



\_\_\_\_PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO\_\_\_\_

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO

**CIRCOLARE N. 4 /2010**

Prot. n. 5132/10/164867/1.7.1

Trento, 25 GIU. 2010

Oggetto: **D.L. 31 maggio 2010, n. 78**

Sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 125 del 31 maggio 2010, Supplemento Ordinario n. 144/L, è stato pubblicato il Decreto Legge 31 maggio 2010, n.78, "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica".

Il comma 14 dell'articolo 19 aggiunge all'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52 (Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari) il comma 1-bis.

Premesso che l'art. 19 del D.L. n. 78/2010 è inserito nel Titolo II "Contrasto all'evasione fiscale e contributiva" e che, pertanto, la ratio della suddetta norma sembra limitata ai principi di natura fiscale, il nuovo articolo 29 L. 52/1985 risulta così formulato:

*"Articolo 29*

1. *Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.*

*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 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. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."*

Il comma 16 dell'articolo 19 del D.L. 78/2010 stabilisce che "Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a **decorrere dal 1 luglio 2010.**"

Ferma, l'ormai consolidata inapplicabilità nel sistema tavolare del comma 1 dell'art. 29, il **comma 1 bis** introduce invece una nuova ipotesi di nullità degli atti.

Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi, stipulati dal 1° luglio 2010 ed aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, devono contenere per le unità immobiliari urbane, **a pena di nullità:**

- l'identificazione catastale di queste unità immobiliari
- il riferimento alle planimetrie depositate in catasto
- la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle relative planimetrie

Per quanto riguarda l'identificazione catastale non sono previste nuove indicazioni rispetto a quanto già veniva dichiarato negli atti.

Quanto all'indicazione delle planimetrie, la norma esige che l'atto contenga un esplicito riferimento alle planimetrie depositate in catasto, ma non introduce un obbligo di allegazione delle stesse. È opportuno segnalare che, nel caso di non corrispondenza fra la configurazione reale dell'immobile e la sua rappresentazione grafica, da una prima lettura del decreto legge, sembrerebbe derivare la necessità di introdurre in catasto una planimetria aggiornata, in vista della stipula dell'atto.

La dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, per la quale non è richiesta alcuna forma particolare, deve provenire dagli "intestatari" e, quindi, dai titolari del diritto reale oggetto dell'atto.

Dall'ultimo capoverso del comma 14, per il quale "il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari" prima della stipula degli atti in oggetto, deriva che la dichiarazione dovrà essere resa da chi risulta intestatario del diritto reale al momento della stipula, con esclusione, quindi dell'acquirente o in generale del beneficiario dell'atto.

Tuttavia sembra, sulla base delle prime interpretazioni della norma, che qualora alla "non corrispondenza" non possa ovviarsi prima della stipula dell'atto richiesto, sia comunque possibile procedere alla stipula, se ed in quanto o per effetto dell'atto medesimo o per effetto di altro atto contestualmente ricevuto dal Notaio, sia possibile ottenere "ex post" quella corrispondenza tra intestazione catastale e intestazione effettiva richiesta dalla norma in commento. Ciò che tale norma richiede, infatti, è che venga garantita la "conformità soggettiva" dei registri Catastali al fine di risalire con certezza ed in ogni momento ai soggetti tenuti alla corresponsione degli oneri fiscali connessi alla proprietà immobiliare.

Va rilevato come il sistema tavolare sia organizzato su base reale e non personale, il che sta a significare che ha alla base uno scrupoloso censimento del territorio operato in sede di impianto del Libro Fondiario e successivamente aggiornato con le specifiche procedure del reimpianto e del ripristino, svolte in stretta collaborazione con gli uffici catastali.

L'art. 5 del R.D. sancisce il principio di "pubblica fede" che promana dalle iscrizioni tavolari.

In base a tale principio quanto non è iscritto nel libro fondiario non è opponibile ai terzi anche se in realtà esiste (funzione negativa della pubblica fede) e quanto iscritto si ha per esistente nei confronti dei terzi, anche se in realtà non esiste (funzione positiva della pubblica fede);

Dal combinato disposto degli artt. 26, 27 e 32 L.T., emerge come sia "l'esatta indicazione tavolare dell'immobile o del diritto sul quale si chiede l'intavolazione" l'oggetto su cui deve fondarsi la richiesta di "iscrizione" in base ad atto pubblico o scrittura privata, così come condizione necessaria per l'accoglimento della domanda tavolare è l'identificazione "tavolare" dell'immobile oggetto di iscrizione ai sensi dell'art. 85 L.T.

In particolare, per quanto riguarda le porzioni di casa le stesse risultano individuate, oltre che dall'identificativo catastale (numero di p.ed.), dalla descrizione della porzione quale risulta dal foglio di consistenza e dalla rappresentazione grafica contenuta nel piano di casa.

Per effetto del disposto degli artt. 10 e 5 della L.T. il richiamo fatto nel foglio di consistenza (A2) alla planimetria attribuisce alla stessa il medesimo valore dell'iscrizione nel libro maestro.

Tanto premesso, sentiti i Giudici tavolari, deve ritenersi che l'adempimento introdotto dal D.L. n. 78/2010 sia soddisfatto in presenza della dichiarazione prevista dal comma 1 bis dell'art. 29 Legge 52/85, senza necessità di ulteriori controlli.



La dirigente

dott.ssa Iole Manica

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Iole Manica", written over the typed name.