

Consiglio Nazionale

Circolare 28 giugno 2010

La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Tremonti)

Premessa

Il comma 14 dell'art. 19 del d.l. 31 maggio 2010 n. 78, recante Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica, aggiunge il comma 1-bis all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52 sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei registri immobiliari, che quindi risulta del seguente tenore:

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

1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari”.

La disposizione, che trova applicazione dal 1° luglio 2010 (art. 19, comma 16 del d.l. n. 78/2010), si inquadra in un più complesso intervento finalizzato al “contrasto all'evasione fiscale e contributiva”, volto a far emergere ogni variazione dell'imponibile catastale dei fabbricati urbani, sia essa totale o parziale, che coincide con una profonda revisione del funzionamento del catasto e che si caratterizza, in particolare, per l'attivazione, a decorrere dal 1° gennaio 2011, dell'Anagrafe Immobiliare Integrata. Quest'ultima, costituita e gestita dall'Agenzia del Territorio, attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia stessa per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali.

Viene, inoltre, previsto l'obbligo a carico dei privati di procedere, entro il 31 dicembre 2010, alla dichiarazione di aggiornamento catastale relativa agli immobili che non risultano dichiarati in catasto (comma 8) e agli interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata (comma 9), nonché l'eventuale accertamento dell'Agenzia del Territorio in caso di mancato adempimento (commi 10 e 11).

Finalità della norma

Nella stessa direzione si colloca anche il disposto del successivo comma 15 il quale, sempre con applicazione dal 1° luglio 2010, stabilisce che 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'art. 69 d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 (dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell'imposta dovuta).

In questa prospettiva è indubitabile come l'emersione della reale consistenza catastale dell'immobile in sede di atto notarile, prevista dalla prima parte del comma 14, costituisca un momento, per così dire, "complementare" rispetto alla disciplina sopra sommariamente richiamata, quale misura destinata ad operare "a regime", per rintracciare quegli immobili o le loro variazioni che non risultino ancora dichiarati in catasto. Per certi versi, quindi, il compito affidato al notaio rogante o autenticante dal comma 14 tende ad affiancarsi all'attività di accertamento e monitoraggio che l'art. 19 riserva all'Agenzia del Territorio.

Il comma 14 in esame deve essere letto ed interpretato, quindi, tenendo conto dell'intero complesso normativo contenuto nell'art. 19 e, più in generale, del sistema che presiede e disciplina il catasto ⁽¹⁾, apparendo quale ulteriore strumento diretto a realizzare l'aggiornamento di quest'ultimo. E tale disciplina può pertanto essere di ausilio per sciogliere alcuni dei dubbi interpretativi che il comma 14 suscita con riferimento al suo ambito applicativo.

Occorre inoltre valutare la reale incidenza delle norme introdotte dal comma in esame rispetto alle regole civilistiche che presiedono le vicende circolatorie dei beni immobili ed i relativi meccanismi pubblicitari, coordinandole ed armonizzandole con esse.

Allineamento soggettivo

Il comma 1-bis dell'art. 29 della legge n. 52/1985, introdotto dal comma 14, si compone di due parti, la prima diretta evidentemente ad incentivare – attraverso la sanzione della nullità – l'aggiornamento oggettivo del catasto, la seconda diretta a realizzarne l'aggiornamento soggettivo.

Intestatario e intestatari catastali. Se l'ambito applicativo oggettivo delle due parti normative del comma 1-bis è comune, atteso che nella seconda questo è definito mediante un rinvio agli atti di cui alla prima parte, più complessa appare l'individuazione dell'ambito applicativo soggettivo.

È tuttavia ragionevole ritenere che anche quest'ultimo sia comune e che, quindi, il riferimento all'"intestatario" che deve rendere la dichiarazione di conformità debba essere letto alla luce della finalità perseguita dalla

seconda parte della norma, ossia la realizzazione “prima della stipula” di un allineamento soggettivo, nei limiti appresso precisati, fra il catasto e i registri immobiliari (dai quali deve risultare il proprietario o il titolare dei diritti reali sul bene immobile). Tale lettura consente di ritenere che l’“intestatario” che deve rendere la dichiarazione di conformità sia colui che può disporre del diritto sul bene ⁽²⁾.

