

# Obbligatorio Regularizzare il Catasto Prima di Vendere un Fabbricato

Dal primo luglio 2010 è entrata in vigore la norma che impone la verifica della regolarità catastale dei fabbricati prima del rogito. Il notaio, prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati, o di altri atti con i quali si trasferiscono o costituiscono diritti reali sugli stessi deve verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale), il quale deve dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato.

La mancanza di queste dichiarazioni determina la nullità dell'atto, e dunque l'invalidità della compravendita o dell'atto relativo all'immobile (*art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122*).

Non è più possibile, dunque, vendere un fabbricato, se non è regolarmente dichiarato in catasto, ma neppure se l'intestazione catastale non corrisponde alla realtà, se la planimetria depositata in catasto non raffigura esattamente lo stato di fatto dell'immobile, o se gli altri dati caratteristici dell'immobile (consistenza, categoria, classe e rendita catastale) non sono aggiornati.

Si tratta di situazioni che si verificano con una certa frequenza. Basta pensare all'ipotesi in cui il precedente passaggio di proprietà del fabbricato non è stato correttamente volturato in catasto, per "dimenticanza" del proprietario ma anche a causa di un errore del catasto stesso, che non ha evaso la pratica di voltura, pur se diligentemente presentata (come accadeva spesso negli anni '70 e '80, prima dell'informatizzazione della banca dati catastale).

Per comprendere come ciò sia possibile, dobbiamo tenere presente che il catasto è una banca dati creata e gestita soltanto per scopi fiscali, cioè per far pagare le tasse sugli immobili, mentre i dati che attestano l'effettiva proprietà di un immobile sono quelli contenuti nei registri immobiliari. Ecco perché, fino a oggi, il proprietario di un immobile aveva interesse a risultarne intestatario nei registri immobiliari (e a ciò ha sempre provveduto il notaio, sotto la propria responsabilità personale), mentre dedicava minore attenzione all'intestazione catastale. Può anche accadere che in catasto non risulti depositata la planimetria del fabbricato (per gli accatastamenti più vecchi), o che la planimetria depositata non corrisponda allo stato di fatto dell'immobile, per un errore iniziale o perché non è stata aggiornata in occasione di piccole modifiche (apertura di una finestra, spostamento di una parete, realizzazione di un nuovo bagno). Nelle planimetrie degli

appartamenti, inoltre, potrebbe non essere riportata la cantina, oppure la cantina riportata potrebbe non essere quella giusta. Infine, è possibile che in seguito a una ristrutturazione del fabbricato la categoria e la classe attribuite (e di conseguenza la rendita catastale) non corrispondano più alla realtà.

Come è cambiata, nella pratica, la fase preparatoria al rogito notarile? La prima novità riguarda la planimetria del fabbricato. Già in precedenza veniva spesso consegnata dal venditore al notaio, insieme all'atto di provenienza e agli altri documenti della casa. Oggi questo diventa un obbligo inderogabile. Il notaio deve verificare che esista in catasto una planimetria che rappresenta l'immobile, dunque il venditore gli deve consegnare la copia recente della planimetria "ufficiale", quella rilasciata dall'Agenzia del territorio e corrispondente all'originale depositato in catasto. Non basta, dunque, una planimetria qualsiasi, redatta dal tecnico, ma deve risultare che si tratta di quella depositata in catasto. L'Agenzia del territorio ha assicurato che presto consentirà ai notai di stampare la planimetria "ufficiale" dei fabbricati direttamente nel proprio studio, scaricandola per via telematica come già da tempo avviene per le visure catastali e le mappe dei terreni. Per il momento, invece, la planimetria può essere richiesta solo presso gli uffici del catasto (nel capoluogo di provincia), ed esclusivamente dal proprietario del fabbricato o da un suo rappresentante (con delega scritta e fotocopia della carta di identità), quindi il venditore deve andare personalmente a ritirarla, oppure dare incarico al notaio (che può fornire questo servizio aggiuntivo, a spese del venditore) o all'agenzia immobiliare, ma sempre con delega scritta. La copia della planimetria catastale deve essere recente, dunque dobbiamo richiederla poco prima del rogito.

