

Lezione N.3 parte 1 – Aspetti di carattere giuridico



Relatore: Carlo Pettenazzo - geometra

LEZIONE N. 3/1

ASPETTI DI CARATTERE GIURIDICO

- La dichiarazione di nuova ditta
- Lo sconfinamento
- L'unità sulla quale gravano diritti disomogenei
- I diritti sul sedime del fabbricato
- Le dichiarazioni di conformità





agenzia del
Territorio

Direzione Centrale

Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

Area Servizi catastali

Ufficio metodologie operative catastali

Prot. N° 15232

Allegati

Rif. nota del
Prot. n°

Roma, 21 febbraio 2002

Alle Direzioni Compartimentali

e, p. c.

Alla Direzione Centrale Organizzazione e Sistemi
Informativi

Al Servizio Ispettivo

L O R O S E D I

**OGGETTO: Casi particolari di intestazioni catastali e disposizioni inerenti le categorie
fittizie F/3 e F/4.**

2) Nuovo accatastamento con mod. 3 SPC riportante a pagina 3 una ditta priva di titolo legale reso pubblico

Questa fattispecie si presenta esclusivamente nel caso in cui la ditta da intestare al catasto urbano sia dichiarata, dalle parti interessate, priva di titolo legale reso pubblico. Tale dichiarazione può avvenire barrando l'ultima casella del mod. 3 SPC, in terza pagina, ovvero con apposita attestazione.



La dichiarazione di accatastamento deve riportare, nel campo *"Eventuale specificazione del diritto"*, la dicitura "Ris 1 - Ditta priva di titolo legale reso pubblico".

L'Ufficio provvede, dopo la registrazione della dichiarazione, ad inserire la "Ris. atti pass. interm. non esist." ed a cancellare nel contempo l'annotazione riportata dal tecnico nel campo *"Eventuale specificazione del diritto"*.

Per provvedere a tale adempimento l'Ufficio può operare con le applicazioni disponibili, compilando una nota di voltura mediante la procedura "Aggiorna"¹ (causale VUF), oppure generandola automaticamente utilizzando le "Funzioni d'Ausilio"².

Quadro 1 - [Ditta da intestare] [X]

Numero d'ordine : **1**

Persona Fisica
 Persona Giuridica
 Bene Comune
 Densibile

Persona fisica

Cognome

Nome

Date di nascita

Provincia

Comune o Stato estero di nascita

Sesso

Codice Fiscale

Titolo

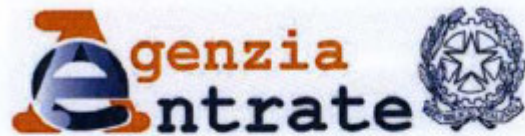
Titolo

Quota
 /

Eventuale specificazione del diritto

Regime

N° Intestato di riferim.



Direzione Centrale Catasto e Cartografia

ALLEGATO TECNICO

SOMMARIO

1. Fattispecie connesse alle dichiarazioni Docfa relative ad UI costituite in automatico nella categoria fittizia F/6	2
2. Casi particolari riscontrabili nella procedura Docfa per i fabbricati censiti in categoria F/6	9
2.1 Errore nell'indicazione della tipologia di intestazione	9
2.2 Immobili che insistono su più particelle	10
3 Casi particolari di dichiarazione riferita ad immobili già iscritti in partita speciale	10
3.1 Ditta da dichiarare al CEU in mancanza di costituzione automatica dell'UI in categoria F/6 con il documento PREGEO	10
3.2 Fabbricati mai dichiarati al CEU provenienti da ente urbano fin dall'impianto (partita 1 – area di enti urbani o promiscui) o di unità afferenti dichiarate in recupero di situazione pregressa	12

3.3	Unità immobiliari ricadenti su corte comune	13
4	Casi particolari di intestazioni catastali	13
4.1	Costruzioni realizzate su terreno del demanio da un privato, sulla base di concessione demaniale	14
4.2	Costruzioni realizzate su terreno di altro soggetto e detenuto con contratto di affitto	16
4.3	Unità immobiliare edificata su particelle interessate da diritti reali non omogenei	17
4.4	Modalità di trattazione dei beni comuni censibili	20
5	Novità nelle procedure di aggiornamento delle intestazioni	20
5.1	Confronto fra i dati dichiarati nel documento e quelli presenti in anagrafe tributaria	20
5.2	Implementazioni relative alla “quadratura dei titoli e/o delle quote”	21
5.3	Gestione delle rettifiche di intestazioni a seguito di presentazione delle istanze	22
5.4	Elaborazione automatica delle note di trascrizione ai fini della voltura catastale	23
5.5	CODICI DIRITTO	24

b) Ditta disallineata per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità

Con la presentazione del TM, l'immobile in F/6 viene costituito in carico alla ditta presente al CT e nel campo annotazione è riportata la dizione "Ditta dichiarata disallineata per incompletezza dei dati anagrafici e/o delle titolarità"; in tale circostanza il professionista, nel redigere la successiva dichiarazione Docfa riporta la ditta completa, così come indicata nel documento Pregeo, che verrà iscritta agli atti del CEU. Il tecnico incaricato dell'accettazione, in sede di controllo, fatte le opportune verifiche sull'intestazione proposta nel documento, se ritenuta corretta, procede all'approvazione. In fase di registrazione il sistema informatico controlla la congruenza dei dati dichiarati con le informazioni presenti in AT; se il controllo è positivo viene effettuata la registrazione ed il sistema in automatico crea un nuovo stadio con la ditta proposta, presente nel documento di accatastamento.

In seguito al controllo richiamato, possono riscontrarsi i seguenti esiti negativi:

- uno o più CF indicati nella dichiarazione non sono presenti in AT ed il documento viene respinto; qualora sia impossibile procedere alla corretta definizione del CF, al fine di evitare l'esito negativo il professionista può, in presenza di soggetti non conosciuti in AT, in via preventiva utilizzare l'opzione "Ditta da Intestare" – "Già in atti al C.E.U.", indicando la particella di CEU costituita in categoria F/6 e specificando in relazione i motivi della mancata definizione del CF. Tale modalità consente al sistema informatico di collegare la nuova intestazione a quella già indicata in atti ed associata alla UI in F/6, che corrisponde all'intestazione risultante al CT prima del passaggio alla partita speciale 1 (Fig. 1).

Quadro A - (Dichiarazione di Fabbricati Urbani - Dati Generali)

Tipo Mappale - protocollo e data
 n: 12345 del: 10/12/2012

Unità Immobiliari
 A destinazione ordinaria n.
 Speciale e particolare n.
 e categorie F
 Unità in costituzione tot. 2

Ditta da Intestare
☐ Nuova con Intestati n.
☒ Già in atti al C.E.U. Comune Sez. Foglio Particella Sub.
 H501 125 250
☐ Già in atti al C.T. Comune Foglio Particella Sub.

Causali di Presentazione
☒ Nuova Costruzione Data di ultimazione lavori: 10/01/2013
☐ Unità Afferenti al seguente Identificativo : Sez. Foglio Particella

Modelli 1N/2N
 1N parte I n. 1
 1N parte II n. 2

Buttons: Nuova Ditta, Elimina Ditta

- la ditta da dichiarare al CEU è differente da quella già associata all'UI in categoria F/6; non esiste alcun immobile per il quale sia già presente tale intestazione e per uno o più soggetti della ditta, non è possibile risalire al CF ed all'anagrafica completa (ad es. Mario Rossi fu Pasquale) o comunque non vi è alcun riscontro in AT; in tal caso, il professionista in sede di dichiarazione al CEU constata l'impossibilità di utilizzare le modalità in precedenza rese note per la corretta indicazione della ditta catastale.

La dichiarazione Docfa è compilata utilizzando l'opzione "Ditta da Intestare" – "Già in atti al C.E.U.", indicando la UI in categoria F/6. Nella circostanza è inoltrata all'Ufficio specifica istanza, in carta semplice, di allineamento dell'intestazione contestualmente² alla presentazione o invio telematico della dichiarazione³.