A tal fine, però, è necessario intendere gli “intestatari” non solo come i soggetti che formalmente già risultino tali dai registri (catastali ed immobiliari) ma anche come coloro che tali dovrebbero risultare per effetto dell’allineamento soggettivo.

Il ruolo del notaio. La seconda parte del comma 1-*bis* stabilisce che il notaio dovrà, “prima della stipula”, individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

La norma fissa un obbligo di comportamento in capo al notaio, ma al precetto non è ricollegata la sanzione della nullità, come è invece per la prima parte ⁽³⁾. Non è detto, inoltre, quale debba essere il comportamento del notaio nel caso in cui tale accertamento sulla conformità abbia esito negativo.

Pur essendo ipotizzabili diverse possibili letture del disposto dell’ultima parte del comma 1-*bis* dell’art. 29, deve escludersi che la norma esaurisca la sua portata nel momento in cui il notaio compie l’accertamento e la verifica, restandone indifferente l’esito, perché così opinando, si svaluterebbe completamente la finalità della norma rendendola inutile: “l’individuazione degli intestatari catastali e la verifica della loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari” 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*.

Partendo dalla concezione accolta e guardando alla seconda parte dell’art. 1-*bis* come ad un precetto dal quale non possa che derivare l’aggiornamento del catasto e non come a una disposizione che imponga semplicemente al notaio di accertare e verificare “passivamente” i dati soggettivi, la conseguenza che se ne deve trarre è che chi deve rendere conformi questi ultimi non possa che essere il notaio, nei limiti appresso specificati.

Nonostante il legislatore non glielo abbia espressamente affidato, infatti, il coinvolgimento del notaio nel disegno volto a rendere “congruenti” le intestazioni soggettive del catasto a quelle dei registri immobiliari tende ad affiancarsi all’attività di accertamento e monitoraggio che l’art. 19 del d.l. n. 78 cit. riserva all’Agenzia del Territorio.

Sotto questo profilo, i registri immobiliari sono visti come una matrice affidabile e aggiornata dei soggetti titolari del potere di disporre, e questo spiega perché la disposizione in esame faccia riferimento ad una verifica di conformità degli intestatari del catasto a quelli che risultano dalla conservatoria.

Obbligo di allineamento...

... della posizione del disponente

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.

Fattispecie fisiologiche di non allineamento. Vi sono, tuttavia, delle fattispecie in cui v'è una "non conformità" "fisiologica" tra i due registri:

- a) La mancata volturazione (e trascrizione) può dipendere dalla circostanza che si è nei termini per procedere ai relativi adempimenti (es., sequenza di contratti di compravendita, divisione seguita dalla vendita, vendita stipulata contestualmente al contratto di mutuo).
- b) In altri casi, il mancato aggiornamento delle banche dati può derivare da ragioni di carattere sistematico come avviene per le ipotesi di acquisti per i quali è irrilevante la pubblicità immobiliare e che prescindono dalla precedente titolarità (es. acquisto per usucapione non accertato giudizialmente, fattispecie della quale molto si discute; o, ancora, il caso del titolo di provenienza del disponente irreperibile o di ardua reperibilità perché risalente nel tempo). Poiché per tali vicende, caratterizzate dal fatto che la titolarità del diritto e la legittimazione a disporre si collegano ad un acquisto a titolo originario o, comunque, ad un titolo di provenienza irreperibile o di difficile reperibilità, la pubblicità immobiliare – intesa come meccanismo destinato a risolvere i conflitti tra più aventi causa da un medesimo autore - non giocherà alcun ruolo e quindi la finalità dell'aggiornamento soggettivo non potrà essere realizzata nei termini previsti dalla norma rispetto al disponente.
- c) La "non conformità" dell'intestazione catastale rispetto a quella risultante dai registri immobiliari è irrilevante, agli effetti della norma in commento, qualora si ricollegli al funzionamento stesso degli istituti codicistici (si pensi, ad esempio, alla vendita di cosa altrui prevista dall'art. 1478 c. c.; agli acquisti compiuti da uno solo dei coniugi in regime di comunione legale estesi per legge a favore dell'altro coniuge), ad ipotesi in cui la vicenda che ha determinato la variazione non doveva rendersi pubblica, derivando l'effetto da segnalare dalla legge e non da un negozio (si pensi, ad esempio, alle vicende legate alla soppressione di un ente e contestuale trasformazione in altro ente che diventi titolare per legge del patrimonio dell'ente soppresso), o ancora ad ipotesi in cui il mancato aggiornamento della conservatoria dipende dalla circostanza che l'atto stipulato non è stato, o non poteva essere, trascritto ma solo volturato in catasto (è il caso, ad esempio, di alcuni atti societari, quali la trasformazione, la fusione, la scissione o il mutamento della denominazione, che non possono essere trascritti, ex artt. 2643 o 2645 c.c., non comportando alcun trasferimento della titolarità dei beni ⁽⁴⁾; o di una scrittura privata non autenticata registrata).
- d) Non è ravvisabile, infine, una "non conformità" rilevante agli effetti del comma 1-bis qualora il nominativo dell'intestatario catastale non corrisponda esattamente al nominativo riportato nei registri immobiliari per un errore nell'indicazione dei dati, purché sia inequivocabile l'individuazione del soggetto.

**Non allineamento
fisiologico
Vendite a catena e
mutuo contestuale**

Usucapione

**Vendita di cosa altrui.
Comunione legale.
Atti societari**

**Errore nel
nominativo**

Con riferimento a queste ipotesi di non conformità tra i due registri, il notaio non può evidentemente allineare l'intestazione catastale a quella risultante nei registri immobiliari, ma è opportuno che faccia risultare dall'atto le ragioni del mancato allineamento.

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.

Conclusioni. In conclusione, dalla parziale rassegna di tali ipotesi sembra potersi ricavare che, per quanto il legislatore abbia fatto riferimento alla necessità di confrontare gli "intestatari" catastali con gli "intestatari" dei registri immobiliari, in realtà la conformità a cui si dovrebbe tendere non possa concepirsi esclusivamente come mera "corrispondenza" di intestatari ma anche come "congruenza" tra il soggetto intestatario in catasto e il soggetto titolare del potere di disporre gli immobili che si intendono alienare ⁽⁵⁾.

Tutto ciò consente di ritenere che il soggetto contemplato dalle due parti del comma 1-bis sia lo stesso (salve le eccezioni relative agli acquisti a titolo originario e alle ipotesi analoghe sopra richiamate) e quindi che l'"intestatario" (intendendosi per tale anche colui a favore del quale sia stata presentata la domanda di voltura o di cui siano pendenti i relativi i termini di presentazione), legittimato ed obbligato a rendere la dichiarazione di conformità a pena di nullità, coincida con il soggetto che può disporre del diritto sul bene.

Più problematica è invece la questione relativa all'individuazione dell'"intestatario" che deve rendere la dichiarazione di conformità di cui alla prima parte della norma nelle ipotesi di usucapione non accertata giudizialmente, come pure nelle altre analoghe sopra individuate.

Per tali vicende si dovrebbe superare il dato letterale della disposizione - dal momento che chi si dichiara proprietario del bene non potrebbe qualificarsi come "intestatario" (e neppure è destinato ad esserlo) - e ritenere che la dichiarazione possa essere resa da chi dispone del bene, per quanto non "intestatario".

Allineamento oggettivo

Ambito di applicazione. La norma fa esplicito riferimento a "*gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti*", con una formulazione analoga a quanto previsto dall'art. 46, comma 1, del T.U. edilizia (d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380) la cui definizione dell'ambito applicativo ⁽⁶⁾ può essere d'ausilio per interpretare il comma 1-bis dell'art. 29 citato, fermo restando che si tratta di due discipline diverse, senza alcun collegamento fra loro.