Al momento dell'atto, il venditore deve dichiarare sotto la propria responsabilità che la planimetria depositata in catasto (e di cui viene allegata copia all'atto notarile) è conforme allo stato di fatto dell'immobile. Il venditore deve inoltre dichiarare la conformità allo stato di fatto di tutti i dati catastali del fabbricato, riportati nell'atto. La dichiarazione del venditore può essere sostituita dall'attestazione di un tecnico abilitato alla presentazione di atti di variazione catastale. Se la planimetria o i dati catastali non corrispondono alla realtà, devono essere aggiornati (con l'intervento di un tecnico, a spese del venditore), prima del rogito. Ecco perché è opportuno verificare la situazione catastale fin dal momento della firma del contratto preliminare, per evitare che sorprese dell'ultimo minuto costringano a rinviare la data prevista per il rogito.

L'Agenzia del Territorio (*Circolare n. 2 del 9 luglio 2010*) ha precisato che quando la planimetria catastale non riproduce fedelmente la situazione attuale dell'immobile, l'intestatario deve presentare, prima del rogito, una denuncia di variazione, allegando la planimetria aggiornata. Questo sia che si tratti di una difformità originaria, cioè dovuta a un'errata rappresentazione nella planimetria depositata in precedenza, sia che derivi da modifiche eseguite successivamente, e non comunicate al catasto. L'Agenzia del Territorio ha chiarito però che non

assumono rilievo le variazioni di toponomastica (il nome delle vie e i numeri civici), i nomi dei confinanti e ogni altro elemento che non influisce sulla corretta determinazione della rendita.

La legge di conversione del decreto ha precisato che la conformità della planimetria allo stato di fatto dell'immobile deve essere verificata "sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale". Questa precisazione consente all'intestatario di attestare la conformità della planimetria anche in presenza di lievi modifiche interne, come lo spostamento di una porta interna o di un tramezzo, che pur variando la superficie utile dei vani interessati non modificano il numero dei vani e la loro funzionalità, e quindi non comportano una variazione della rendita catastale, come ha chiarito l'Agenzia del Territorio. Deve trattarsi, comunque, di modifiche veramente minime. Nei casi dubbi, la mancata modifica del numero dei vani e della funzionalità dovrà essere attestata da un tecnico, quindi sarà più semplice depositare una nuova planimetria aggiornata, come auspica la stessa Agenzia del Territorio.

E' invece espressamente considerato obbligatorio l'aggiornamento della planimetria in caso di rilevante redistribuzione degli spazi interni, realizzazione di nuovi servizi igienici, realizzazione di soppalchi, modifica nell'utilizzo di balconi e terrazze, utilizzazione del retrobottega di un negozio come spazio destinato alla vendita.

Le dichiarazioni rese dal venditore sulla conformità catastale sono riportate nell'atto dal notaio, ma il notaio non può verificarne il contenuto, salvo casi particolari. In caso di dubbi, dunque, è opportuno che l'acquirente faccia eseguire una verifica da un tecnico, prima del rogito, per evitare di avere problemi (e sanzioni) dopo l'acquisto della casa. L'intervento di un tecnico a tutela dell'acquirente, già diffuso nella prassi in alcune province, consente di verificare anche la regolarità urbanistica dell'immobile, al di là delle dichiarazioni formali rese dal venditore davanti al notaio e riportate nell'atto. Il notaio, infatti, sia nel caso delle dichiarazioni sulla conformità catastale sia per quanto riguarda quelle sulla regolarità urbanistica (e quindi l'assenza di abusi edilizi) deve per legge chiedere al venditore di rendere una dichiarazione, ma non può verificarne la veridicità. Il notaio può comunque fornire, come servizio accessorio, l'intervento di un tecnico che, dotato delle competenze professionali necessarie, esegua tutte le verifiche opportune per garantire all'acquirente la regolarità sostanziale, e non solo formale, della casa che sta comprando.

