finitura dell’intervento» (art. 25 comma 1 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

(29) Questa espressione normativa è in linea con quella di cui all’art. 40 d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (testo unico delle imposte sui redditi), per il quale «il reddito dei fabbricati di nuova costruzione concorre a formare il reddito complessivo dalla data in cui il fabbricato è divenuto atto all’uso cui è destinato o è stato comunque utilizzato dal possessore».

(30) In tal senso cfr. anche Circ. Agenzia Territorio n. 2 del 9 luglio 2010.

(31) Il concetto di fabbricato «esistente» è recato dall’art. 2645-bis comma 6 c.c.: «l’edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura». Va peraltro osservato che questa definizione di fabbricato «esistente» appare in contraddizione (perché coincidente) con quella di fabbricato “ultimato” di cui all’art. 31 comma 2 l. 28 febbraio 1985, n. 47, per il quale «si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura». Invero, dato che nel d.l. n. 78 del 2010 si parla di fabbricati «già esistenti» e che nell’art. 28 comma 1 r.d.l. n. 652 del 1939 si parla di «fabbricati [...] divenuti abitabili o servibili all’uso cui sono destinati», apparirebbe più opportuno rifarsi alla nozione di “esistenza” di cui all’art. 2645-bis comma 6, codice civile, e ciò, oltre che per una ragione letterale, anche per la considerazione sostanziale secondo cui, se si ragiona nel senso di volere l’effettivo funzionamento della nuova norma, non si può non pensare al caso che, per i fabbricati di nuova costruzione, sarebbe facile il gioco di eluderla ritardando il momento di agibilità e anteponendovi le stipule aventi a oggetto i nuovi manufatti.

(32) Circa lo “stato di quiescenza fiscale” in cui i fabbricati entrano nel corso dell’effettuazione di lavori di recupero, cfr. l’art. 36 comma 3 d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, in tema di reddito fondiario, e l’art. 5 comma 6 d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, in tema di imposta comunale sugli immobili.

(33) Nel caso di fabbricato oggetto di ristrutturazione, i dati identificativi catastali della situazione precedente ai lavori evidentemente non fotografano più la situazione attuale del fabbricato.

(34) L’accatastamento nelle categorie “fittizie” F/3 e F/4 (rispettivamente: unità in corso di costruzione; unità in corso di definizione) evidentemente “certifica” che il fabbricato in questione è estraneo alla normativa in esame (sulle categorie catastali “fittizie” cfr. Circolare Agenzia del Territorio n. 9/T del 26 novembre 2001, paragrafo 7). Non si può però escludere che la situazione concreta (trattandosi di un fabbricato “in corso di lavorazione” il d.l. in commento comunque non si applica) induca a ritenere plausibile la stipula di un rogito nel quale il fabbricato in questione venga identificato senza accatastarlo nelle categorie “fittizie” ma con i dati catastali rispondenti alla situazione esistente ante lavori (magari supportati da una planimetria non catastale), salvo ovviamente menzionare il fatto che tali dati non sono più rispondenti alla realtà a causa appunto dell’effettuazione di detti lavori. Sul fatto che sia «più tranquillizzante» la soluzione dell’accatastamento “fittizio” cfr. Rizzi, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali*, cit.

Note:

(23) Si tratta di: «b) i fabbricati costituenti le fortificazioni e loro dipendenze; c) i fabbricati destinati all’esercizio dei culti; d) i cimiteri con le loro dipendenze; e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede».

(24) Cfr. in tal senso anche Circ. Agenzia Territorio n. 2 del 9 luglio 2010.

vrebbero essere censiti con attribuzione di rendita nel Catasto Fabbricati (35), resta da affrontare il punto dei fabbricati che, censiti nel Catasto Fabbricati, presentino, per il loro profilo oggettivo e per il profilo soggettivo di coloro che ne sono titolari o che li utilizzano, i cosiddetti "requisiti di ruralità" (36). Ebbene, se prima del d.l. in commento la commerciabilità dei fabbricati censiti al solo Catasto Terreni non era impedita dalla loro "irregolarità catastale" (37), con la nuova norma (riferita, come detto, alle sole «*unità immobiliari urbane*»), occorre operare una distinzione tra i fabbricati che presentino (38), o meno, detti "requisiti di ruralità": se i requisiti non ricorrono, la nuova norma è operante (39), mentre nel primo caso si è al di fuori del suo ambito applicativo (40); la conseguenza è che il fabbricato ex rurale (nel senso che non ha più i requisiti di ruralità) il quale non sia censito al Catasto Fabbricati non può essere più oggetto, a pena di nullità, di atti portanti «*trasferimento, [...] costituzione o [...] scioglimento di comunione di diritti reali*».

Le nuove prescrizioni di forma *ad substantiam*

Individuato il perimetro della nuova norma, essa dunque dispone che gli atti in parola «*devono contenere [...], 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*». Pertanto, occorre che l'atto rechi, ai fini della sua validità: a) la menzione (41) della «*identificazione catastale*» delle «*unità immobiliari urbane*» (42) oggetto del contratto, e cioè che in atto siano riportati i dati che consentono di "individuare" (43) l'unità immobiliare in questione: e quindi (44), il nome del Comune in cui l'immobile è ubicato, l'eventuale sezione censuaria, il foglio, il mappale e l'eventuale subalterno (45) (ma non anche i parametri che il Catasto attribuisce al fine di determinare la rendita catastale, vale a dire l'indirizzo, il numero civico, la zona censuaria (46), il piano, la scala, la categoria, la classe e la consistenza; e nemmeno la stessa rendita catastale) (47); b) il «*riferimento alle planimetrie depositate in catasto*», e cioè la menzione (48) del fatto che i dati di «*identifi-*

(37) Cfr. Busani, *L'imposta di registro*, Milano, 2009, 291.

(38) Altro punto è poi quello delle modalità da seguire, di fatto, per accertare l'effettiva sussistenza di detti requisiti.

