

Manovra 2011-2012 - Comunicazione dati catastali - C.M. 2/2010 dell' Agenzia del Territorio

29 Luglio 2010

Gli atti di trasferimento di fabbricati in corso di costruzione sono esclusi dai nuovi obblighi stabiliti dal D.L. 78/2010, per cui gli stessi non devono contenere, a pena di nullità, il riferimento alle planimetrie catastali, nè la dichiarazione circa la conformità di queste al reale stato degli stessi.

Questo uno dei principali chiarimenti della **Circolare dell' Agenzia del Territorio n.2 del 9 luglio 2010**, che fornisce le prime indicazioni operative sulle nuove regole in materia di redazione di atti pubblici e scritture private autenticate riguardanti i fabbricati urbani, stabilite dal D.L. 78/2010 (cd. "Manovra 2011-2012"), attualmente in corso di conversione in legge.

Come noto, il nuovo comma 1-bis dell' art.29 della Legge 52/1985[1] stabilisce che, dal 1° luglio 2010 e a pena di nullità, tutti gli atti pubblici e le scritture private autenticate *inter vivos*, aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati esistenti, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, oltre ai dati catastali, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione degli intestatari sulla conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto dell' immobile (*cf. Manovra 2011-2012: Decreto Legge 78/2010-Pubblicazione in G.U. del 3 giugno 2010*).

La norma prevede, altresì, che, prima della redazione dell' atto, il notaio proceda all' individuazione degli intestatari catastali ed alla verifica della loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Circa l' **ambito applicativo** della **norma**, la Circolare n.2/2010 chiarisce che i riferimenti, in essa contenuti, ai "fabbricati già esistenti" ed alle "unità immobiliari urbane", per le quali nell' atto devono essere inseriti i dati catastali, le planimetrie e la dichiarazione di conformità di essi allo stato di fatto, circoscrivono l' **ambito applicativo** della **disposizione** a:

- **immobili già iscritti** al **catasto edilizio urbano**;
- **immobili** per i quali **sussiste l' obbligo di dichiarazione** in catasto.

Diversamente, specifica l' Agenzia del Territorio, sono **esclusi** dai **suddetti obblighi di identificazione catastale** gli atti immobiliari relativi a:

- **fabbricati iscritti** in **catasto** come "**in corso costruzione**" o "**in corso di definizione**", sempre che non siano stati ultimati o definiti;
- **fabbricati iscritti** in **catasto** come "**unità collabenti**", in quanto non più abitabili o servibili all' uso cui sono destinati;
- **fabbricati rurali, censiti** al **catasto terreni**, che non abbiano subito variazioni, nè perso i requisiti oggettivi e soggettivi per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali;
- **particelle censite** al **catasto terreni**;
- **lastrici solari e le aree urbane, iscritti** al **catasto edilizio urbano** con l' **indicazione** della sola **superficie**, ai sensi dell' art.15 del D.P.R. 650/1972.

Per quel che riguarda, nel dettaglio, gli **obblighi di identificazione** delle **unità immobiliari urbane** oggetto di trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione di diritti reali, la citata Circolare 2/2010 chiarisce che i relativi atti devono contenere, a pena di nullità:

- i **dati catastali** del fabbricato, con l' **individuazione** di **sezione, foglio, numero** di **mappale** (ossia la particella), e l' eventuale **subalterno**;
- il riferimento alle **planimetrie** depositate in catasto.

In tal ambito, la Circolare 2/2010 specifica che tali informazioni debbano essere, comunque, richiamate nell' atto anche nell' ipotesi in cui le planimetrie relative al fabbricato non siano state depositate in catasto, anche in osservanza di uno dei casi di esenzione da tale adempimento (art.58 D.P.R. 1142/1949), o siano state dichiarate "non accettabili"[2], oppure, nonostante il deposito, non siano più reperibili presso il catasto[3].

- la **dichiarazione**, resa dagli intestatari, circa la **conformità** dei **dati** e delle **planimetrie catastali** con lo **stato di fatto** degli **immobili urbani** oggetto dell' atto[4].

In merito, la Circolare 2/2010 chiarisce che tale dichiarazione deve attestare la corrispondenza delle planimetrie depositate con lo stato reale dell' immobile.

