

Le novità per gli immobili

seconda parte

a cura di Antonio Gigliotti

[per leggere la prima parte clicca qui](#)

Nuovi obblighi negli atti di circolazione degli immobili

Al fine di contrastare ulteriormente fenomeni di evasione il Legislatore ha ritenuto necessario, con il comma 14 dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010, prescrivere nuove regole da applicare a tutti gli **atti di cui viene richiesta la trascrizione**.

In particolare la nuova norma pone a carico dei notai, a partire dal **1° luglio 2010**, a **pena di nullità dell'atto**, l'obbligo di indicare i dati catastali negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate «...aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti»;

Tale incombenza si sostanzia nell'inserire negli atti di cui si chiede la trascrizione:

- l'identificazione catastale degli immobili;
- il riferimento alle planimetrie depositate in catasto;

Questi documenti dovranno essere accompagnati da **dichiarazione**, resa dagli intestatari, della **conformità** allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Diritti reali di garanzia

I nuovi obblighi di indicazione dei dati catastali negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate aventi ad oggetto gli immobili restano pertanto **esclusi per i diritti reali di garanzia** (in primis l'ipoteca), stante anche il fatto che le disposizioni sull'iscrizione di ipoteca, di cui all'articolo 2826 c.c., prevedono già l'indicazione dei dati catastali all'interno dell'atto di concessione della garanzia.

Atti per i quali è prevista la trascrizione

Per meglio comprendere l'ambito oggettivo della norma, che trova applicazione dal **primo luglio 2010**, è indispensabile ricordare gli **atti per i quali è prevista la trascrizione** che sono individuati dall'art. 2643 c.c..

In particolare, i contratti che **trasferiscono la proprietà** di beni immobili, nonché i contratti che **trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto**, il **diritto di superficie**, le **servitù prediali**, il **diritto di uso** o di **abitazione**.

Sono **esclusi** tutti gli atti:

- conseguenti a **successioni** (successione legale o testamentaria);
- **non traslativi di diritti reali**; tra di essi:
 - i contratti preliminari,
 - l'atto istitutivo del fondo patrimoniale,
 - la trasformazione di società.

Agenzia del Territorio Circolare 3/2010

L'Agenzia del Territorio nella Circolare n. 3/2010 ha chiarito che, siccome la disposizione fa riferimento alle unità immobiliari, devono **ritenersi esclusi dall'obbligo** in commento:

- ✓ gli immobili censiti nelle categorie fittizie – gruppo F – (aree urbane, immobili collabenti, immobili in corso di costruzione, immobili in corso di definizione, lastrici solari),
- ✓ i beni comuni non censibili (parti condominiali, come ad esempio androni, scale, ecc.).

Indicazioni obbligatorie

Secondo la nuova disciplina, gli atti sopra individuati, che riguardino unità immobiliari urbane, **dovranno recare, a pena di nullità**:

- ✓ l'identificazione catastale;
- ✓ il riferimento alle planimetrie depositate in catasto;
- ✓ la “dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie”.

I notai, inoltre, ai fini della ricevibilità degli atti sopra indicati, devono procedere:

- all'individuazione dei **soggetti intestatari** degli immobili presso il catasto;
- a riscontrare la **corrispondenza** dei relativi dati anagrafici con quelli riportati presso l'Ufficio dei registri immobiliari.

I chiarimenti dell'Agenzia del Territorio

A fornire importanti chiarimenti sulla nuova disciplina introdotta, è intervenuta l'**Agenzia del Territorio** con la *Circolare n. 2 del 9 luglio 2010*.

Secondo le indicazioni dall'Agenzia del Territorio i nuovi obblighi posti dalla manovra correttiva **non incidono direttamente sull'attuazione della pubblicità immobiliare.**

In particolare:

“Gli elementi innovativi introdotti dal comma 1-bis non assumono diretta rilevanza in ordine alla trascrivibilità o meno degli atti immobiliari a cui la norma fa riferimento. E ciò anche nell'ipotesi, peraltro espressamente prevista, di nullità dell'atto per mancato inserimento dei predetti dati. La norma, infatti, non affianca alla previsione della nullità dell'atto, quella della trascrivibilità. D'altra parte, come è noto, la trascrizione non ha, di norma, efficacia sanante rispetto ad eventuali profili di invalidità degli atti trascritti, profili che possono essere fatti valere dalle parti o dai terzi interessati indipendentemente dall'avvenuta trascrizione”.

Quindi, atteso che il legislatore **non ha affiancato alla sanzione della nullità anche quella dell'intrascrivibilità**, l'atto immobiliare nullo per carenza dei dati catastali potrebbe in ogni caso essere trascritto.