(39) Invece, secondo Circ. Agenzia Territorio n. 2 del 9 luglio 2010, l'esonero dal decreto legge in commento varrebbe per i soli «*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*». Ma si tratta di una conclusione non accoglibile non solo perché dimentica le situazioni corrette (e cioè i fabbricati dotati dei requisiti di ruralità che sono censiti nel Catasto Fabbricati, cui il d.l. in commento non si applica) ma anche perché pare legittimare le situazioni scorrette, e cioè la perdurante assenza dal Catasto Fabbricati dei fabbricati registrati nel Catasto Terreni.

(40) Cfr. in tal senso Consiglio Nazionale del Notariato, *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78*, cit.

(41) Non si tratta tecnicamente di una dichiarazione, né del notaio né dei contraenti, ma, appunto, di una menzione che oggettivamente il contratto deve contenere. Invece, per Consiglio Nazionale del Notariato, *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica). Prime note*, in www.notariato.it, «non può che trattarsi di una indicazione proveniente dal notaio, il quale dovrà verificare i dati esistenti in catasto»; ma, probabilmente, con l'espressione "provenienza" di questa "indicazione" dal "notaio", si è voluto alludere non ad una dichiarazione del notaio ma al fatto che nel testo del contratto, che è nella massima parte dei casi compilato dal notaio, vi sia questo riferimento.

(42) Ne segue che, se si tratta di beni che dovrebbero essere accatastati nel Catasto Fabbricati ma che non sono accatastati, l'atto è irricevibile e, se ricevuto, è nullo.

(43) È ovvia l'assoluta irrilevanza di ogni eventuale errore (ad esempio, se scrivo "17" al posto di "71": oppure se il luogo di "foglio 171, mappale 711", scrivo "foglio 711, mappale 171", e così via), ove sia palese che l'indicazione non corretta è frutto di una mera svista e che il bene oggetto dell'atto è comunque esattamente individuato; ed è quindi pacifica la rettificabilità di una tale erronea indicazione, la quale per nulla incide sulla validità dell'atto.

(44) Cfr. ad esempio l'art. 1 comma 6 d.m. 19 aprile 1994, n. 701, ove si sancisce che «*le unità immobiliari [...] sono individuate attraverso parametri di identificazione definitivi, rappresentati da sezione, foglio, numero di mappale e di eventuale subalterno*» (nel medesimo senso anche il successivo articolo 2 comma 3).

(45) In tal senso cfr. pure Circ. Agenzia Territorio n. 2 del 9 luglio 2010. Anche per Consiglio Nazionale del Notariato, *La circolazione immobiliare*, cit., questi dati «*consistono nella sezione, foglio, particella ed eventuale subalterno*».

(46) Per il concetto di "zona censuaria" cfr. ad esempio l'art. 6 d.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, secondo cui «*la qualificazione consiste nel distinguere per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse*».

(47) La clausola da inserire nel contratto può quindi essere del seguente tenore: «*I beni in oggetto sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di [...] con i seguenti dati di identificazione catastale: sezione censuaria [...], foglio [...], mappale [...], subalterno [...]*».

(48) Anche in questo caso non si tratta tecnicamente di una dichiarazione, né del notaio né dei contraenti, ma, appunto, di una menzione che oggettivamente il contratto deve contenere. Invece, per Consiglio Nazionale del Notariato, *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica). Prime note*, in www.notariato.it, «il riferimento alle planimetrie depositate in catasto è una indicazione proveniente dal (segue)

Note:

(35) Art. 9 d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, conv. dalla l. 26 febbraio 1994, n. 133 e d.m. 2 gennaio 1998 n. 28, secondo cui «*l'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente*».

(36) Art. 9 commi 3 ss. d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, conv. dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

cazione catastale», di cui sopra, sono quelli “riferiti” alle planimetrie che in Catasto (49) raffigurano (50) i beni oggetto del contratto; occorre sottolineare, al riguardo, che per la legge è sufficiente solo il «riferimento» (51) a dette planimetrie e che quindi si tratta di un riferimento assolutamente “generico” (52); in particolare, la legge non richiede alcuna allegazione (53) di planimetrie al contratto né che nel contratto vi sia alcuna menzione del numero di protocollo attribuito alla planimetria catastale nel momento in cui essa è stata presentata al Catasto (54), e cioè nel momento iniziale dell’iter procedimentale che ha condotto all’attribuzione della rendita catastale;

c) «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» (55).

A differenza dei due casi precedenti (ove, come detto, si trattava di “menzioni” e quindi di requisiti di “contenuto” del contratto a prescindere da dichiarazioni di parte), in quest’ultimo caso si tratta invece di una “dichiarazione” (56) e quindi di una attestazione proveniente da un dato soggetto (57) concernente (58) la conformità tra lo «stato di fatto» dei beni oggetto del contratto, i «dati catastali» che li identificano e le «planimetrie» che li raffigurano (con la conseguenza che una eventuale dichiarazione di “difformità” impedisce la stipula del rogito, il quale sarebbe appunto nullo se non contenesse questa dichiarazione di “conformità” oppure se, viceversa, contenesse una dichiarazione di “difformità”).

Quanto alla dichiarazione di conformità tra lo «stato di fatto» dei beni oggetto del contratto e i «dati catastali» che li identificano, è ovvio che si deve trattare dei «dati catastali» attinenti (non più, come sopra «all’identificazione catastale» ma) appunto allo «stato di fatto» dei beni in esame e, quindi, essenzialmente alla “categoria” catastale (59). Stante lo spirito della norma, appare inverosimile che siano da com-

(51) La clausola da inserire nel contratto può essere del seguente tenore: «I predetti dati di identificazione catastale sono quelli riferiti alla planimetria depositata in Catasto raffigurante i beni oggetto del presente contratto».

(52) Invece, per Petrelli, *Allineamento catastale e pubblicità immobiliare: l’art. 29 comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, 2010*, in *www.gaetanopetrelli.it*, «è da escludersi che possa essere considerato idoneo un semplice riferimento alla “planimetria depositata in Catasto”, senza ulteriori indicazioni: in questi termini, la previsione normativa del “riferimento” sarebbe infatti superflua, venendo a confondersi con la dichiarazione di conformità allo stato di fatto». Ma, a parte che in una norma dettata a pena di nullità, non si può pretendere di leggere più di quello che essa testualmente richiede, non è vero che vi sarebbe in tal caso questa asserita confusione: i dati catastali ben possono essere riferiti a una data planimetria, la quale ben può non essere conforme allo stato di fatto.