A differenza di quanto previsto nella disciplina del T.U. edilizia e del condono, tuttavia, il comma 1-bis non esclude dal suo ambito applicativo

Dichiarazione del notaio

Conformità come congruenza

Tipologia di atti

gli atti costitutivi dei diritti reali di garanzia e di servitù. Pur sussistendo argomenti che potrebbero indurre ad un'interpretazione restrittiva (irrilevanza per il catasto di dette vicende; totale asimmetria rispetto all'ipoteca ed alla servitù del novero degli atti contemplati, dato che esse sono suscettibili solo di costituzione ma non di trasferimento o di scioglimento della comunione; rilievo per cui l'atto con cui si concede ipoteca non ha di per sé efficacia costitutiva, dipendendo questa dall'iscrizione), il tenore della norma porta a ritenere tali fattispecie ricomprese nel suo ambito applicativo.

Inoltre, a differenza di quanto previsto dalla disciplina del condono (laddove l'ambito applicativo ricomprende "gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata"), la norma di cui al comma 1-*bis* fa riferimento alla forma dell'atto pubblico e alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata, con esclusione quindi degli atti risultanti da scrittura privata *tout court*, di per sé idonei al trasferimento o alla costituzione del diritto reale ma non suscettibili di pubblicità.

La disposizione in commento non trova altresì applicazione agli atti *mortis causa* ed ai trasferimenti derivanti da sentenza.

I beni oggetto della norma. Il comma 1-*bis* si riferisce ai fabbricati già esistenti e alle unità immobiliari urbane - con esclusione, quindi, dei terreni - la cui individuazione deve tener conto della finalità della norma e del contesto in cui la stessa si inquadra, dando quindi rilevanza alla normativa catastale.

Per unità immobiliari urbane devono, quindi, intendersi quelle che la normativa catastale considera rilevanti ai fini della produzione del reddito (v. art. 5 r.d.l. n. 652/1939 che definisce come «*unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio*»; art. 40 d.p.r. n. 1142/1949 per il quale «*si accerta come distinta unità immobiliare urbana 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*»).

Allo stesso modo, per fabbricato "esistente" si deve intendere quello per il quale è previsto l'obbligo di dichiarazione ex art. 28 r.d.l. n. 652/1939 («*i fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, a norma dell'art. 4, devono essere dichiarati all'Ufficio tecnico erariale entro trenta giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati,*»). Per considerare "esistente" ai fini della norma in esame il fabbricato è, quindi, necessario che lo stesso sia abitabile o servibile all'uso cui è destinato.

Considerata la necessità, anche ai fini della dichiarazione di conformità dello stato di fatto, che per l'immobile esista una planimetria, si deve trattare di fabbricati per i quali sia depositata o dovrebbe esser depositata in catasto una planimetria dalla quale risulti la consistenza del bene stesso (v. art. 28 r.d.l. n. 652/1939).

Atti autentici

Rilevanza della normativa catastale

Unità immobiliari urbane

Fabbricato "esistente"

Nell'ottica del legislatore, volta all'aggiornamento del catasto (anche al fine di contrastare l'evasione fiscale), non sembrerebbero quindi utilizzabili criteri ermeneutici desumibili da altre norme come l'art. 2645-bis c.c., perché dettati per altre finalità, con la conseguenza che non rientra nell'ambito applicativo della disposizione in esame il fabbricato a grezzo o in corso di costruzione.

Per le medesime ragioni dovrebbero escludersi anche le c.d. unità collabenti, rientranti nella categoria catastale F2, trattandosi di fabbricati che non sono più idonei a produrre reddito perché non più abitabili o servibili all'uso cui sono destinati. Per i ruderi che non abbiano ancora acquisito la classificazione come unità collabenti la norma, invece, dovrebbe trovare applicazione.

Con riferimento alle parti comuni condominiali, posto che queste si trasferiscono, pur nel silenzio del contratto, per quote millesimali unitamente al bene condominiale di proprietà esclusiva (cfr. art. 1117 c.c.) e non sono autonomamente cedibili, le stesse si devono ritenere escluse dal perimetro applicativo della norma.