Ambito oggettivo

Per quanto riguarda l'**ambito oggettivo** l'Agenzia del Territorio, considerato che il legislatore si riferisce ai “**fabbricati già esistenti**” e alle “**unità immobiliari urbane**”, conferma che l'applicazione dei nuovi obblighi concerne solo gli immobili già iscritti al catasto edilizio urbano e quelli per i quali sussiste l'obbligo di dichiarazione.

Obbligo di indicazione del riferimento alle planimetrie

Come visto precedentemente ulteriore adempimento richiesto dall'**articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78**, sempre a pena di nullità, è l'indicazione in atto del riferimento alle planimetrie depositate in catasto.

Al riguardo l'Agenda del Territorio ha fatto presente che:

- se la planimetria **non è presente in catasto**, in quanto riferita ad unità immobiliari per le quali la normativa catastale non prevedeva l'obbligo di presentazione a carico dei proprietari tale elemento deve essere comunque fornito e indicato;
- se le planimetrie **non sono "accettabili"** ai sensi del paragrafo 17 della Istruzione II - "Accertamento e classamento" per la formazione del Catasto Edilizio Urbano¹;
 - ➔ la parte interessata dovrà curare la presentazione di una nuova planimetria conforme, in allegato ad una dichiarazione di variazione;
- se la planimetria pur regolarmente presentata e depositata, **non sia reperibile o leggibile per cause non imputabili alla parte**;
 - ➔ nel caso in cui la parte è in possesso di una copia certificata della planimetria depositata, oppure della "seconda copia per ricevuta", corrispondente tuttora allo stato di fatto, può depositarla presso l'Ufficio provinciale che, dopo le verifiche di coerenza tra i dati censuari e la rappresentazione planimetrica, acquisisce in banca dati copia di tale elaborato, inserendo una specifica annotazione²;
 - ➔ nel caso in cui, invece, la parte non sia in possesso di una copia certificata della planimetria, ma documenti che la stessa sia stata effettivamente presentata, sarà cura dell'Ufficio provvedere alla compilazione della stessa, anche a mezzo di sopralluogo;

Conformità della planimetrie depositate

Come noto con le nuove disposizioni si prevede, sempre a pena di nullità, l'inserimento nel documento negoziale anche della:

¹ Secondo l'Agenda del Territorio le planimetrie si dovranno verificare con semplice esame a vista e si deciderà sulla loro accettabilità se corrispondono allo stato di fatto delle unità immobiliari rappresentate e se l'esecuzione del disegno ed il tipo di carta usato sono conformi alle prescrizioni. Se la planimetria non è accettabile si annoterà una delle seguenti diciture: "Per le planimetrie inaccettabili si provvederà dall'ufficio ad inviare agli obbligati un avviso..."

² "Copia di certificazione / ricevuta n , rilasciata dall'Ufficio in data , esibita dalla parte, acquisita agli atti in sostituzione dell'originale". Tale annotazione sarà datata e sottoscritta a cura del responsabile del Settore / Reparto Servizi all'Utenza. Sarà comunque conservata agli atti dell'Ufficio fotocopia di tale certificazione opportunamente vidimata dal responsabile del Settore / Reparto.

→ **dichiarazione**, resa dagli intestatari, della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato reale degli immobili urbani oggetto dell'atto.

Tale dichiarazione, in base alla modifica del comma 14, dell'articolo 19 della manovra: «...*può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale...*»

Sarà, dunque, possibile sostituire la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dell'immobile delle planimetrie e dei dati catastali con una **attestazione resa da un tecnico abilitato** (ingegnere, architetto, geometra, agronomo, ecc..) in luogo della dichiarazione dei proprietari.

L'intervento tende a risolvere il problema della generale incompetenza tecnica dei proprietari e dei titolari di diritti reali sulla conformazione dell'immobile oggetto dell'adempimento e di quelle situazioni per le quali non vi è corrispondenza tra i soggetti intestatari ed i soggetti che, di fatto, cedono l'immobile o stipulano il relativo atto.

Con la Circolare n. 3 del 10/08/2010 l'Agenzia del Territorio ha inoltre chiarito che la conformità della planimetria depositata in catasto allo stato di fatto deve valutarsi

→ **sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.**

Pertanto:

➤ una **planimetria deve ritenersi non conforme** allo stato di fatto qualora l'immobile abbia subito modifiche che avrebbero richiesto la presentazione di una dichiarazione di variazione in catasto, con l'allegazione della relativa planimetria;

➤ per gli atti aventi ad oggetto **l'alloggio del custode**, la dichiarazione di conformità di quest'ultimo alla planimetria catastale risulta obbligatoria solo qualora detto bene comune censibile sia oggetto di un trasferimento autonomo (ad es. venga ceduto a terzi) e non di una contingente cessione pro quota millesimale, quale mera pertinenza dell'appartamento trasferito a terzi da un condomino.