Sulla base dei contenuti dell'istanza, ove emergano elementi sufficienti, l'Ufficio integra l'intestazione⁴, secondo le modalità ordinarie di evasione di tali fattispecie di richiesta.

c) Ditta disallineata per omessa presentazione o mancata/errata registrazione della voltura⁶

Preliminarmente si rileva, in linea generale, che la verifica di correttezza delle intestazioni e la relativa attività per l'aggiornamento delle stesse deve essere effettuata dai professionisti incaricati prima della presentazione degli atti tecnici di aggiornamento del CT e del CEU. In tal modo si ottimizza l'intero procedimento e si migliora la qualità delle informazioni presenti nelle banche dati ed in particolare:

- si rendono congruenti le informazioni presenti negli atti catastali e relative alla titolarità realmente esistente al momento dell'approvazione degli atti tecnici;
- si ricostruisce in maniera adeguata la storicità delle titolarità sugli immobili effettivamente esistenti al momento della generazione della stessa, rendendo più facilmente consultabili gli atti catastali (è da rilevare infatti che in tale fattispecie la titolarità corretta è riferita all'immobile già iscritto al CT);

- si rende più efficiente l'operatività degli uffici, in quanto si riduce la necessità di intervenire a posteriori sugli atti catastali per mantenere piena coerenza tra questi ultimi e gli atti di aggiornamento presentati dall'utenza professionale.

Tuttavia, qualora il professionista sia impossibilitato a sanare preventivamente tali disallineamenti, deve farne menzione in sede di predisposizione dell'atto PREGEO. In tal caso si costituisce al CEU un immobile in categoria F/6, intestato alla ditta già presente in atti al CT, con annotazione "Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per mancata o errata registrazione della voltura".

Per la gestione di tale fattispecie si distinguono due alternative:

- qualora si abbia certezza che la domanda di volture non sia stata presentata, l'Ufficio chiede preliminarmente la presentazione della stessa ed il documento di aggiornamento Docfa non è registrabile fino al perfezionamento dell'intestazione; in caso di inottemperanza, la domanda di volture può essere anche redatta d'ufficio con spese a carico del soggetto inadempiente, ai sensi dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650.
- nell'ipotesi invece che la domanda di volture risulti presentata, ovvero non si abbia la certezza del comportamento omissivo a carico del soggetto obbligato, il professionista può comunque procedere agli adempimenti presentando, con Voltura 1, una richiesta di preallineamento ovvero richiedere, mediante un'istanza da presentare sempre in via preventiva direttamente all'Ufficio o tramite *Contact Center*, l'aggiornamento della ditta, in modo che per l'UI in categoria F/6 venga cancellata l'annotazione di disallineamento e l'immobile venga riportato alla tipologia a) di ditta allineata.

d) Ditta disallineata per stato di fatto non legittimato

Il fabbricato (F/6) viene costituito, con la presentazione del TM, in carico alla ditta presente al CT con annotazione “Dichiarazione di variazione dello stato dei suoli, sottoscritta da un soggetto non intestatario, in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato”.

In questo caso il tipo mappale deve riportare nella pagina “Informazioni Generali” i nominativi di tutti i soggetti interessati alla presentazione dell’atto di aggiornamento e ugualmente la pagina “Informazioni sui soggetti” dovrà riportare in modo esplicito i dati anagrafici, la tipologia e le quote dei vari titoli di possesso di tutti i dichiaranti iscritti in catasto⁷ (Fig. 3 e Fig. 4).

2.1 Errore nell'indicazione della tipologia di intestazione

Il caso si riferisce ad immobili per i quali nel documento Pregeo sia stata erroneamente indicata la tipologia d'intestazione¹⁰, riportando ad esempio “ditta allineata” mentre la ditta che si intende successivamente dichiarare al CEU non risulta corrispondente a quella in atti al CT.

Al fine di evitare il rifiuto della dichiarazione Docfa è necessario che preventivamente la parte, per il tramite del professionista, presenti specifica istanza in bollo per la rettifica della ditta associata all'unità censita in categoria F/6. In tale circostanza, l'Ufficio effettua i controlli di rito e adotta i provvedimenti previsti dall'ordinamento, al fine di poter successivamente consentire la presentazione del Docfa.