Quanto ai fabbricati rurali, agli effetti della disciplina catastale essi non sono considerati "unità immobiliari urbane" (v. art. 4 r.d.l. n. 652/1939: «*si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali*»), per cui, in linea di principio, la norma non dovrebbe trovare applicazione. Occorre però considerare che, a seguito dell'istituzione del catasto dei fabbricati (che comporta l'iscrizione ed il censimento in esso anche dei fabbricati cui sia riconosciuta la ruralità, a prescindere dalla loro attuale produttività di reddito fondiario), dalle risultanze catastali non è più possibile dedurre la ruralità fiscale del fabbricato, la quale dipende invece dall'esistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 9, comma 3, d.l. n. 557/1993, convertito dalla l. n. 133/1994, e successive modifiche.

Ne deriva, pertanto, che vi possono essere fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità (e che sono o dovrebbero essere denunciati al catasto dei fabbricati), ai quali la normativa in commento si applica; e fabbricati (censiti al catasto fabbricati) che hanno invece i requisiti di ruralità e che quindi devono essere esclusi dall'ambito applicativo del comma 1-bis. In ragione di ciò, e della complessità e soggettività dei requisiti previsti dalla legge per il riconoscimento della ruralità fiscale dei fabbricati, è spesso impossibile l'accertamento da parte del notaio della sussistenza o meno di detti requisiti, i quali debbono risultare da una dichiarazione di parte.

Identificazione catastale e riferimento alle planimetrie. L'indicazione dell'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane diviene requisito di validità dell'atto anche se la descrizione degli immobili con gli estremi con i quali essi sono individuati in catasto era già prevista (sebbene non a pena di nullità) dall'art. 4 del d.p.r. n. 650/1972: questi consistono nella sezione, foglio, particella ed eventuale subalterno - i c.d. dati minimi essenziali - se l'immobile ha un'identificazione catastale

Fabbricati al grezzo o in corso di costruzione

Unità collabenti e ruderi

Parti comuni condominiali

Fabbricati rurali

Identificazione catastale

definitiva, come può desumersi dagli artt. 1, comma 6, e 2, comma 3, del d.m. 19 aprile 1994, n. 701.

Trattandosi di una norma che impone un contenuto dell'atto, non può che trattarsi di una indicazione proveniente dal notaio, il quale dovrà verificare i dati esistenti in catasto.

Allo stesso modo, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto è una indicazione proveniente dal notaio che dovrà verificarne l'esistenza nonché la riferibilità alla unità immobiliare così come individuata nell'atto. La mancanza delle planimetrie depositate impedisce la stipula dell'atto, sia in ragione del fatto che la norma impone la loro indicazione, sia perché ciò sarebbe ostativo alla dichiarazione della conformità fra la situazione di fatto e la rappresentazione planimetrica della unità immobiliare richiesta dalla stessa norma.

La disposizione parla espressamente di riferimento alla planimetria, per cui il notaio dovrà verificare che la planimetria relativa all'unità immobiliare urbana sia depositata in catasto, ma non v'è alcun obbligo di allegazione.

Dichiarazione di conformità. Il terzo elemento che deve risultare a pena di nullità è la dichiarazione dell'intestatario in ordine alla conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto. Il concetto di conformità deve essere interpretato alla luce della complessiva disciplina introdotta dall'art. 19 del d.l. n. 78, ed in particolare del disposto dei commi 8 e 9 che individuano l'oggetto dell'aggiornamento delle banche dati e contemporaneamente delineano l'ambito dell'emersione, che nell'ottica del contrasto all'evasione, deve riguardare quegli elementi che comportino una variazione dell'imponibile catastale dei fabbricati urbani, sia essa totale o parziale. Va ricordato come, entro il 31 dicembre 2010 i titolari di diritti reali sugli immobili che non risultano dichiarati in catasto individuati secondo le procedure previste dall'articolo 2, comma 36, del decreto-legge n. 262 del 2006 (c.d. immobili fantasma), ovvero oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di classe o di categoria ex art. 17 r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652 non dichiarata in catasto, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale.