(53) La quale, anzi, appare sconsigliabile per ragioni di sicurezza e, quanto meno, di *privacy*, come ben evidenzia il rilievo che copia delle planimetrie può essere richiesta in Catasto unicamente dal titolare del diritto reale, o da persona dallo stesso formalmente delegata: articolo 2 comma 4, del Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio in data 12 ottobre 2006; e art. 15 comma 2, lett. d) ed e), del Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio in data 13 giugno 2007.

(54) In tal senso pare invece Rizzi, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali (d.l. 78/2010)*, in *Servizi Notariati (Servizi informatici e telematici del Consiglio nazionale del Notariato)*, il quale, peraltro, dopo aver accennato, in alternativa all’allegazione, a un atteggiamento rigoroso («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» poi pare invece sostenere un’opinione più flessibile: «le modalità redazionali, al riguardo, possono, pertanto, essere le più svariate; l’importante è che dall’atto risulti che le planimetrie allegato o che le planimetrie comunque menzionate sono quelle relative alle unità negoziate quali si trovano depositate al Catasto».

(55) La norma in esame ammette però che «la predetta dichiarazione può essere sostituita da un’attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale». Questa dichiarazione può essere rilasciata da questo tecnico mediante suo diretto intervento in atto oppure mediante una scrittura privata dal medesimo formata e sottoscritta e poi allegata all’atto, senza necessità di autentica di firma né di asseverazione.

(56) Si tratta di una dichiarazione di scienza che può essere resa senza particolari requisiti formali: in particolare, non è richiesto che essa sia resa nella forma di dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà di cui all’articolo 47 d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

(57) Si veda oltre per la sua identificazione.

(58) - La clausola da inserire nel contratto può essere del seguente tenore: «La parte venditrice dichiara che lo stato di fatto dei beni in oggetto è conforme ai dati di identificazione catastale sopra riportati e alla raffigurazione contenuta nella predetta planimetria depositata in Catasto». In luogo dell’espressione “è conforme” si potrebbe utilizzare l’espressione “è sostanzialmente conforme” per i casi in cui tra lo stato di fatto e la raffigurazione planimetrica sussistano differenze minime, tali da non incidere sulla rendita catastale e quindi tali da non richiedere la presentazione in Catasto di una nuova planimetria.

(59) La “categoria” è il dato alfanumerico che contraddistingue la destinazione d’uso di una data unità immobiliare: ad esempio, “A/2” è l’appartamento “civile” (cioè intermedio tra quello di pregio e quello economico), “A/10” è l’ufficio, “C/1” è il negozio: secondo l’art. 8 comma 2 d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, «la categoria è assegnata in base alla normale destinazione funzionale per l’unità immobiliare, tenuto conto dei caratteri tipologici e costruttivi specifici e delle consuetudini locali».

Note:

(continua nota 48)

notaio che dovrà verificarne l’esistenza nonché la riferibilità alla unità immobiliare così come individuata nell’atto»: probabilmente con l’espressione “provenienza” del “riferimento” dal “notaio” si è anche qui voluto alludere non ad una dichiarazione del notaio ma al fatto che nel testo del contratto, che è nella massima parte dei casi compilato dal notaio, vi fosse questo riferimento.

(49) Ai sensi dell’art. 7 comma 1 r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652, l’acatastamento si effettua presentando anche «una planimetria di detti immobili in scala non inferiore a 1: 200, dalla quale si rilevi anche la ubicazione di ciascuna unità immobiliare rispetto alle proprietà confinanti e alle strade pubbliche e private».

(50) Se dunque in Catasto la planimetria, per qualsiasi ragione, in Catasto non vi sia, l’atto non è stipulabile e, se stipulato, è nullo.

prendere in questa dichiarazione di conformità tra la realtà fattuale e i «dati catastali» anche altri elementi del classamento catastale, quali il piano di ubicazione dell'unità immobiliare (60), la sua classe (61) e la sua consistenza (62) (e ciò in quanto, a parte indirizzo e numero civico (63), si tratta di dati di impraticabile gestione da parte di chi non abbia approfondita cultura di tecnica catastale): in altri termini non appare plausibile (64) che la legge costringa il contraente a dichiarare la conformità dell'unità immobiliare oggetto del contratto, ad esempio, con la sua consistenza di 9,5 vani o con la sua classe 12.

Con riferimento invece alla dichiarazione di conformità tra lo «stato di fatto» dei beni oggetto del contratto e le «planimetrie» che li raffigurano occorre evidentemente l'attestazione che l'utilizzo in concreto del bene (uso abitativo, uso direzionale, uso imprenditoriale) e la sua materiale conformazione siano rispondenti alla rappresentazione alfanumerica e planimetrica che risulta in Catasto per quell'immobile. Quanto alla raffigurazione planimetrica, ovviamente non sono influenti (65) quelle minime differenze rispetto alla realtà causate dalla necessità della riduzione in scala della conformazione reale dell'immobile; così come non sono rilevanti tutte quelle variazioni, rispetto al disegno planimetrico esistente in Catasto, che non abbiano influenza (66) sulla consistenza del bene, sul suo classamento e quindi sulla sua rendita (67) (si pensi a una porta collocata in un muro interno che risulta spostata nell'ambito del muro stesso rispetto al disegno planimetrico oppure all'apertura di una finestra o all'innalzamento del soffitto di una unità immobiliare la cui consistenza non sia calcolata in metri cubi). Mentre impediscono (68) di rendere

Note:

(60) Sulla incidenza del piano ai fini del classamento, cfr. art. 8 comma 7 lett. g d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. In Rizzi, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali (d.l. 78/2010)*, in *Servizi Notariali (Servizi informatici e telematici del Consiglio nazionale del Notariato)*, si ritiene invece che «le difformità [...] (relative all'indirizzo e/o al piano) non sono tali da incidere sulla consistenza ovvero sull'attribuzione della classe e della categoria». Per Petrelli, *Allineamento catastale e pubblicità immobiliare*, cit., la dichiarazione di conformità oggettiva va riferita anche al piano (oltre che a foglio, mappale, subalterno, numero dei vani e dei metri quadrati) ma non a indirizzo, categoria, classe e rendita.

