

Rogiti più sicuri con le regole del Territorio

Chiariti con una circolare alcuni punti della manovra che bloccavano le compravendite: le mappe possono essere dichiarate «conformi allo stato di fatto» anche se riportano lievi difformità. > pagina 25

Notai e catasto. La circolare dell'agenzia del Territorio chiarisce i dubbi che rischiavano di bloccare le compravendite

Allineamento anche dopo il rogito

La concordanza con i registri immobiliari si risolve nel modello informatico

Angelo Busani

Nuove certezze, dopo lunga attesa, dalla circolare n. 2/2010 di ieri dell'agenzia del Territorio: l'affermazione che il notaio prima di stipulare il rogito deve provvedere all'allineamento dell' intestazione catastale con le risultanze dei registri immobiliari, se non vi sia conformità tra le due banche dati; l'abolizione delle precedenti istruzioni ministeriali che inibivano la presentazione di nuove planimetrie in caso di lievi variazioni interne; l'individuazione di alcune tipologie di beni immobili estranee all'applicazione della norma di cui all'articolo 19, comma 14, Dl 78/2010, in tema di incommerciabilità dei fabbricati che presentano talune irregolarità catastali.

L'agenzia del Territorio, oltre a una serie di considerazioni di carattere più prettamente "tecnico", interviene dunque, un po' di sorpresa anche sui profili di diritto civile che la normativa in parola evoca, affermando come «necessario», se non sussista conformità tra registri immobiliari e catastali, «che i soggetti interessati si attivino, prima della stipula, per ristabilire l'allineamento (...) mediante la presentazione di una o più domande di volture». Si tratta pertanto di una riaffermazione dell'interpretazione più rigorosa possibile della norma, che quindi fa il paio con quella contenuta nello studio del Consiglio nazionale del notariato (si veda «Il Sole 24 Ore» del 30 giugno scorso); al cospetto di una norma che invece detta al notaio un obbligo di verifica della conformità tra gli intestatari catastali e le risultanze dei registri immobiliari, senza però fare menzione della necessità di questo "preallineamento" (né di sanzioni per la sua mancata effettuazione).

L'agenzia afferma che «peral-

tro» è «opportuno rammentare le indicazioni fornite dall'amministrazione, con circolare n. 3 del 2 maggio 2002, (...) in tema di adempimenti correlati alla presentazione del modello Unico»; e quindi generando nel lettore l'inevitabile considerazione circa la possibilità di ovviare alla mancata conformità tra registri immobiliari e catastali non necessariamente in via anteriore rispetto alla stipula, ma anche in via a essa posteriore, visto appunto che la sistemazione dell' intestazione catastale effettuabile mediante il modello Unico sta necessariamente a valle del contratto.

Quanto alle tipologie immobiliari interessate, l'agenzia del Territorio prende posizione sul punto che essa, riferendosi ai «fabbricati già esistenti» e alle «unità immobiliari urbane», concerne solo gli immobili già iscritti al catasto edilizio urbano e quelli per i quali sussiste l'obbligo di dichiarazione. Con la conseguenza che si sottraggono alla disciplina di cui all'articolo 19, comma 14, Dl 78/2010:

- le particelle censite al catasto terreni;
- i 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;
- i fabbricati iscritti in catasto come «unità collabenti» (e cioè gli edifici diroccati), in quanto non più abitabili o servibili all'uso cui sono destinati;
- i fabbricati iscritti in catasto come «in corso di costruzione» o «in corso di definizione», sempre che non siano stati ultimati o definiti;
- i lastrici solari e le aree urbane, iscritti al catasto edilizio urbano con l'indicazione della sola superficie.

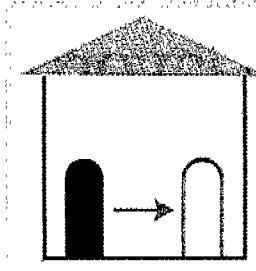
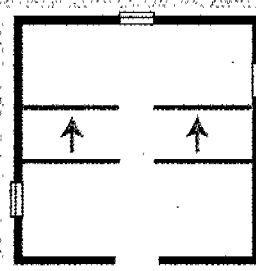
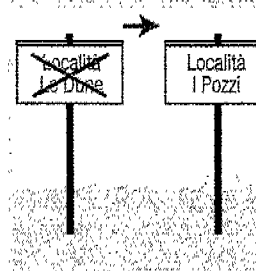
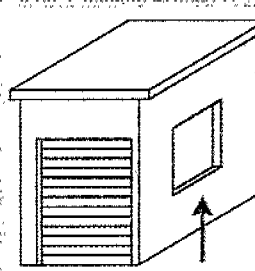
Con riferimento poi all'espressione della norma in commento, circa il fatto che i rogiti aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati «devono contenere (...), a pena di nullità» i dati di «identificazione catastale» dell'immobile oggetto del contratto, secondo l'agenzia del Territorio «tali identificativi sono rappresentati (...) da sezione, foglio, numero di mappale (particella) ed eventuale subalterno»; non rilevanti sarebbero dunque l'indirizzo, il piano, la categoria, la classe, la consistenza e la rendita catastale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

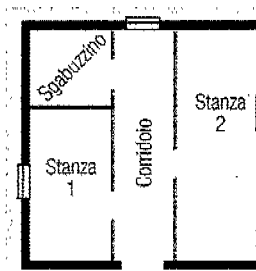
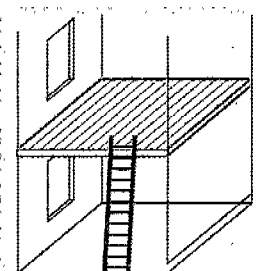
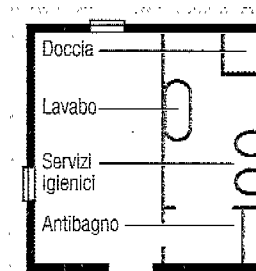
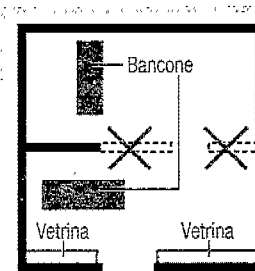


Gli esempi dell'Agenzia

LE MODIFICHE CHE NON INCIDONO SULLA CONFORMITÀ

 <p>1 Spostamento di una porta</p>	 <p>2 Spostamento di un tramezzo</p>	 <p>3 Cambio di toponimo</p>	 <p>4 Apertura di una finestra nel box</p>
--	--	---	--

LE VARIAZIONI CHE IMPLICANO UNA DENUNCIA

 <p>1 Rilevante redistribuzione degli spazi interni</p>	 <p>2 Creazione di un soppalco</p>	 <p>3 Realizzazione di servizi igienici</p>	 <p>4 Retrobottega trasformato in un ambiente adatto alla vendita</p>
---	--	--	---