Il notaio deve invece verificare direttamente, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza tra l'intestazione catastale dell'immobile e i diritti risultanti dai registri immobiliari. In caso di difformità, occorre aggiornare la situazione catastale prima del rogito, eseguendo il cosiddetto "preallineamento", se le volture dei passaggi precedenti erano state presentate ma non recepite dal catasto, oppure presentando le volture catastali che a suo tempo erano state omesse. A tutto questo può provvedere il notaio, a spese del venditore. Solo in casi particolari, quando un intervento preventivo di allineamento catastale non è

attuabile, l'allineamento potrà avvenire dopo il rogito, contestualmente alla voltura catastale dell'atto eseguita dal notaio mediante il cosiddetto "modello unico", ma sempre a spese del venditore (*Circolare Agenzia del Territorio n. 2 del 9 luglio 2010*).

Le nuove norme, oltre che alle compravendite, si applicano a tutti gli atti che trasferiscono la proprietà di un fabbricato (per esempio le donazioni e le permutate), agli atti che costituiscono o trasferiscono un diritto reale (per esempio l'usufrutto o la nuda proprietà), alle costituzioni e modifiche di servitù e alle divisioni. La legge di conversione ha invece espressamente escluso dall'applicazione delle nuove norme gli atti che costituiscono, modificano o estinguono ipoteche, che invece erano compresi nella definizione originaria del decreto entrato in vigore il primo luglio 2010. Oggi, pertanto, non è più obbligatorio regolarizzare la situazione catastale del fabbricato per poter ottenere un mutuo ipotecario.

Le nuove regole fanno riferimento a tutti i "fabbricati già esistenti" e alle "unità immobiliari urbane". L'Agenzia del Territorio (*Circolare n. 2 del 9 luglio 2010*) ha chiarito che si intendono dunque esclusi dalla nuova normativa:

- le particelle censite al catasto terreni;
- le aree urbane e i lastrici solari, iscritti al catasto fabbricati con indicazione della sola superficie (*ai sensi dell'art. 15 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650*);
- i fabbricati iscritti in catasto come "in corso di costruzione" o "in corso di definizione", sempre che non siano ancora stati ultimati o definiti;
- i fabbricati iscritti in catasto come "unità collabenti", in quanto non più abitabili o utilizzabili per l'uso a cui sono destinati;
- 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

Le nuove norme incidono profondamente sul trasferimento dei fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità (i cosiddetti fabbricati "ex rurali"). Oggi, infatti, non è più possibile trasferirne la proprietà quando sono censiti solo al catasto terreni, ponendo a carico dell'acquirente l'obbligo di dichiararli al catasto fabbricati, come invece si poteva fare fino al 30 giugno 2010. Oggi il venditore deve necessariamente accatastare il fabbricato "ex rurale" prima del rogito.

E' ancora possibile, invece, trasferire la proprietà di fabbricati censiti solo in catasto terreni e non al catasto fabbricati, se questi mantengono i requisiti

oggettivi di ruralità (cioè che rimangono al servizio del fondo agricolo, secondo la normativa vigente) senza dichiararli al catasto fabbricati, quando sono presenti i requisiti soggettivi per entrambe le parti, cioè quando sia il venditore sia l'acquirente sono imprenditori agricoli professionali (o coltivatori diretti). Comunque, dato che si rischia la nullità dell'atto, questa situazione di fatto (che non risulta dalla documentazione catastale) deve essere accertata con la massima attenzione, se necessario anche con l'intervento di un tecnico, prima che il notaio proceda con la stipula dell'atto.

L'Agenzia del Territorio (*Circolare n. 3 del 10 agosto 2010*) ha precisato inoltre che si intendono esclusi dalla nuova normativa anche i cosiddetti "beni comuni non censibili", cioè i beni comuni a più unità immobiliari e privi di rendita catastale, come per esempio scale, androni, aree comuni di passaggio, cortili condominiali, che non presentano un'intestazione catastale e per i quali non è neppure prevista la redazione di una planimetria. Le nuove regole si applicano invece ai cosiddetti "beni comuni censibili", come per esempio l'alloggio del portiere, che pur essendo comuni a tutti i condomini hanno una rendita catastale, e per i quali la planimetria deve essere depositata in catasto.