

## Le novità degli atti

# Un «tris» di controlli prima di firmare il rogito

## Va verificata la conformità allo stato di fatto

A CURA DI  
**Angelo Busani**

Una piccola rivoluzione nella prassi della contrattazione immobiliare. È quanto succederà dal 1° luglio 2010, per effetto dell'entrata in vigore dell'articolo 19, comma 14, dl 78/2010, e cioè la norma - contenuta nella manovra di riequilibrio dei conti pubblici - che intende disincentivare l'esistenza di "case fantasma" ponendo ostacoli alla loro commerciabilità.

Per "case fantasma" si intendono quelle sconosciute al Catasto: si tratta di fabbricati costruiti e mai denunciati al Catasto (e che quindi risultano ufficialmente inesistenti) oppure di fabbricati in origine denunciati ma poi fatti oggetto di variazioni (planimetriche, d'uso, eccetera) non dichiarate, e che quindi risultano formalmente in uno stato diverso da quello in cui in effetti si trovano. Altri due sottocasi rispetto a questi casi sono quello dei fabbricati non regolarmente accatastrati perché abusivi e quello dei fabbricati costruiti (o modificati) con regolari abilitazioni comunali ma senza dichiarazione in Catasto delle opere eseguite.

### La regola

La nuova norma riguarda gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi che abbiano a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scio-

glimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti o, meglio, su «unità immobiliari urbane». In questi casi, «a pena di nullità», oltre all'identificazione catastale, l'atto dovrà contenere il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto e la dichiarazione con cui gli intestatari dichiarano che lo stato di fatto è conforme ai dati catastali e alle planimetrie.

La norma, inoltre, prescrive che «prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari».

A essere interessati sono gli «atti tra vivi»:

a) atti concernenti il trasferimento di diritti reali (per intero o pro quota), e quindi principalmente i contratti di compravendita, ma anche di permuta, transazione, rendita, donazione, conferimento in società, assegnazione ai soci per recesso o riduzione del capitale della società o liquidazione, l'atto di dotazione di una fondazione o di un trust; altri atti;

b) atti concernenti costituzione di diritti reali, e così non solo gli atti traslativi del diritto di proprietà piena, del diritto di proprietà nuda e del diritto di proprietà superficaria, ma anche gli atti costitutivi dei diritti di usufrutto, uso e abitazione, di enfiteusi e di servitù; e probabilmente anche gli atti di rinuncia

a diritti reali, come la rinuncia a un usufrutto o a una servitù;

c) atti concernenti lo scioglimento di comunione di diritti reali, e così i contratti di divisione di comunioni ereditarie o di diritti acquistati in comune da una pluralità di soggetti.

Restano fuori dal perimetro applicativo della norma gli atti non tra vivi, come i testamenti, e gli atti non traslativi di diritti reali: ad esempio, l'atto istitutivo di vincolo di destinazione, il fondo patrimoniale, il trust autodichiarato, gli atti di fusione, scissione e trasformazione di società, il contratto preliminare (o compromesso) eccetera.

Alla nuova disciplina non sfuggono nemmeno, in quanto atti costitutivi di diritti reali, gli atti di concessione di ipoteca, che, nella maggior parte dei casi, sono contenuti nel medesimo atto con il quale la banca concede a mutuo la somma da garantire appunto con l'ipoteca.

### Gli immobili coinvolti

La norma parla di edifici e quindi di sicuramente non vale per gli atti concernenti terreni privi di edificazione, qualsiasi ne sia la destinazione. Un tema spinoso è quello dei cosiddetti fabbricati rurali, abitativi o strumentali che siano: la regola vigente (articolo 9, comma 1, Dl 557/1993) stabilisce che qualsiasi tipo di fabbricato - comprese quindi le costruzioni rurali o ex rurali -

sia denunciato al Catasto fabbricati (mentre spesso a tutt'oggi non è infrequente trovare fabbricati rurali che non sono mai passati dal Catasto terreni al Catasto fabbricati).