In tale prospettiva, risulta evidente che non ogni difformità dello stato di fatto dalle risultanze planimetriche e dai dati catastali risulta ostativa ad una dichiarazione di conformità, ma solo quelle riguardanti gli immobili non dichiarati e quelli oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato i suddetti mutamenti, che sono poi quelli determinanti la variazione delle relative rendite catastali (art. 12 del r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652). La variazione di consistenza, peraltro, rileva già di per sé ai fini del deposito di una nuova planimetria, ai sensi dell'art. 20 del r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652 ⁽⁷⁾.

Ne deriva che, dal punto di vista degli interventi che possono essere ostativi alla dichiarazione di conformità ⁽⁸⁾, si riscontra un ambito, come definito dal legislatore del 1939, che appare estremamente vasto ⁽⁹⁾ e che rende palese le difficoltà operative per l'applicazione della norma.

Sotto tale profilo appare evidente come non sempre le parti siano in grado di orientarsi rispetto ad interventi edilizi "minimali", e che lo stesso

Riferimento alle planimetrie

Concetto di conformità

notaio, in funzione della sua attività di consulenza ed informazione, possa non avere quelle cognizioni tecniche necessarie per stabilire se la dichiarazione di conformità possa essere resa o meno: in tali casi, potrebbe essere opportuno l'ausilio di un tecnico.

La funzione del notaio, rispetto al disposto della prima parte del comma 1-*bis* dell'art. 29 della legge n. 52, così come novellato dal d.l. n. 78 del 2010, può essere, pertanto, così sintetizzata: egli, a pena di nullità, dovrà:

- 1) Indicare l'identificazione catastale e il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, elementi, questi, della cui sussistenza si dovrà accertare.
- 2) Far menzione della dichiarazione dell'intestatario della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. 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.

La nullità. Occorre peraltro intendersi su quali siano le possibili conseguenze di una dichiarazione di conformità resa ancorché non ne sussistano i presupposti. In altri termini occorre stabilire se un'eventuale dichiarazione di conformità non veritiera determini l'invalidità dell'atto, al pari dell'assenza della dichiarazione stessa.

Da un punto di vista letterale la disposizione normativa in esame richiede che l'atto notarile "contenga" dei riferimenti documentali (gli estremi catastali dell'immobile ed il riferimento alla planimetria depositata in catasto) e la dichiarazione di conformità resa dall'intestatario. La norma, in altri termini, vede come destinatario il notaio solo sul piano formale: sotto tale profilo l'atto è nullo se non contiene (oltre al riferimento alla planimetria e agli estremi catastali) la dichiarazione di conformità proveniente dall'intestatario, il cui contenuto non è certamente sindacabile e verificabile da parte del pubblico ufficiale, salvo il limite della palese non conformità della rappresentazione dell'immobile in planimetria rispetto alla descrizione dello stesso in atto, stante l'evidente contraddittorietà della dichiarazione di conformità resa in tale ipotesi.

È bene evidenziare come ritenere – al di fuori dell'ipotesi da ultimo menzionata – la mendacità della dichiarazione sanzionabile con la nullità dell'atto comporterebbe, nella sostanza, la non commerciabilità delle unità immobiliari urbane, il cui stato di fatto sia difforme dai dati catastali e dalla planimetria depositata in catasto, conseguenza che non risulta dal sistema complessivo delle norme che disciplinano il catasto.

Ne deriva che, qualora il legislatore avesse voluto, con la norma in commento, soddisfare l'interesse ad assicurare direttamente la conformità dello stato di fatto degli immobili alle risultanze catastali, avrebbe dovuto manifestarlo esplicitamente, non essendo lo stesso desumibile attraverso un'interpretazione sistematica.