Nell' ipotesi in cui la planimetria catastale non riproduca fedelmente la configurazione reale (nel senso di "attuale") dell' immobile[5], l' intestatario dovrà presentare una denuncia di variazione, allegando la nuova planimetria aggiornata con lo stato di fatto del fabbricato[6].

In considerazione dell' importanza della citata attestazione di conformità allo stato di fatto del fabbricato, l' Agenzia del Territorio si sofferma ulteriormente sulla dichiarazione di variazione, precisando che questa deve essere effettuata «*nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l' attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d' uso, etc..*».

In sostanza, la **variazione catastale deve essere operata nelle ipotesi in cui il mutamento dello stato dell' immobile incida sulle componenti che determinano l' attribuzione della rendita catastale dello stesso** (ad es. stato, consistenza, categoria, classe)[7].

Diversamente, la Circolare 2/2010 precisa che **non devono essere dichiarate le variazioni** riferite all' immobile **che non incidano sugli**

elementi necessari alla corretta determinazione della rendita catastale, come la «*variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale*».

In ogni caso, superando precedenti indicazioni in materia, viene chiarito che verranno accettate dagli uffici locali anche le dichiarazioni di variazione non rilevanti ai fini dell'attribuzione della rendita.

Infine, l'Agenzia del Territorio specifica le modalità con cui deve essere effettuata, a cura del notaio, la preventiva individuazione degli intestatari catastali e la verifica della conformità tra gli stessi e le risultanze dei registri immobiliari.

In particolare, la Circolare 2/2010 chiarisce che la citata verifica non deve avere una valenza meramente formale, limitata al riscontro della congruenza "nominale" tra le risultanze catastali ed i registri di pubblicità immobiliare, ma deve essere finalizzata ad accertare la corrispondenza delle intestazioni catastali attuali con i soggetti titolari del potere di disposizione sugli immobili oggetto dell'atto.

[1] Introdotto dall'art.19, comma 14, del D.L. 78/2010.

[2] Sia nell'ipotesi in cui i soggetti obbligati non abbiano provveduto originariamente al deposito della planimetria, sia nel caso in cui questa sia stata considerata "non accettabile" (in quanto non conforme al reale stato di fatto dell'immobile), è necessaria la presentazione di una nuova planimetria conforme, in allegato ad una dichiarazione di variazione. In entrambe le ipotesi, si applicano, oltre ai tributi previsti, le sanzioni secondo le modalità previste nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2 del 17 aprile 2002.

[3] Tale situazione può essere "sanata" depositando, presso l'Ufficio provinciale, una copia certificata della planimetria depositata, o della "seconda copia per ricevuta" rilasciata al momento di presentazione della stessa. Nel caso in cui, invece, non si sia in possesso di una copia certificata della planimetria, ma il soggetto interessato possa documentare di aver effettivamente presentato la planimetria, sarà cura dell'Ufficio provvedere alla compilazione della stessa, anche a mezzo di sopralluogo. È data comunque facoltà di ripresentare la planimetria mancante, in esenzione dai tributi speciali catastali.

[4] In tal ambito, si ricorda che il DdL di conversione del D.L. 78/2010 introduce la possibilità che la citata dichiarazione degli intestatari possa essere sostituita da un'attestazione di conformità resa da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ([cfr. Manovra 2011-2012 - Passaggio alla Camera del DdL di conversione in legge del D.L. 78/2010 del 20 luglio 2010](#)).

[5] In tal ambito, la Circolare chiarisce che tale situazione potrebbe presentarsi, a titolo esemplificativo, a causa di incompleta o non corretta rappresentazione degli ambienti costituenti l'unità immobiliare e delle pertinenze ad uso esclusivo, ovvero delle parti comuni, laddove queste siano state originariamente rappresentate.

[6] In tal caso, si applicano, oltre ai tributi previsti, le sanzioni secondo le modalità previste nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2 del 17 aprile 2002.

[7] Al riguardo, la Circolare 2/2010 specifica che vi è l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione in caso di interventi che comportino una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero modifiche all'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

[4405-Circolare Agenzia del Territorio n.2 del 9-07-2010.pdf](#)[Apri](#)