

Le nuove regole dettate in materia di conformità dei dati catastali

Introduzione.

Il 31 maggio scorso con il **decreto legge n. 78** è stata approvata la manovra economico finanziaria del 2010 "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica" recante tra l'altro al titolo II "Contrasto all'evasione fiscale e contributiva" una serie di indicazioni riguardo l'aggiornamento catastale (art.19). Tale decreto legge è stato convertito in legge con modifiche mediante disegno di legge n. 2228.

L'art. 19, comma 4, così come modificato in sede di conversione, detta nuove norme in materia di redazione degli atti traslativi di unità immobiliari aggiungendo all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52 , un ulteriore 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 una 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 ".

Si tratta di una norma dai connotati squisitamente fiscali che vuole fare emergere le difformità tra gli identificativi catastali, le planimetrie depositate in catasto e la situazione di fatto.

Tale disciplina va letta in stretta correlazione con l'attivazione, mediante la stessa legge, dell'**Anagrafe immobiliare integrata**, gestita dall'Agenzia del Territorio e finalizzata a individuare i soggetti titolari di diritti reali sugli immobili, mediante l'incrocio fra gli archivi catastali e quelli dei registri immobiliari.

L'intervento del legislatore si articola su quattro piani differenti:

- a) L'indicazione in atto degli **estremi degli identificativi catastali** dei fabbricati interessati dalla normativa, così come sono riportati al Catasto Fabbricati .
- b) La menzione in atto dell'avvenuto **deposito presso il Catasto Fabbricati della planimetria** dei fabbricati oggetto del negozio.
- c) La **dichiarazione** resa in atto dagli intestatari circa la **conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie**.

d) L'**allineamento soggettivo** tra l'intestazione catastale e le risultanze dei Registri Immobiliari.

È opportuno, previamente, trattare degli ambiti applicativi della novella per poi addentrarsi *in medias res* sulle novità introdotte in tema di circolazione immobiliare.

L'ambito di applicazione dell'art. 29, comma 1 bis.

Tale normativa si applica agli **atti pubblici e alle scritture private autenticate tra vivi**. Devono quindi essere esclusi i testamenti (in quanto atti "*mortis causa*") e altri atti legati al fenomeno successorio quali l'accettazione e la rinuncia dell'eredità o la pubblicazione di testamento che non comportano il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali.

Per quanto concerne il **presupposto oggettivo** di applicazione, la nuova disciplina si riferisce ai **fabbricati già esistenti** e censiti nel Catasto Fabbricati, cioè a dire alle cosiddette unità immobiliari urbane.

Certa è quindi la non applicazione della normativa agli atti che hanno ad oggetto terreni. Da tali articoli è possibile evincere che in generale il legislatore per edificio esistente intenda il fabbricato di cui sia stato completato il rustico, comprensivo di mura perimetrali delle singole unità e della copertura: in poche parole il fabbricato suscettibile all'uso cui è destinato.

In sintesi, sono quindi assoggettati alla normativa oggetto di commento:

- i *fabbricati "esistenti non ancora ultimati"* cioè quei fabbricati realizzati "al rustico" per i quali sono necessarie le ultime opere di finitura al fine del rilascio del certificato di agibilità.
- i *fabbricati "esistenti ed ultimati"* cioè quelli completati anche negli impianti e nelle finiture.
- i *fabbricati "esistenti ma non censibili al Catasto Fabbricati"* in quanto non dispongono di autonomia funzionale e reddituale (unità collabenti, lastrici solari, unità in corso di definizione)

Restano invece esclusi dall'ambito applicativo della nuova norma:

- i *fabbricati "non esistenti"* cioè a dire quei fabbricati non ancora giunti al "rustico" che possono costituire oggetto valido di atti traslativi (vendite su carta) pur in assenza di accatastamento e di presentazione di planimetrie.
- le *unità immobiliari* iscritte al Catasto Fabbricati ma che non possono ricondursi per le loro caratteristiche alla categoria dei fabbricati (es. aree di corte scoperte).