Peraltro, resta da verificare, visto che la norma di cui al dl 78/2010 sembra riferirsi alle sole unità immobiliari «urbane», se essa si applichi anche quei fabbricati che, pur accatastrati nel Catasto fabbricati, abbiano i cosiddetti requisiti di ruralità così come definiti dall'articolo 9 del Dl 557/1993. La risposta, stanti le finalità antievasive del Dl 78/2010, pare comunque dover essere nel senso della sua applicabilità anche in queste ipotesi.

Non dovrebbe esserci, invece, alcun dubbio sul fatto che la norma in esame non si applica ai fabbricati in corso di costruzione, in quanto essa parla di «fabbricati già esistenti». Resta da capire come concretizzare questa espressione, e cioè se si debba utilizzare il concetto di «venuta ad esistenza» che la legge usa per la «vendita di cosa futura» (articoli 1471 e 2645-ter, comma 6, del Codice civile) oppure il concetto di fabbricato «completamente ultimato» o di fabbricato «agibile» (di cui all'articolo 25, comma 1, Dpr 380/2001) oppure ancora il concetto di fabbricato «atto all'uso» di cui all'articolo 40 del Tuir.

### La norma



«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 (1) il riferimento alle planimetrie (2) depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (3)** Prima della stipula dei predetti atti il notaio **individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari (4)**»

## 4 Individuare gli intestatari

### La clausola nell'atto

«Prima della stipula del presente atto, il sottoscritto notaio ha individuato gli intestatari catastali e ne ha verificato la conformità con le risultanze dei registri immobiliari»

### Come funziona

La norma detta un obbligo di comportamento, non di dichiarazione. Quindi non è detto che questa attività di controllo sia menzionata nell'atto: nel caso, comunque, la clausola potrebbe essere come quella appena riportata. Non è espressamente previsto un divieto di rogito se non c'è l'allineamento: la norma potrebbe anche essere interpretata nel senso di esplicitare il "non allineamento" e di rimediare in sede di trascrizione e voltura dell'atto che viene stipulato. In ogni caso, anche in questa ipotesi gli intestatari catastali dovrebbero essere non coloro cui l'immobile risulta intestato in Catasto, ma coloro che intervengono nel rogito come «disponenti» dei diritti oggetto del rogito stesso

## 1 Identificare l'immobile

### La clausola nell'atto

«Gli immobili in oggetto sono identificati come segue nel Catasto Fabbricati di X: sezione censuaria X, foglio X, mappa X, subalterno X, via X, n. X, piano X, categoria X, classe X, vani X, rendita catastale euro X»

### Come funziona

L'identificazione catastale negli atti notarili è sempre stata inserita dal notaio. Quindi non dovrebbe cambiare nulla

## 2 Richiamare le planimetrie

### La clausola nell'atto

«I predetti dati di identificazione catastale sono quelli in Catasto riferiti alle planimetrie, raffiguranti i beni in oggetto, che al presente atto si allegano con lettera "X"»

### Come funziona

La legge non richiede tecnicamente una dichiarazione di parte. Quindi, la prassi probabilmente si orienterà nell'allegare le planimetrie al rogito e nel confezionare una clausola che riferisca quelle planimetrie ai dati catastali contenuti nell'atto

## 3 Verificare la conformità

### La dichiarazione nell'atto

«La parte venditrice dichiara che i predetti dati di identificazione catastale e le predette planimetrie sono conformi allo stato di fatto dei beni in oggetto».

### Come funziona

Gli «intestatari» non sono coloro ai quali le unità immobiliari risultano intestate in Catasto ma coloro che intervengono al rogito come «disponenti» dei diritti oggetto del rogito stesso

## IN PRATICA

### 1 | LE SANZIONI

# Nullità per la vendita senza «dichiarazione»

Per chi non rispetta le prescrizioni in vigore dal 1° luglio - nei casi più gravi - la legge dispone addirittura la sanzione della nullità, prevedendo che il contratto non produca alcun effetto (il venditore non ha venduto, il compratore non ha comprato, il prezzo pagato va restituito, eccetera).