(61) La "classe" è un dato numerico (da 1 a n) che esprime il minor o il maggior pregio all'interno di una medesima categoria (la classe è «rappresentativa del livello reddituale ordinario ritraibile dall'unità immobiliare nell'ambito del mercato edilizio della microzona» dipendente «dalla qualità urbana ed ambientale della microzona in cui l'unità stessa è ubicata, nonché dalle caratteristiche edilizie dell'unità medesima e del fabbricato che la comprende. Per qualità urbana si intende il livello delle infrastrutture e dei servizi; per qualità ambientale si intende il livello di pregio o di degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici ancorché determinati dall'attività umana»: articolo 8 comma 3, d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138): nello stesso edificio, tutto composto da appar-

tamenti di categoria "A/4" (abitazione "popolare") un conto è l'attico e un conto l'appartamento nel seminterrato; in un edificio privo di ascensore, un conto è l'appartamento del primo piano e un conto l'appartamento del quarto piano.

(62) Invece secondo Petrelli, *Allineamento catastale e pubblicità immobiliare: l'art. 29 comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, 2010, in *www.gaetanopetrelli.it*, «nel concetto di "dato catastale" devono ritenersi ricompresi anche i "dati non identificativi", nella misura in cui ad essi possa essere riconosciuta rilevanza ai fini tributari: vanno considerati, quindi, anche l'indicazione del piano [...] e quella del numero dei vani o dei metri quadri (che contribuiscono a determinare la "consistenza"). Irrilevanti, invece, altri elementi non significativi, qual è ad esempio l'indirizzo». Anche secondo Rizzi, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali*, cit., «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. 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)». Invece, la dichiarazione di conformità non riguarderebbe «gli altri dati catastali quali: Comune, eventuale Sezione, Foglio, particella numero mappale, eventuale subalterno» nonché «l'indirizzo ed il piano».

(63) Che sono dati meramente "anagrafici", cioè utili solo a censire (quando non errati o superati, come invece spesso accade) una immediata localizzazione del fabbricato, alla quale però tecnicamente provvede il dato numerico del "mappale" all'interno di un dato "foglio".

(64) Come dimostra anche il rilievo che ben si potrebbe verificare, in caso di vendita di fabbricato recentemente accatastato, l'antipatica situazione dell'atto contenente questa dichiarazione di conformità, poi smentita dal Catasto in sede di accertamento del Docfa, ai sensi dell'art. 1 comma 3 d.m. n. 701 del 1994.

(65) Cfr. Circ. min. n. 3405 del 14 ottobre 1989, n. 3405; e Circ. Agenzia Territorio n. 9/T del 26 novembre 2001. Va peraltro segnalato che, per evitare questioni in ordine alla rilevanza o meno delle lievi modifiche che siano apportate rispetto alla situazione risultante dalla planimetria risultante in Catasto, la Circ. Agenzia Territorio n. 2 del 9 luglio 2010 dichiara superata la C.M. n. 3405 del 14 ottobre 1989 secondo cui al Catasto avrebbero dovuto essere presentate le sole denunce di variazione relative a mutazioni riguardanti la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe; e secondo cui non si rendevano accettabili, al fine di contenere l'afflusso delle variazioni (che avrebbero finito per provocare un evidente appesantimento degli archivi e dispendi di energie operative), le denunce di variazione afferenti mutazioni ininfluenti nei confronti della consistenza e del classamento.

(66) Cfr. l'art. 17 r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652, per il quale devono essere oggetto di denuncia in Catasto le variazioni che incidono sulla «consistenza» e sulla «attribuzione della categoria e della classe».

(67) Nella legge catastale è infatti prescritto che il Catasto debba essere «conservato e tenuto al corrente, [...] allo scopo di tenere in evidenza [...] le mutazioni che avvengono [...] nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe» (art. 17 r.d.l. 13 aprile 1939 n. 652).

(68) La normativa in commento mette quindi fuori gioco la possibilità di stipulare atti aventi a oggetto porzioni di unità immobiliari, individuate in atto con una planimetria non catastale, facendo rimando a un futuro atto identificativo ad accatastamento avvenuto, a meno che, come sopra detto, non si tratti di porzione di immobile nel quale sono in corso lavori di recupero.

la dichiarazione di conformità, tra lo stato di fatto e la raffigurazione planimetrica (69) o la consistenza catastale (70), tutte quelle variazioni che, «sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale», incidano sulla determinazione della rendita catastale (71), quali ad esempio possono essere: la realizzazione di un bagno, la chiusura di un balcone, la realizzazione di una sopraelevazione, l'accorpamento di un sottotetto, la redistribuzione degli spazi interni (72) da cui derivi la variazione del numero dei vani rispetto alla situazione precedente (la più "classica" delle modifiche interne, e cioè lo spostamento di un muro interno, potrebbe così essere tanto un evento "innocuo" quanto invece il presupposto di una modifica del classamento) (73). Questa dichiarazione di conformità deve essere resa, come detto, «a pena di nullità»: ciò che la legge richiede è, tuttavia, l'esistenza di questa dichiarazione nell'atto, non anche la sua rispondenza al vero. Cosicché una dichiarazione inesatta o falsa (salvo che si tratti di una falsità conclamata, e cioè tale da essere rilevabile *ictu oculi* anche da un soggetto tecnicamente inesperto, caso nel quale la dichiarazione può essere ritenuta inesistente e l'atto nullo) (74) non corrompe la validità dell'atto: altro è poi il tema se la dichiarazione falsa (75) o inesatta provochi danno alla controparte che su tale dichiarazione abbia fatto affidamento (ad esempio costringendola a spese di sanatoria o di regolarizzazione), questione da disciplinare però sotto il profilo risarcitorio (e risolutorio, nei casi più gravi) e non sotto quello della validità del contratto (76).