2.2 Immobili che insistono su più particelle

E' il caso, ad esempio, di complessi industriali i cui corpi di fabbrica sono distribuiti sul territorio anche in fogli diversi. Con l'atto di aggiornamento cartografico sono stati individuati più cespiti cui è attribuita la categoria F/6, mentre la successiva dichiarazione in catasto prevede un'unica unità immobiliare, individuata da un unico identificativo graffato comprendente più particelle o fogli diversi. In tal caso, su preventiva richiesta di parte prodotta mediante istanza in carta semplice, l'Ufficio cancella¹¹ preventivamente gli immobili censiti in categoria F/6 eccetto uno, e contestualmente predispone un identificativo graffato, utilizzando il primo subalterno libero di ogni mappale interessato. Il professionista, preventivamente alla presentazione del Docfa, effettua la visura dell'immobile in F/6 per rilevare i dati da utilizzare per la compilazione della dichiarazione¹². È del tutto ovvio che sia la cancellazione sia la relativa graffatura possono essere attivate solo nel caso in cui le intestazioni catastali siano le medesime e che i cespiti interessati siano ubicati nel medesimo Comune. In ipotesi contraria, si rimanda alle indicazioni fornite al paragrafo 4.

3.2 Fabbricati mai dichiarati al CEU provenienti da ente urbano fin dall'impianto (partita 1 – area di enti urbani o promiscui) o di unità afferenti dichiarate in recupero di situazione pregressa

Nel caso in cui la particella dei terreni sia già iscritta a partita speciale 1 e la ditta intestataria sia nota negli atti informatizzati del catasto, anche con riferimento ad altri cespiti, per la dichiarazione di nuova costruzione in presenza di soggetti non riconosciuti in AT, è comunque data la possibilità di utilizzare una delle due seguenti opzioni:

- “Ditta da Intestare” – “Già in atti al C.T.”
- “Ditta da Intestare” – “Già in atti al C.E.U.”.

Se la ditta da dichiarare è individuabile solo negli atti cartacei del catasto in forma incompleta, il soggetto dichiarante intesta i beni interessati a coloro che si dichiarano possessori, indicando tutte le necessarie informazioni. In tale ultima evenienza, laddove l'intestazione superi i controlli in AT, contestualmente alla dichiarazione Docfa, il professionista presenta all'Ufficio un'istanza in carta semplice di completamento della ditta. In ipotesi contraria il documento è respinto.

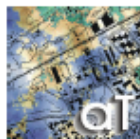
3.3 Unità immobiliari ricadenti su corte comune

Per l'accatastamento di tali immobili, con soggetti non presenti in AT, occorre dichiarare la UI come Bene Comune Censibile, indicando che è allegata istanza in carta semplice per la corretta intestazione del cespite¹⁵. In tal caso il professionista predispone e presenta contestualmente alla dichiarazione un'istanza, dove sono elencati tutti gli aventi diritto, con i rispettivi titoli e quote, come già iscritti precedentemente in catasto o come risultanti da atto legale reso pubblico. Le quote da indicare devono essere quelle relative ai millesimi di proprietà, ove presenti; in caso contrario, tali quote sono dichiarate dalle parti.

Ove non presente atto legale, nel campo "Eventuale specificazione del diritto" è apposta la dizione "QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO LEGALE"¹⁶.

Inoltre, qualora ne ricorrano le circostanze, nel quadro D "Note relative al documento" della dichiarazione Docfa, si deve riportare una annotazione "Quote individuate dalle parti, proporzionali al diritto vantato da ciascun soggetto sull'area interessata della corte comune (o del B.C.C.) identificata con fog. xx, part. yy, ...".

In tale circostanza il funzionario incaricato dell'Ufficio, successivamente alla dichiarazione Docfa, modifica l'intestazione inserendo i nuovi intestati con i relativi diritti.