Il rogito, innanzitutto, deve contenere l'identificazione catastale dei beni oggetto del contratto. Su questo punto non dovrebbero esserci particolari problemi, dato che è stata finora confinata a ipotesi veramente rare la confezione di un rogito privo di dati catastali. Il proprietario, comunque, può reperire i dati con una visura catastale (si veda la scheda qui sotto).

La nuova legge impone inoltre di inserire nel rogito il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto. In Catasto, ogni unità immobiliare ha una raffigurazione "planimetrica" e una raffigurazione "numerica": la prima serve a rappresentare in scala la sua consistenza fisica; la seconda, invece, serve a identificarla, a codificare la sua destinazione e la sua dimensione e ad attribuirle

un reddito figurato.

Ora, questa nuova necessità di "riferire" i dati numerici a certe planimetrie orienterà probabilmente la prassi contrattuale ad allegare le planimetrie al rogito (cosa che finora accadeva spesso con gli immobili nuovi ma assai meno spesso con gli immobili "usati") e, appunto, ad elaborare una clausola secondo cui i dati identificativi numerici dell'immobile oggetto del contratto saranno "riferiti" alle planimetrie dell'immobile in questione appunto allegate al contratto.

Per prepararsi all'incontro con il notaio, il proprietario potrà intanto verificare se la planimetria coincide con i dati riportati sulla visura. Assai più spinoso si presenta il tema della dichiarazione che la legge a pena di nullità richiede «agli intestatari» circa «la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie».

Evidentemente, il rogito non può essere stipulato senza questa dichiarazione o con una dichiarazione diversa da quella richiesta (e cioè con una dichiarazione di difformità). Ma

ci sono altre due situazioni da esaminare.

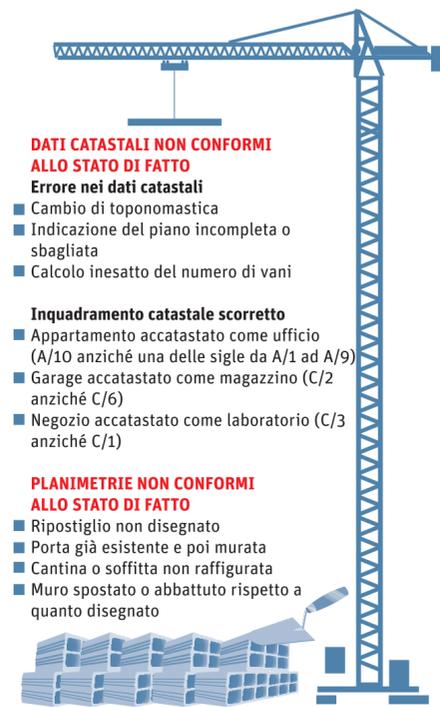
1) Cosa succede se il venditore dichiara, per dolo o colpa, una conformità che invece non c'è? Può essere il caso, ad esempio, della planimetria che raffigura una cantina diversa da quella legata all'alloggio venduto, che magari è più piccola. In questo caso, non dovrebbe esserci la nullità della vendita; piuttosto, il compratore potrebbe avere diritto al risarcimento del danno ove dimostri di averlo subito.

2) Cosa succede in caso di piccole difformità? Se è pacifico che non potrà essere più venduto un appartamento come ufficio o un magazzino come negozio, si potrebbe ritenere che il lieve spostamento di un muro interno o di una porta non possa fermare la commerciabilità. Ma bisogna vedere gli eventuali chiarimenti della norma in sede di conversione del decreto e la prassi professionale.