Circa poi il soggetto che deve rendere questa dichiarazione, la legge parla, come detto, di «dichiarazione, resa [...] dagli intestatari», anche qui non utilizzando purezza di linguaggio. Se, di primo acchito, la norma parrebbe riferirsi - stante il suo contesto "catastale" - al soggetto che risulta intestatario in Catasto dei beni in esame, è più appropriato ritenere che essa si riferisca invero al soggetto che esprime la volontà (77) finalizzata alla realizzazione dell'effetto giuridico che la norma stessa contempla, vale a dire «il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali»; di regola, si tratta del titolare del diritto oggetto di disposizione intestatario della ditta catastale, ma potrebbe trattarsi anche di un disponente non titolare del diritto oggetto di disposizione e ovviamente non risultante dalla ditta catastale (si pensi alla vendita di cosa altrui (78) oppure alla vendita posta in essere dall'erede apparente o da chi adduca la propria titolarità per intervenuta usucapione) oppure di un disponente bensì titolare del diritto ma non intestato in Catasto (si pensi al dante causa di un diritto acquisito in un negozio contestualmente stipulato).

Note:

(69) Cfr. l'art. 20 comma 2 r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652, per il quale «nei casi di mutazioni che implicano variazioni nella consistenza delle singole unità immobiliari, la relativa dichiarazione deve essere corredata da una planimetria delle unità variate».

(70) Secondo Circ. Agenzia Territorio n. 2 del 9 luglio 2010, «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.)».

(71) Secondo Circ. Agenzia Territorio n. 2 del 9 luglio 2010, «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 [...]. 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».

(72) Circa la variazione del classamento che può derivare da una diversa distribuzione di spazi interni cfr. Circ. Agenzia Territorio n. 9/T del 26 novembre 2001, al paragrafo 4.

(73) Secondo Circ. Agenzia Territorio n. 2 del 9 luglio 2010, «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».

(74) È probabilmente ciò che si vuole intendere in Consiglio Nazionale del Notariato, *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica). Prime note*, in www.notariato.it, quando si afferma che «trattasi di dichiarazione di parte, della cui veridicità il notaio non è chiamato a rispondere, né sul piano funzionale, né su quello professionale (salvo che non abbia assunto un esplicito incarico in tal senso) se non nei limiti di un palese contrasto fra la descrizione dell'unità immobiliare oggetto dell'atto e le risultanze della planimetria e dei dati catastali acquisiti».

(75) Può esservi però il rischio del reato di falsità ideologica commessa dal privato nell'atto pubblico: cfr. sul tema Cass., 19 settembre 2008, n. 35999, in *C.E.D. Cass.*, n. 241585 e in *Rep. Foro it.*, 2009, voce *Falsità in atti* [2910], n. 60; in contrasto peraltro con la giurisprudenza dominante (cfr. Cass., Sez. Un., 17 febbraio 1999, n. 6, in *Cass. pen.*, 1999, 2105, 3375; Cass., Sez. Un., 15 dicembre 1999, n. 28, in *Foro it.*, 2000, II, 463).

(76) È chiaro che questa soluzione lascia insoddisfatto ad esempio il caso del venditore spregiudicato e del compratore perfettamente informato ma consenziente; trattandosi però di ipotesi residuale, il suo costo "sociale" è infinitamente meno rilevante dello sbilancio negativo tra "ricavi" (allineamento del sistema) e "costi" (necessità di perizie tecniche con costi probabilmente a carico degli acquirenti) che si otterrebbe subordinando la validità dei contratti alla reale conformità oggettiva dei beni compravenduti.

(77) In tal senso anche Consiglio Nazionale del Notariato, *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78*, cit.

(78) E sempre che la vendita di cosa altrui sia compresa nel perimetro applicativo della normativa in questione, ciò che è in dubbio, trattandosi di atto a effetti obbligatori e non reali.

L'allineamento tra Registri Immobiliari e Catasto

L'ultimo periodo del comma 1-bis all'art. 29 l. 27 febbraio 1985, n. 52, impone che «prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari».

Viene dunque dettato un obbligo (79) di comportamento per il notaio (80), e cioè di verificare se il soggetto attualmente (81) risultante intestatario (82) in Catasto (83) dei beni («il notaio individua gli intestatari catastali») cui la norma in esame si riferisce (84) coincide (85) con il soggetto («verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari») che risulta nei Registri Immobiliari (86) quale titolare (87) dei diritti oggetto dell'atto che la norma medesima contempla (vale a dire i «diritti reali» oggetto di «trasferimento, [...] costituzione o [...] scioglimento di comunione»).

L'esito di questa verifica può essere che: le risultanze dei Registri Immobiliari e del Catasto coincidano; che invece i Registri Immobiliari non siano aggiornati rispetto al Catasto (88) (si pensi a un acquisto ereditario registrato in Catasto ma non formalizzato in Conservatoria); e che, viceversa, il Catasto, per ineseguita voltura, fotografi una situazione superata o difforme rispetto a quella risultante dai Registri Immobiliari. Peraltro, la norma:

- a) non detta alcuna sanzione per il caso di inadempimento di questo obbligo di «verifica» (89);
- b) non dice se l'obbligo di verifica, conclusosi con un riscontro negativo, si tramuti in un obbligo di non stipulare oppure divenga un obbligo di realizzare l'allineamento, ante o post stipula;
- c) non impone alcun obbligo di menzione in atto dell'attività di verifica svolta.

Anzitutto, ci si chiede dunque se, riscontrata la difformità, essa vada «rimediata»; e, in caso positivo, se al rimedio occorra dar corso necessariamente ante rogito o anche post rogito.

La soluzione di queste tematiche non appare complicata: se la norma è priva di sanzioni, significa (lungi dal ritenerla pleonastica o inutile) (90) che essa ha inteso,

Note:

(79) La norma non detta anche un obbligo di menzione circa l'avvenuto compimento di questa attività da parte del notaio e pertanto il rogito può non contenere alcun riferimento all'effettuazione di detta verifica e ai suoi risultati.