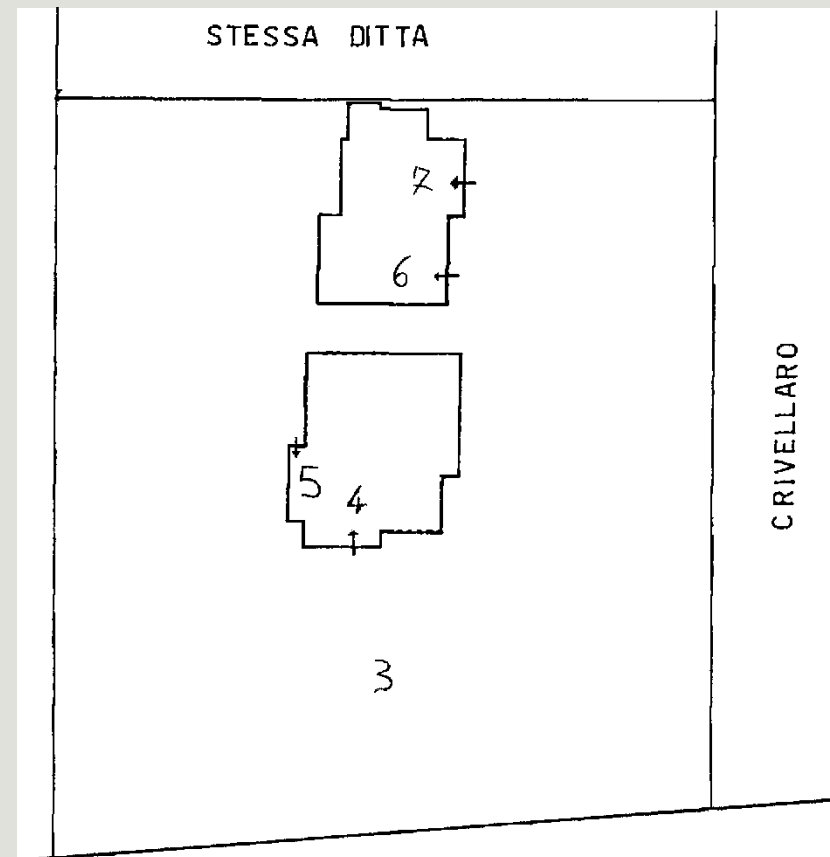
4) Fabbricato ricostruito in condominio con diritti reali non precisamente determinati

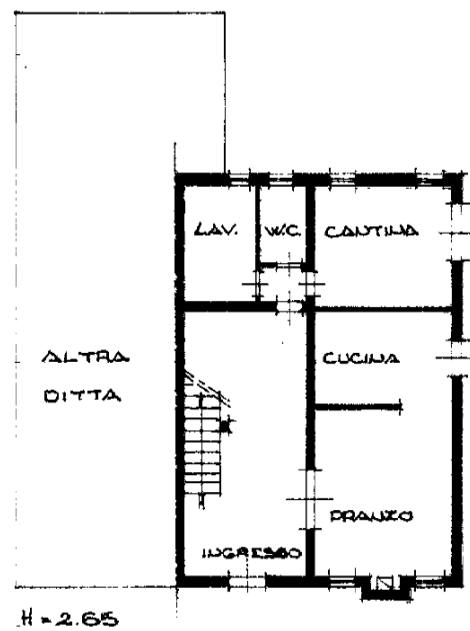
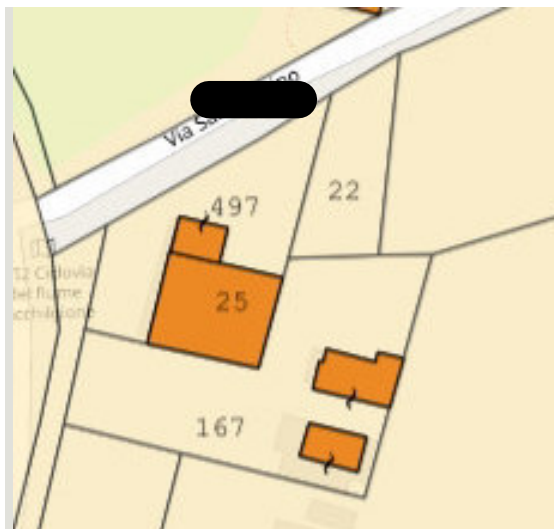
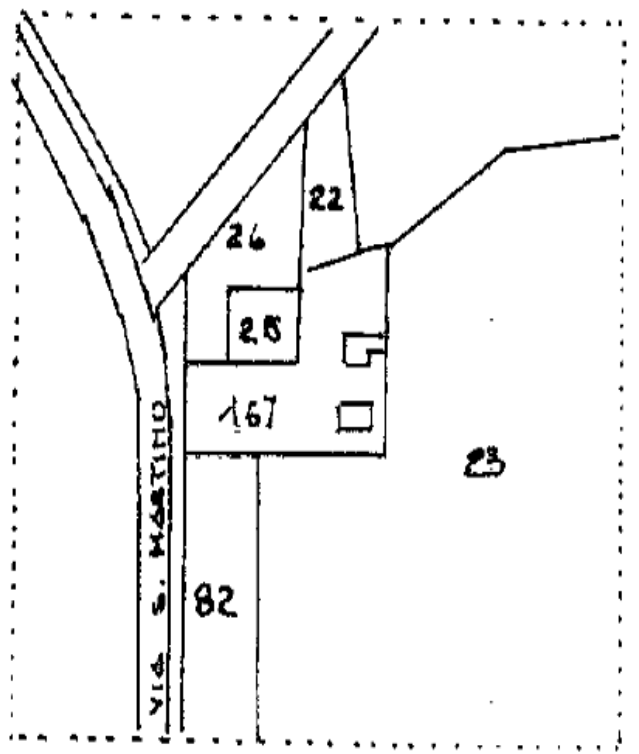
Questo caso si può verificare a seguito di demolizione (per eventi sismici o simili) e ricostruzione di un fabbricato composto da più unità, già iscritte singolarmente in catasto con intestazioni diverse. La successiva riedificazione sulla stessa area, con caratteristiche anche non conformi all'originale, può avvenire senza che preliminarmente siano precisati i corretti diritti reali di possesso.