Certo è che, per eliminare una difformità, l'unica soluzione è incaricare un tecnico di aggiornare i dati catastali o di rifare la planimetria, eventualmente aggiornando la rendita catastale.

### Situazioni critiche

I casi più comuni in cui i dati catastali (o le planimetrie) possono essere difformi dallo stato di fatto



#### DATI CATASTALI NON CONFORMI ALLO STATO DI FATTO

- Errore nei dati catastali
- Cambio di toponomastica
- Indicazione del piano incompleta o sbagliata
- Calcolo inesatto del numero di vani

#### Inquadramento catastale scorretto

- Appartamento accatastrato come ufficio (A/10 anziché una delle sigle da A/1 ad A/9)
- Garage accatastrato come magazzino (C/2 anziché C/6)
- Negozio accatastrato come laboratorio (C/3 anziché C/1)

#### PLANIMETRIE NON CONFORMI ALLO STATO DI FATTO

- Ripostiglio non disegnato
- Porta già esistente e poi murata
- Cantina o soffitta non raffigurata
- Muro spostato o abbattuto rispetto a quanto disegnato

### 2 | L'ALTRA VERIFICA

# Catasto e registro devono riportare lo stesso titolare

A meno di ipotizzare che le norme del Dl 78/2010 vengano modificate in sede di conversione in legge del decreto, una questione per ora assai importante è l'interpretazione della norma secondo cui «prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari».

In altri termini ed esemplificando: se Tizio e Caio sono proprietari di un appartamento con autorimessa perché li hanno acquistati con un rogito di compravendita (e quindi risultano proprietari dai registri immobiliari, ove quel rogito è stato trascritto), si tratta di capire se queste unità immobiliari risultino loro intestate anche in Catasto. È il cosiddetto "allineamento" che, oggi, è a differenza di quanto accadeva in passato, si riscontra abbastanza frequentemente, anche se non sempre (e cioè, caso per caso, per inadempimento degli interessati, per incuria dei professionisti che si interfacciano col Catasto o

anche per inefficienze degli uffici).

La norma in questione, dopo aver dettato l'obbligo di verificare l'allineamento:

a) non dice nulla sulla necessità di menzionare nel contratto l'avvenuta effettuazione di questa indagine (ma appare poco plausibile che nel rogito non si dica proprio niente);

b) non dice alcunché sulla sanzione applicabile per la mancata verifica dell'allineamento (non è comunque ipotizzabile che il contratto sia per questo nullo);

c) non dice niente nemmeno su come ci si debba comportare nel caso in cui dall'ispezione effettuata risulti la non conformità tra le risultanze dei registri immobiliari e quelle dei registri catastali. Se si concludesse per l'impossibilità di procedere alla stipula del contratto in caso di qualsiasi difformità nell'allineamento, si farebbe di ogni erba un fascio, trattando la difformità enorme (la casa di proprietà di Caio intestata invece a Tizio) alla stessa stregua della

piccola difformità: si pensi all'intestazione catastale che rechi menzione di una quota di usufrutto uxorio, sorto in capo al coniuge superstite prima della riforma del diritto di famiglia e non cancellato, per dimenticanza, dopo la morte anche del secondo coniuge.

C'è poi il problema degli atti "a cascata". Se Tizio vende a Caio, e Caio si finanzia con un mutuo contestuale alla compravendita, quando Caio concede ipoteca l'appartamento è ancora intestato a Tizio. Ancora, se Mario dona dieci appartamenti ai figli Cesare e Augusto, e se costoro contestualmente si dividono cinque appartamenti a testa, all'atto della divisione gli appartamenti sono ancora intestati a Mario; e così via.

Comunque, laddove il notaio ritenesse di non poter procedere al rogito, bisognerebbe allineare il Catasto ai registri immobiliari, incaricando un professionista (ad esempio, un geometra) di curare la pratica.