(80) Ma, come sopra detto, probabilmente anche per il giudice o il funzionario della pubblica amministrazione che si rendano autori di provvedimenti dai quali discendano gli effetti in esame.

(81) La verifica è sulla intestazione catastale «attuale», non sulla coerenza e sulla sussistenza di tutti i «passaggi» che il bene in esame ha avuto nel tempo in Catasto.

(82) Quando vi è sicurezza sull'identificazione «sostanziale» del soggetto in questione, non sono ovviamente rilevanti né even-

tuali errori circa la sua identificazione «formale» (errori di battitura, errori nei dati di nascita e nel codice fiscale, omissioni di parte del nome o del cognome, eccetera) né eventuali difformità tra i dati registrati e la situazione reale per situazioni sopravvenute (mutamento di cognome, mutamento di sesso, eccetera).

(83) Ai sensi dell'art. 41 d.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1141, «ciascuna unità immobiliare urbana accertata deve essere intestata alla ditta che ne è in possesso. La ditta è costituita dalle persone dei proprietari o dei possessori e da quelle che hanno diritti reali di godimento sull'unità immobiliare. Esse devono essere individualmente designate, specificando per ognuna le quote di partecipazione o il diritto spettante».

(84) Secondo Petrelli, *Le nuove regole in materia di aggiornamento delle risultanze catastali e di allineamento del catasto con le risultanze dei registri immobiliari*, in www.gaetanopetrelli.it, non dovrebbe determinare una situazione di non conformità l'esistenza di annotazioni accanto al nominativo dell'intestatario catastale, quali: «passaggi intermedi da esaminare» oppure «riserva per passaggi intermedi non esistenti».

(85) Ovviamente la verifica della coincidenza attiene strettamente ai diritti che sono oggetto dell'atto: così, se è venduta una nuda proprietà, la verifica non si estende alla titolarità dell'usufrutto; se è venduta una quota di comproprietà, la verifica non si estende ai titolari delle altre quote di comproprietà, eccetera.

(86) Accertare «le risultanze dei registri immobiliari» significa accertare la verifica di tutti i presupposti in base ai quali un dato soggetto può essere riconosciuto attuale titolare di tali diritti: ad esempio, la sussistenza della continuità delle trascrizioni per almeno un ventennio (comprese quelle derivanti da successioni *mortis causa*) e l'inesistenza di formalità contrastanti che attestino la priorità di altrui diritti. Da ciò discende che le trascrizioni non obbligatorie non hanno rilevanza, quali la trascrizione del mutamento di denominazione sociale o di sede sociale, la trasformazione, la fusione e la scissione di società oppure la trascrizione a favore del coniuge in comunione legale dei beni non intervenuto all'atto di acquisto. Quanto alla usucapione, se vi è una sentenza, essa va ovviamente trascritta; se non vi è sentenza, il titolo di acquisto si è comunque formato a prescindere dall'accertamento giudiziario e, in tal caso, il disallineamento è inevitabile (Petrelli, *Allineamento catastale e pubblicità immobiliare: l'art. 29 comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, 2010, in www.gaetanopetrelli.it).

(87) Anche in questo caso, di solito, si tratta del titolare del diritto oggetto di disposizione; potrebbe però anche trattarsi di un soggetto che dichiara di voler disporre di un dato diritto pur non essendone titolare (si pensi alla vendita di cosa altrui, a prescindere dal fatto che essa, non avendo effetti traslativi, dovrebbe essere sottratta alla normativa in esame; al d.l. 78/2010 è invece ben soggetto l'atto con cui il venditore della cosa altrui la acquista dal terzo proprietario).

(88) Secondo Rizzi, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali (d.l. 78/2010)*, in *Servizi Notartel (Servizi informatici e telematici del Consiglio nazionale del Notariato)*, la conformità soggettiva sussiste, e non v'è quindi bisogno di alcun allineamento, nel caso in cui le risultanze del Catasto coincidano con le risultanze «combinata» dei Registri Immobiliari e di altro pubblico registro: ad esempio, il coordinamento tra Registro Imprese e Registri Immobiliari, che consente di verificare l'attuale titolare di un dato bene a seguito di eventi di fusione, scissione, trasformazione; oppure, il coordinamento tra Registri di Stato Civile e Registri Immobiliari, che consente di verificare l'appartenenza del bene anche al coniuge dell'acquirente che abbia effettuato l'acquisto nella vigenza della comunione legale dei beni.

(89) È quindi persino inutile, tant'è ovvio, sottolineare che questo inadempimento non può in alcun modo determinare la nullità dell'atto stipulato.

(90) Appare quindi un po' precipitoso il ragionamento che taccia la norma di «inutilità» se essa venga interpretata nel senso che al dovere da essa imposto non seguisse per il notaio un obbligo di preallineamento o, addirittura, un obbligo di astensione dalla stipula. Non si concorre (segue)

dirigendosi a un pubblico ufficiale, dettare un principio e imporgli un comportamento mediante l'utilizzo della fonte di massimo grado del dovere giuridico di cui lo Stato dispone, e cioè la legge dello Stato stesso. In altri termini, con l'obiettivo di realizzare l'allineamento tra Registri Immobiliari e Catasto, il legislatore ha inteso puntare sul senso del dovere e sul senso dello Stato dei suoi pubblici ufficiali per realizzare, loro tramite, il risultato voluto, nella consapevolezza che tutti i rimedi alla situazione di disallineamento finora sperimentati (91) non hanno avuto buon esito. Da qui, non certo un dovere di astensione dalla stipula è da ricavare dalla verifica del disallineamento tra Registri Immobiliari e Catasto (non fosse altro perché non c'è bisogno di troppe parole per dimostrare che il valore del dovere di prestazione del proprio ministero da parte di un pubblico ufficiale è incommensurabilmente superiore al valore della corretta intestazione catastale di un bene immobile); bensì un dovere di attivarsi, prima o anche dopo la stipula (92), affinché le banche dati siano allineate (93) (non si può inoltre non trarre argomenti dal

Note:

(continua nota 90)

da pertanto con le espressioni recate in Consiglio Nazionale del Notariato, *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78*, cit., secondo cui «deve escludersi che la norma esaurisca la sua portata nel momento in cui il notaio completi l'accertamento e la verifica, restandone indifferente l'esito, perché così opinando, si svaluterebbe completamente la finalità della norma rendendola inutile» [...]; «la verifica [...] non può restare fine a se stessa, ma deve essere funzionale all'attuazione del tendenziale allineamento soggettivo tra catasto e conservatoria rispetto al dante causa» [...] «la conseguenza che se ne deve trarre è che chi deve rendere conformi» le risultanze dei Registri Immobiliari e del Catasto «non possa che essere il notaio» [...]; «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» fatti salvi i casi di disallineamento «inevitabile»: contratti a catena, vendita del bene usucapito» [...]; «qualora peraltro la fattispecie acquisitiva non sia suscettibile di trascrizione ma solo di volturazione catastale, e quest'ultima risulti mancante, il notaio "prima della stipula dell'atto" dovrà egli stesso provvedervi sulla base del titolo di provenienza rinvenuto». A parte le motivazioni sviluppate nel testo, basti rimarcare la non plausibilità di un obbligo che va e che viene a seconda che vi sia questa "inevitabilità" di disallineamento.

(91) Va notato che nell'art. 2 comma 4 d.m. 19 aprile 1994, n. 701, si sanciva non un obbligo di allineamento (né preventivo né successivo alla stipula), ma un mero obbligo di acclaramento dei "passaggi intermedi" non registrati: «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». Questa norma va peraltro affiancata all'art. 5 comma 2 d.P.R. 18 agosto 2000, n. 308 (che probabilmente la abroga, per ragioni di gerarchia funzionale e temporale), secondo cui occorre indicare «nel modello unico gli estremi degli atti e denunce che hanno dato luogo ai passaggi intermedi o alle discordanze fra le ditte», e quindi in via posteriore rispetto alla stipula (sui cosiddetti "passaggi intermedi" cfr. anche la

Circ. Agenzia Territorio n. 287/T del 18 dicembre 1998, e la Circ. Agenzia Territorio n. 3/T del 2 maggio 2002; nonché l'art. 3 comma 2 decreto dirigenziale 15 ottobre 1998, indubbiamente una delle principali concause del malfunzionamento del sistema, secondo cui «la mancata richiesta della voltura automatica o la mancata presentazione dei fogli integrativi, ovvero la loro errata o incompleta compilazione, non costituisce motivo di rifiuto della trascrizione»).

(92) Si pensi anche che in certi casi (ad esempio: le vendite "a catena"; oppure la trascrizione dell'accettazione tacita d'eredità dipendente dall'atto che si stipula) è impossibile procedere all'allineamento anteriormente alla stipula. Cfr. sul punto Petrelli, *Le nuove regole in materia di aggiornamento delle risultanze catastali*, cit., secondo il quale «la norma non pone espressamente un obbligo di "preallineamento", e ciò, evidentemente, perché vi possono essere delle situazioni che lo rendono impossibile: si pensi, ad esempio, all'accettazione tacita di eredità che abbia luogo per effetto del medesimo atto di alienazione, e che può essere quindi trascritta solo dopo la stipula dell'atto stesso. Per tale ragione, la legge richiede espressamente l'antiorità, rispetto all'atto, della sola attività di "individuazione" e "verifica". Considerato, però, che come già detto la suddetta attività di "previa individuazione e verifica" non è e non può essere fine a se stessa, e tenuto conto della ratio della norma, e del rapporto con la disciplina previgente, deve ritenersi necessario realizzare - al più tardi al momento della relativa trascrizione - il risultato dell'allineamento». Secondo Rizzi, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali (d.l. 78/2010)*, in *Servizi Notartel (Servizi informatici e telematici del Consiglio nazionale del Notariato)*, il notaio ha un obbligo di "preallineamento" «se alla "non corrispondenza" si può ovviare a prescindere dalla stipula dell'atto richiesto» (ad esempio per mancata voltura del trasferimento precedente: in tal senso cfr. anche Consiglio Nazionale del Notariato, *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica)*. Prime note, in www.notariato.it) mentre si dovrebbe procedere ad allineamento "postumo" «se, invece, alla "non corrispondenza" non può ovviarsi prima della stipula dell'atto richiesto» (ad esempio: nel caso di atti "a cascata" oppure nel caso della vendita di un bene ereditario senza preventiva trascrizione dell'accettazione dell'eredità, la quale, in forma tacita, viene trascritta dopo la - e per effetto della - stipula): ma non v'è chi non veda come appaia poco plausibile un obbligo che trova fonte nel fatto che, nel caso concreto, si possa "ovviare" o meno alla "non corrispondenza". Questo A. inoltre ravvisa un obbligo di menzione («si dovrà fare menzione») in atto «delle circostanze che comunque consentono di stipulare l'atto [...] in considerazione delle attività di aggiornamento del Catasto e dei RR.II. che il Notaio stesso andrà ad espletare dopo la stipula». Ma di detto obbligo di menzione nella legge non v'è traccia: tutt'al più sul punto si può aprire una riflessione di deontologia e di *best practice*. Per Circ. Agenzia Territorio n. 2 del 9 luglio 2010, invece, qualora non sussista la conformità soggettiva per mancata volturazione, «è necessario che i soggetti interessati si attivino, prima della stipula, per ristabilire l'allineamento» il quale sarebbe peraltro realizzabile con «le modalità operative» di cui al predetto «comma 2 dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 18 agosto 2000, n. 308», cioè mediante indicazione «nel modello unico gli estremi degli atti e denunce che hanno dato luogo ai passaggi intermedi o alle discordanze fra le ditte», e quindi in via posteriore rispetto alla stipula.

