

CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO
DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE

DECRETO-LEGGE 31 maggio 2010, n. 78

Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.
(G.U. n. 125 del 31-5-2010 - Suppl. Ordinario n.114)
testo in vigore dal: 31-5-2010

Art. 19

(Aggiornamento del catasto)

14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, e' aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli **atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi** aventi ad **oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti** devono contenere, per le 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** ".

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 e' considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed e' 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.**

La norma di cui al **comma 1-bis** impone, quindi, a **pena di nullità, per gli atti relativi alle unità immobiliari urbane:**

- **l'identificazione catastale** delle stesse (che in precedenza era richiesta, a fini della "designazione precisa delle cose che formano oggetto" dall'art. 51, n. 6, l. not. solo "per quanto sia possibile" e comunque non a pena di nullità; e, ai fini della pubblicità, dall'art. 2826, c.c., per l'iscrizione di ipoteca, e dall'art. 2659, n. 4), c.c., per la trascrizione, nelle relative note);

- **il riferimento alle planimetrie depositate in catasto,** il tutto accompagnato da

- la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Per *unità immobiliari urbane*, stante anche la finalità della norma, dovrebbero intendersi i *fabbricati* (compresi quelli mai denunciati e quelli che abbiano perso i requisiti della ruralità) e le aree urbane.

Quanto all'indicazione delle planimetrie, non c'è un obbligo di allegazione, sebbene questa sia opportuna. È opportuno segnalare che, nel caso di non corrispondenza fra la configurazione dell'immobile e la sua rappresentazione grafica, da una prima lettura della bozza, sembrerebbe necessario introdurre in catasto una planimetria aggiornata, in vista della stipula dell'atto.

La **dichiarazione** della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie deve provenire dagli **intestatari**. Tale dichiarazione non sembra rivestire la forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

In sede di prima lettura sembra possibile riferire l'espressione "intestatario" (certamente più formale di quelle utilizzate in analoghe situazioni: "parte"; "venditore", ecc.) sia all'effettivo intestatario del bene che al suo rappresentante, mentre non appare possibile una "inversione" nella dichiarazione, che provenga, quindi, ad esempio, dall'acquirente.

Tale interpretazione restrittiva si spiega anche alla luce del comma 1-ter che fa obbligo al notaio di individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Il comma 1-ter impone al notaio l'obbligo di individuare gli intestatari catastali e di verificare la loro conformità (rectius rispondenza) con le risultanze dei registri immobiliari. La norma si riferisce agli atti di cui al comma 1, e a differenza del comma 1-bis non pare limitata alle sole unità immobiliari urbane, con la conseguenza che tale obbligo sembrerebbe, ad una prima lettura, investire anche gli atti relativi a terreni.

Stante la finalità della norma, diretta ad assicurare l'allineamento delle risultanze catastali con quelle dei registri immobiliari, la verifica della conformità, da parte del notaio, sembra presupporre un esito positivo ai fini della ricevibilità dell'atto.

In conclusione, le disposizioni in esame comportano per le parti, ai fini della ricevibilità da parte del notaio degli atti di cui si chiede la trascrizione o l'iscrizione nei registri immobiliari, la previa effettuazione:

- a) della dichiarazione di aggiornamento delle unità immobiliari urbane al Catasto fabbricati (sia con riferimento agli immobili che non risultano dichiarati in catasto che a quelli di consistenza o destinazione difforme da quella dichiarata);

b) delle volture omesse dei titoli pregressi, sia per le unità immobiliari urbane sia per i terreni.

Sul piano documentale saranno necessari:

- per i fabbricati (comma 1-*bis*):
 - l'intestazione catastale ;
 - il riferimento alle planimetrie depositate in catasto;
 - la dichiarazione di conformità fra stato di fatto, dati catastali e planimetrie proveniente dall'intestatario;
- per i fabbricati e per i terreni il comma 1-*ter* non impone la menzione dell'effettuato riscontro da parte del notaio degli intestatari catastali e della loro corrispondenza con le risultanze dei registri immobiliari, ferma restando la sua opportunità.