## COME FARE



### Sul web visure catastali gratuite o a pagamento

Per ottenere con certezza i dati catastali del proprio immobile l'opzione "tradizionale" è recarsi fisicamente negli uffici dell'agenzia del Territorio. Oggi, però, sono possibili alternative online, che consentono di abbreviare in modo significativo i tempi. Bisogna

accedere al sito del Territorio e, sul menù a sinistra, cliccare «Visure catastali online». Nella pagina di destinazione sono offerti tre diversi servizi. Il primo consente di ottenere i dati fiscali catastali (categoria, classe, rendita, eccetera) inserendo i dati identificativi catastali (foglio, mappa, eccetera), il codice fiscale del proprietario e la provincia in cui è situato l'immobile. Così si può controllare - gratis e senza bisogno di registrarsi - l'esattezza della rendita reperita su un rogito o una successione. Il guaio è che, se si

ignorano i dati catastali identificativi, non si può risalire alla rendita. Il secondo servizio consente di colmare questa lacuna, perché è anch'esso gratuito e permette di conoscere tutti i dati catastali - sia quelli identificativi sia quelli fiscali - inserendo soltanto il codice fiscale. C'è però una controindicazione, perché questo servizio prevede una procedura di accreditamento e un certo tempo di attesa. Infatti, occorre autenticarsi per il servizio telematico dell'agenzia delle Entrate

Fisconline, inserendo - oltre i propri dati - il reddito complessivo risultante dalla dichiarazione dei redditi (attualmente, il 730 o Unico 2009). Viene subito fornita la prima parte di un codice numerico per l'accesso: la seconda arriverà al domicilio fiscale del contribuente in seguito, via posta. In alternativa, ci si può accreditare a Fisconline anche recandosi a uno sportello dell'agenzia delle Entrate. Anche in questo caso, comunque, il codice sarà rilasciato in due tempi: le prime quattro cifre del Pin e la password per l'accesso saranno

segnate allo sportello; le ultime sei cifre del Pin bisognerà recuperarle collegandosi al sito delle Entrate. Il vantaggio è che l'accreditamento a Fisconline potrà essere utilizzato anche per altri servizi. Ad esempio, con lo stesso accreditamento si potrà effettuare anche la registrazione di un contratto di locazione. Il terzo servizio disponibile sul sito dell'agenzia del Territorio (Certitel), è quello di fornitura a pagamento (5 euro) del certificato catastale vero e proprio. È

effettuato in collaborazione con le Poste italiane, presso il cui sito occorre registrarsi in attesa di ricevere, via telegramma, i codici di accesso. Il certificato può essere ricevuto per posta elettronica (ma a un indirizzo email appositamente attivato sul sito delle Poste) oppure tramite raccomandata (con costo supplementare). Occorre inserire i dati del richiedente e i dati dell'intestatario dell'immobile oppure gli identificativi catastali immobiliari. Si paga con carta di credito, Bancomat o Postepay. Lo

stesso servizio è fornito anche telefonicamente, sempre dalle Poste, al numero 800.000.186, dalle 8 alle 20. Il certificato è spedito con raccomandata entro quattro giorni lavorativi e il pagamento (17,40 euro) è sempre con contrassegno. L'alternativa a tutte queste procedure è rivolgersi a uno dei tanti servizi privati online (facilmente reperibili tramite Google), in cui basta comunicare i propri dati e il codice fiscale compilando le mascherine sul sito per ricevere il certificato, che si

potrà direttamente stampare. I costi sono intorno a 9 o 10 euro più Iva al 20% e si paga in genere con carta di credito, Paypal, Postepay o bonifico. Attenzione: i servizi online non valgono in Trentino Alto Adige (dove il catasto è affidato alle province) e in alcuni casi sono escluse anche Trieste e Gorizia (dove vige il catasto tavolare ex austriaco).

www.agenziaterritorio.it  
Il sito dell'agenzia del Territorio per le visure catastali online