(93) Pertanto: o si dà corso a un allineamento preventivo alla stipula (intestando in Catasto i beni in esame a quei soggetti che risultano titolari dei beni medesimi nei Registri immobiliari) o si provvede all'acclaramento dei "passaggi intermedi" con la predetta procedura di cui all'art. 5 comma 2 d.P.R. 18 agosto 2000, n. 308. Con entrambe queste modalità, tra le quali non vi è gerarchia e che sono utilizzabili in via fra loro perfettamente equivalente (fermo restando che il preallineamento è sicuramente la *better rule*, nel senso di atteggiamento più ortodosso), il fisco ottiene idonea soddisfazione delle proprie pretese informative e pertanto appare un po' eccessivo che in Petrelli, *Le nuove regole in materia di aggiornamento delle risultanze catastali*, cit., si sostenga che «il notaio debba diligentemente, entro la data di trascrizione» dell'atto avente a oggetto le unità immobiliari non correttamente intestate, «sollecitare l'alienante a richiedere la voltura dei passaggi intermedi mancanti».

rilievo che esistono situazioni, quali la vendita del bene usucapito o la vendita di cosa altrui ove l'allineamento non è possibile, né prima della stipula né a seguito di essa). Quanto poi alla mancanza di una sanzione espressa (fatto che potrebbe indurre alla conclusione che la "sanzione" sarebbe appunto quella dell'obbligo di astensione dalla stipula), a parte il rilievo che le norme "di principio", proprio "per principio", non hanno sanzione, nel caso in esame una sanzione invero ben esiste ed è quella che punisce il notaio che non presta il proprio ministero con la disciplina, l'attenzione e la riflessione richieste, in generale, dalla *best practice* professionale e, in particolare, dal singolo caso concreto.

La presunta indisponibilità del dovere di visura ipocatastale

Dalla normativa di cui al decreto legge in commento e dalla sua finalizzazione alla cosiddetta "doppia conformità" si è ritenuto di dover discendere il divieto di dispensa del notaio dal dovere di visura ipocatastale (94). Si tratta però di un'opinione probabilmente espressa con una fretta eccessiva; infatti, occorre distinguere almeno tra:

- a) il dovere di visura in Catasto;
- b) il dovere di verificare chi sia l'attuale intestatario del diritto oggetto dell'atto da stipulare, in base all'ultimo titolo che abbia riguardato detto diritto;
- c) il dovere di verificare i passaggi verificatisi nel ventennio precedente la stipula e inerenti detto diritto;
- d) il dovere di accertare la libertà del diritto predetto da formalità pregiudizievoli.

Ebbene, quando si parla di dispensa dalle visure, sostanzialmente rilevano solo i punti c) e d); quanto ai punti a) e b), la tematica della dispensa da visure in pratica nemmeno si pone, in quanto, da un lato, è ovvio che la preparazione di una stipula non può prescindere dall'analisi del titolo di provenienza e, d'altro lato, è dato di comune esperienza che l'espletamento di una visura catastale e di una visura ipotecaria sul nome di chi sta per assumere il ruolo di dante causa in detta stipula, per verificare l'attuale identificazione catastale del bene da "trattare" e l'avvenuta trascrizione del titolo di provenienza, sono oggi attività di eseguibilità talmente rapida da rendere appunto non concepibile una situazione concreta che legittimi una richiesta di procedere alla stipula con urgenza e perciò senza queste visure. Quanto al punto d), si tratta di materia evidentemente al di fuori del raggio d'azione del d.l. in commento, e quindi una dispensa dall'obbligo di questo tipo di visura resta perfettamente concepibile.

La riflessione di maggior spessore va invece dedicata alla materia di cui al punto c), in quanto, se è vero che

le risultanze dei Registri Immobiliari consentono di identificare il titolare attuale del diritto in questione solo se vi sia un loro esame almeno ventennale (senza dunque potersi limitare all'ultimo titolo trascritto), è pure vero che, come detto, la norma recante l'obbligo di verifica della "conformità soggettiva" non contiene un divieto di stipula in caso di verifica con esito negativo, né detta l'obbligo di menzionare in atto l'avvenuto espletamento di detta verifica e, tantomeno, del suo esito, e nemmeno reca sanzioni per il mancato controllo: un panorama, insomma, dal quale pare potersi desumere che un eccezionale caso d'urgenza (95) o una situazione di particolare complessità ben legittimino la possibilità di dispensare dalla *best practice*, e cioè dall'ispezione ventennale dei Registri Immobiliari, fermo restando il principio che la verifica di regola va espletata e che, in caso di verifica negativa, il notaio deve prodigarsi affinché l'allineamento sia, prima o dopo la stipula, realizzato. In altri termini, non pare che la dispensa dall'obbligo di visura sia impraticabile nel caso in cui Tizio venda a suo fratello Caio un bene di cui Tizio ha avuto la titolarità mediante un'infinità di atti di acquisto di quote pervenutegli da altrettanti danti causa che, a loro volta, fossero eredi in una interminabile serie di successioni ereditarie oppure di acquisti a titolo originario oppure di acquisti di quote aventi come autori soggetti a loro volta destinatari di successioni o acquirenti per usucapione; oppure, che la dispensa non sia impraticabile nel caso di cessione in un unico contesto di decine e decine di quote millesimali di un bene condominiale censito, che con ciò perde la sua natura condominiale per divenire di titolarità esclusiva del soggetto acquirente.

Certo è che se la dispensa da visure non fosse supportata da questa eccezionalità e se pure costituisse un'evenienza ricorrente, vi sarebbe indubbiamente in tal caso una situazione dalla quale desumere una presunzione grave, precisa e concordante di un comportamento caratterizzato da compiacenza, da superficialità e da intento captatorio di clientela mediante la promessa di prestazioni accomodanti e di poco spessore. Il principio centrale resta infatti quello che il notaio deve al soggetto acquirente una prestazione eccellente, caratterizzata dallo svolgimento di tutte quelle indagini e di quegli approfondimenti che sono nel caso concreto richiesti dalla migliore prassi professionale.

Note:

(94) Cfr. Rizzi, *La normativa in materia di conformità dei dati catastali*, cit.; Petrelli, *Allineamento catastale e pubblicità immobiliare: l'art. 29 comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, 2010, in www.gaetanopetrelli.it.

(95) Sulla dispensabilità da visure al ricorrere di ragioni d'urgenza cfr. anche Petrelli, *ult. op. cit.*