Sembra invece che la norma in esame abbia la funzione di porre a carico di chi intende disporre dell'immobile l'onere di rendere, sotto la propria

Compiti del notaio

Nullità

Mendacità della dichiarazione

responsabilità, una dichiarazione che, unitamente alle indicazioni relative alla planimetria depositata e ai dati catastali, consente il relativo controllo da parte di chi ne abbia l'interesse (la controparte e/o l'amministrazione finanziaria) ⁽¹⁰⁾.

Appare, peraltro, opportuno sottolineare anche alla controparte l'importanza di una verifica della conformità dello stato di fatto alle risultanze planimetriche, potendone derivare, in caso di difformità, conseguenze sia sul piano della determinazione della rendita catastale sia in relazione al successivo accertamento da parte dell'Amministrazione finanziaria. Appare a tal fine opportuna, all'esito di detta verifica, una conferma da parte dell'acquirente in termini di accettazione delle dichiarazioni rese dall'intestatario disponente.

Estensori: Mauro Leo, Annarita Lomonaco, Antonio Ruotolo

- 1) D'altro canto l'esigenza di pervenire ad un censimento di tutti i fabbricati, rurali e non, in modo tale che essi divengano noti al Fisco, è stata da tempo avvertita dal legislatore, il quale con la legge 26 febbraio 1994, n. 133, e l'istituzione del catasto dei fabbricati, aveva inteso realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio. Inoltre emerge da numerose disposizioni legislative relative alla disciplina del catasto la necessità che lo stesso sia «... *conservato e tenuto al corrente, in modo continuo ed anche con verificazioni periodiche, allo scopo di tenere in evidenza per ciascun Comune o porzione di Comune, le mutazioni che avvengono: rispetto alla persona del proprietario o del possessore dei beni, nonché rispetto alla persona che gode di diritti reali sui beni stessi; 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).
- 2) Con riferimento all'aggiornamento soggettivo, ad esempio, spesso il legislatore si è preoccupato dell'eventualità in cui per gli immobili oggetto di un trasferimento, per il quale deve essere presentata una domanda di voltura, non vi sia «*concordanza fra la ditta iscritta in catasto e quella dalla quale si fa luogo al trasferimento stesso*», prevedendo l'indicazione nella domanda di voltura degli atti o documenti che hanno dato luogo ai passaggi intermedi (art. 4 d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 650). L'art. 2 d.m. 19 aprile 1994 n. 701, recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari, per l'ipotesi di «*non concordanza tra la situazione dei soggetti titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali e le corrispondenti scritture catastali*» fa 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*» (art. 2, ma cfr. anche art. 4 relativo alla possibilità per i proprietari o i titolari di altro diritto reale di aggiornare la propria posizione catastale); il d.p.r. 18 agosto 2000, n. 308, recante il regolamento concernente l'utilizzazione di procedure telematiche per gli adempimenti tributari in materia di atti immobiliari, «*nel caso in cui non vi sia concordanza fra i soggetti intestati in catasto e quelli risultanti dall'atto*» dispone che «*il pubblico ufficiale indica nel modello unico gli estremi degli atti e denunce che hanno dato luogo ai passaggi intermedi o alle discordanze fra le ditte*» (art. 5).
- 3) Che l'intestazione catastale "aggiornata" debba riferirsi al proprietario o al titolare dei diritti reali sull'immobile emerge non solo dall'intera disciplina catastale ma anche dall'art. 19

della manovra economica in esame, ove si precisa che «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».

