



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO

CIRCOLARE N. 5 /2010

Prot.n.S132/10/ 237460 /1.7.1
Trento, 25 agosto 2010

Oggetto: L. 30.07.2010 n. 122 - Conversione in legge del D.L. 31 maggio 2010, n. 78

Con la legge n. 122 del 30.07.2010, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 30 luglio 2010 n. 176, è stato convertito in legge, con modificazioni, il Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.

A seguito delle modificazioni apportate in sede di conversione all'art. 19 comma 14 del D.L. 78/2010, il comma 1 bis dell'articolo 29 della legge n. 52 del 27.02.1985 risulta ora così formulato:

Articolo 29 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 un'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”.

La legge 122/2010 ha inoltre aggiunto al comma 16 dell'art. 19 del D.L. 78/2010, per il quale “Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a decorrere dal 1 luglio 2010”, il seguente periodo:

“Nel rispetto dei principi desumibili dal presente articolo, nei territori in cui vige il regime tavolare le regioni a statuto speciale e le province autonome adottano disposizioni per l'applicazione di quanto dallo stesso previsto al fine di assicurare il necessario coordinamento con l'ordinamento tavolare.”

- Si precisa, come peraltro riportato anche nella nota del Consiglio notarile di Trento, che in ambito tavolare l'identificazione dei fabbricati e delle unità immobiliari urbane (così come quella di tutti i beni immobili) avviene esclusivamente sulla base delle risultanze del libro maestro, come previsto dagli artt. 26, 27 e 32 L.T. dal cui combinato disposto emerge chiaramente che gli atti pubblici e le scritture private su cui si fonda la richiesta d'iscrizione devono contenere “l'esatta indicazione tavolare dell'immobile o del diritto sul quale si chiede l'intavolazione”; e dall'art. 85 L.T. in forza del quale condizione necessaria per l'accoglimento della domanda tavolare è l'identificazione “tavolare” dell'immobile oggetto d'iscrizione (“Le partite

tavolari, rispetto alle quali si domanda un'iscrizione, devono indicarsi con la stessa designazione che risulta dal libro fondiario”).

Nel sistema tavolare la consistenza del fabbricato è quindi individuata esclusivamente con riferimento alle planimetrie acquisite agli atti tavolari e dunque, diversa è la valenza da attribuire alle planimetrie catastali le quali non incidono minimamente sull'oggetto del contratto, ancorato alle sole risultanze del Libro Fondiario, ma hanno una rilevanza solamente di natura fiscale.

Di conseguenza la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, prevista dalla norma in esame, opera solamente riguardo agli elementi suscettibili di incidere sull'imponibile catastale dei fabbricati urbani.

La norma non richiede infatti, alcuna dichiarazione di conformità né tra i dati catastali e le planimetrie tavolari, tanto meno tra le planimetrie catastali e quelle depositate nel libro fondiario.

Date le finalità della norma volte a realizzare un allineamento soggettivo fra il catasto e le risultanze dei registri immobiliari, appaiono pienamente estensibili all'ambito tavolare le medesime conclusioni cui si è giunti in ordine all'individuazione del soggetto che deve rendere la dichiarazione di conformità; non ci sono, infatti, ragioni per ritenere che in tale ambito territoriale l'“intestatario” debba essere individuato in maniera diversa dal soggetto che ha la disponibilità del bene. Tale essendo non solo colui che, al momento dell'atto, risulta titolare del diritto intavolato, ma anche colui che ha l'aspettativa di divenirlo per effetto di un idoneo titolo.

Anche in ambito tavolare appare pertanto consentito procedere a titolo di esempio alla stipula di più alienazioni a catena.

In attesa dell'adozione delle disposizioni di coordinamento come previste dal nuovo art. 19 comma 16 del D.L. convertito si evidenziano di seguito le innovazioni introdotte dalla L. 122/2010 nonché alcune indicazioni applicative emerse a seguito di un incontro con i Giudici Tavolari e i rappresentanti del Consiglio Notarile di Trento e Rovereto.

- La legge di conversione esclude espressamente dall'ambito di applicazione del comma 1 bis dell'art. 29 gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto la costituzione o il trasferimento di diritti reali di garanzia. Risulta quindi, vieppiù confermato, l'orientamento già emerso in sede di prima applicazione della nuova normativa, dell'esclusione dall'ambito di applicazione della stessa degli atti di surrogazione ipotecaria;
- La norma risulta applicabile agli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali . In particolare per i diritti reali di servitù le disposizioni normative devono intendersi riferite unicamente al fondo servente;
- Il riferimento alle planimetrie depositate in catasto esige l'adozione di modalità idonee all'individuazione della planimetria riferentesi all'unità immobiliare oggetto dell'atto. Tale deve ritenersi l'indicazione degli estremi della planimetria, quali la data e il numero di protocollo della denuncia di nuova costruzione o di variazione a corredo della quale la planimetria è stata presentata; la norma non impone l'allegazione all'atto delle planimetrie.
- La dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, può essere resa in atto dagli intestatari oppure può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. L'attestazione del tecnico non è soggetta a particolari requisiti di forma; la stessa potrà essere allegata all'atto o essere contenuta nell'atto, laddove il tecnico intervenga nell'atto stesso;
- Alla luce della nuova formulazione del comma 1 bis dell'art. 29, per il quale la dichiarazione di conformità deve essere resa "sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale", deve ritenersi sussistente la conformità anche nei casi in cui - in presenza di un mutamento dello stato di fatto non implicante variazioni di rendita - non vi sia obbligo di presentare una denuncia di variazione con una nuova planimetria secondo la vigente normativa catastale.

- Nell'ipotesi di trasferimento di parti comuni o di costituzione di servitù a carico di parti comuni in assenza delle dichiarazioni di cui al comma 1 bis dell'art. 29 può presumersi la non necessità delle stesse in quanto trasferimento di beni privi di autonomia funzionale e reddituale.

Il comma 1 bis dell'art. 29 colpisce con la sanzione di nullità sia la mancanza dell'identificazione catastale, sia la mancanza del riferimento alle planimetrie, sia la mancanza della dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle relative planimetrie. Dalla lettera della norma, che si limita a prescrivere "a pena di nullità" alcuni riferimenti e dichiarazioni, si desume la **natura formale** e non sostanziale **della nullità**. Ne deriva che la presenza in atto delle prescritte dichiarazioni esclude la necessità del controllo della loro veridicità, salvo che si tratti di una dichiarazione talmente lacunosa da ritenersi come "non effettuata". Considerata, inoltre, la natura eccezionale e tassativa delle ipotesi di nullità, nella valutazione dei singoli casi concreti si impone un'interpretazione restrittiva della normativa in oggetto.

La presente circolare riveste esclusivamente carattere indicativo, ferma rimanendo ovviamente l'autonoma decisione applicativa in capo ai Giudici Tavolari.

La dirigente

dott.ssa Iole Manica