Denuncia di variazione

Nel caso in cui la planimetria catastale non riproduca fedelmente la configurazione reale (attuale) dell'immobile, al fine di consentire l'inserimento in atto della prescritta dichiarazione di conformità, l'intestatario dovrà presentare una **denuncia di variazione**, allegando la nuova planimetria aggiornata con lo stato reale dell'immobile.

Il legislatore, inoltre, trasformando in disposizione legislativa il chiarimento del Territorio, dispone che la dichiarazione di conformità dello stato di fatto dell'immobile può essere comunque rilasciata anche in presenza di «**lievi difformità**», rispetto alle planimetrie e ai dati catastali, purchè non vadano ad intaccare il valore della rendita dell' immobile.

Tale dichiarazione sarà, dunque, necessaria ogni qualvolta siamo in presenza di una variazione per la quale si rende obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento che impatta sulla determinazione della rendita attribuita.

Obblighi catastali per contratti di locazione

In attuazione delle disposizioni previste dall'articolo 19, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, a partire dal **1° luglio 2010**, è entrato in vigore **l'obbligo di comunicare i dati catastali** dei beni immobili oggetto di contratti scritti o verbali di locazione o affitto.

Le nuove norme dispongono tassativamente l'obbligo di riportare i dati catastali degli immobili come censiti al catasto anche nelle richieste di registrazione di contratti, scritti o verbali, relativi a:

- locazione o affitto di beni immobili;
- cessioni;
- risoluzioni;
- proroghe, anche tacite.

A tal fine con *Provvedimento 25 giugno 2010*, sono stati in particolare approvati:

- una **nuova versione del Mod. 69** («Richiesta di registrazione»), nell'ambito del quale è stato inserito il Quadro D, denominato «Dati degli immobili», da utilizzarsi per la registrazione dei nuovi contratti;

- un **nuovo modello, denominato CDC**, da utilizzarsi per la comunicazione dei dati catastali in caso di cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti già in essere.

Nuovo modello 69

Il soggetto che vuole provvedere alla richiesta di registrazione di un nuovo contratto di locazione dopo il 1 luglio deve usare il modello 69 nella nuova forma grafica e con il nuovo quadro D per i dati catastali.

In questo caso la principale modifica è appunto **l'introduzione del quadro dove indicare i dati catastali** in quanto le modalità di invio (telematico o cartaceo) e i dati dei soggetti da indicare per la registrazione non sono state modificate.

Ma vediamo il nuovo quadro D

Quadro D

Come specificato nelle istruzioni per la compilazione del modello, tale nuovo quadro va compilato per i **negozi relativi a locazioni/affitti/comodati di beni immobili** e nello stesso vanno esposti i **dati catastali dei terreni e dei fabbricati iscritti**:

- nel **catasto terreni**;
- nel **libro fondiario** del sistema tavolare;
- nel **catasto edilizio** urbano;

così come desumibili dalla documentazione catastale.

Nel caso in cui gli estremi del terreno/fabbricato siano individuati da un **identificativo graffato con più stringhe**, aventi ciascuna Comune, sezione, foglio, particella e subalterno, è necessario riportare **tutti i dati**.

Modello CDC

Per effetto dello stesso art. 19, comma 15, inoltre, dal 1° luglio 2010, i dati catastali dei beni immobili devono essere comunicati anche nei casi di cessioni, risoluzioni e proroghe.

È stato pertanto introdotto un nuovo modello di comunicazione dei dati catastali - denominato **modello CDC** - da utilizzare, una sola volta, per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti di locazione o affitto già registrati al 1° luglio 2010 a prescindere dalla tipologia di adempimento posta in essere.

Il nuovo **“MOD. CDC” va presentato**:

- ⇒ all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale il contratto di locazione/affitto è stato a suo tempo registrato;
- ⇒ in forma cartacea o in via telematica;
- ⇒ entro 20 giorni dalla data di versamento dell'imposta che attesta la cessione/risoluzione/proroga del contratto di locazione/affitto nei casi di **presentazione cartacea**;
- ⇒ contestualmente al versamento dell'imposta che attesta la cessione/risoluzione/proroga del contratto di locazione/affitto nei casi di **presentazione telematica**.

Sanzioni

La mancata o errata indicazione dei dati richiesti comporta una pesante sanzione.

Per chi non si attiene alla nuova disposizione “*è punito con la sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento*” dell'imposta di registro dovuta.

Per esempio, con un contratto di locazione di un appartamento con canone mensile di 600 euro, l'imposta di registro è del 2% e ammonta a 144 euro; la sanzione andrebbe quindi da 172,80 euro a 345,60 euro.

8 ottobre 2010

Antonio Gigliotti