- 4) Poiché la norma prevede espressamente un obbligo di riscontro di conformità, saranno verosimilmente notevoli i riflessi che la disposizione avrà sulla giurisprudenza fin qui formata in ordine all'obbligo di effettuazione delle visure ipocatastali e ai limiti della dispensa dalle stesse.
- 5) V. art. 1, comma 276, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, per cui sono soggetti all'obbligo della voltura – ex art. 3 del d.p.r. n. 650/1972, quindi con obbligo a carico del notaio - gli atti soggetti ad iscrizione nel registro delle imprese che comportino qualsiasi mutamento nell'intestazione catastale dei beni immobili di cui siano titolari persone giuridiche, anche se non direttamente conseguenti a modifica, costituzione o trasferimento di diritti reali.
- 6) In linea con il ragionamento esposto nel testo anche l'Agenzia del Territorio. Nell'audizione del 9 giugno 2010 presso la VI Commissione Finanze e Tesoro del Senato, il Direttore dell'Agenzia del Territorio, illustrando il DDL n. 2228 di conversione in legge del d.l. 31 maggio 2010 n. 78, ha affermato che l'applicazione dell'art. 19 comma 14 consentirà di “migliorare la qualità delle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare in termini di *coerenza sostanziale* e non solo formale, con impatti positivi sulla affidabilità delle informazioni che potranno confluire nell'*Anagrafe Immobiliare Integrata*, per il rilascio dei servizi ad essa correlati”. E' evidente che la “coerenza sostanziale” presuppone consapevolezza che - per varie ragioni - una banca dati possa non essere corrispondente all'altra, e quindi che la verifica in ordine a tale “coerenza” non possa che essere affidata ad un giudizio dell'operatore.
- 7) Per la tipologia degli atti compresi ed esclusi dalla disciplina sul condono, cfr. Consiglio nazionale del notariato, *La legge 28 febbraio 1985, n. 47. Criteri applicativi*, Circolare del marzo 1987, in Consiglio nazionale del notariato, *Condono edilizio. Circolari, studi e riflessioni del Notariato*, Milano, 1998; Casu – Raiti, *Condono edilizio ed attività negoziale*, Milano, 1999.
- 8) Nei casi di mutazioni che implichino variazioni nella consistenza delle singole unità immobiliari, la relativa dichiarazione deve essere corredata da una planimetria delle unità variate. Per intendere il significato di variazione della consistenza, si consideri che la consistenza rappresenta la dimensione dell'unità immobiliare. Per le abitazioni e gli uffici (immobili della categoria A) è espressa in "vani", per i negozi, i magazzini, le rimesse (immobili della categoria C) è espressa in metri quadrati. Per gli immobili a destinazione collettiva (ospedali, caserme, ecc..) e' espressa in metri cubi. Per gli immobili dei appartenenti alle categorie dei gruppi D ed E non viene indicata la consistenza catastale. La classe identifica la tipologia delle unità immobiliari, presenti nella zona censuaria, differente per le caratteristiche intrinseche che ne determinano la destinazione d'uso ordinaria e permanente.
- 9) Va anche ricordato come, per interpretazione dell'Amministrazione finanziaria, non costituiscono oggetto di denuncia in catasto tutte quelle modifiche interne all'unità immobiliare, comprese nell'art. 26 della legge n. 47/1985 (Ministero delle Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali - Lettera circolare del 14/10/1989 prot. 3405).
- 10) Si consideri, ad esempio, che la trasformazione di un servizio igienico con solo wc in un servizio completo di bagno o doccia nell'ambito di una unità immobiliare potrebbe comportare un diverso classamento della stessa e quindi l'obbligo di dichiarazione in catasto nel caso di unità non di pregio, mentre potrebbe essere irrilevante qualora si tratti di categorie più qualificate (sul punto, Florio, *Il catasto dei fabbricati e il catasto dei terreni*, Roma, 2009, 93).
- 11) A riprova di tale assunto può essere utile ricordare come, con riferimento al disposto dell'abrogato art. 3, comma 13-ter della legge 26 giugno 1990, n. 165, si sia sempre

sostenuta la tesi della responsabilità del dichiarante per la dichiarazione mendace (in quel caso con le ben note conseguenze penali delle false dichiarazioni, derivanti dall'espresso richiamo alla l. 4 gennaio 1968, n. 15), senza che si potessero far ricadere sulla controparte le conseguenze di tale illecito comportamento (sul punto cfr. Metitieri, *Sanabilità della nullità per mancata dichiarazione prevista dalla l. n. 165/1990*, in Consiglio Nazionale del Notariato, *Studi e materiali*, 4, Milano, 1995, 443 ss.).