La procedura da seguire con il programma "Docfa 3.0" prevede che le unità immobiliari siano denunciate singolarmente, ma con la stessa dichiarazione di nuova costruzione e con la stessa intestazione, che deve comprendere tutti i possessori di diritti reali (associando ai soggetti interessati il codice titolo in modo codificato), come già iscritti precedentemente in catasto o come risultanti da atto legale reso pubblico. Le quote da indicare devono essere quelle relative alle carature millesimali, ove presenti. In loro mancanza, tali quote sono dichiarate dalle parti, ovvero in misura uguale tra tutti gli aventi diritto.

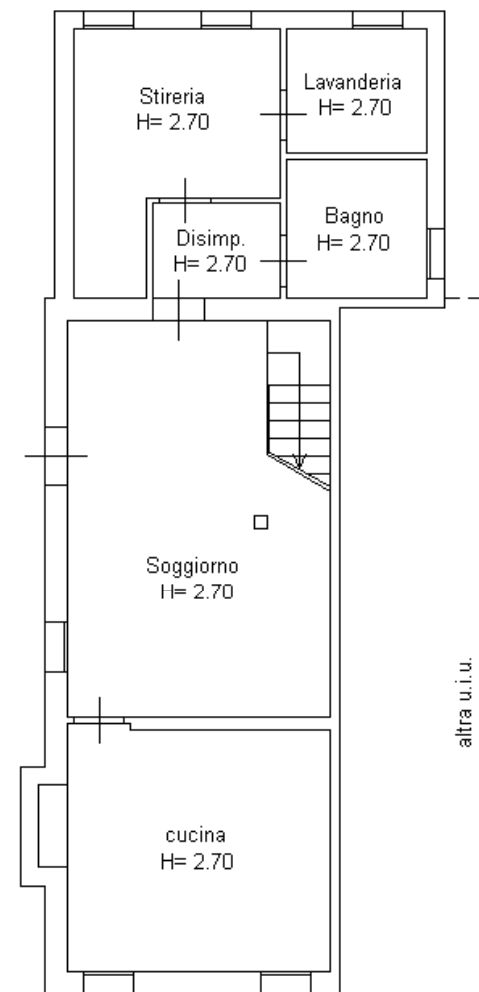
Nel campo *"Eventuale specificazione del diritto"* è apposta la dicitura "Quote provvisorie da definire con atto legale".

Inoltre, il quadro D della procedura Docfa, al punto *"Note relative al documento"* deve riportare una annotazione analoga alle seguenti "Fabbricato ricostruito su stessa area. Quote e diritti indicati in via provvisoria", ovvero, "Quote individuate dalle parti, proporzionali al diritto vantato sull'area di sedime da ciascun soggetto".





PIANTA PIANO TERRA



PIANO TERRA

1) Unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei

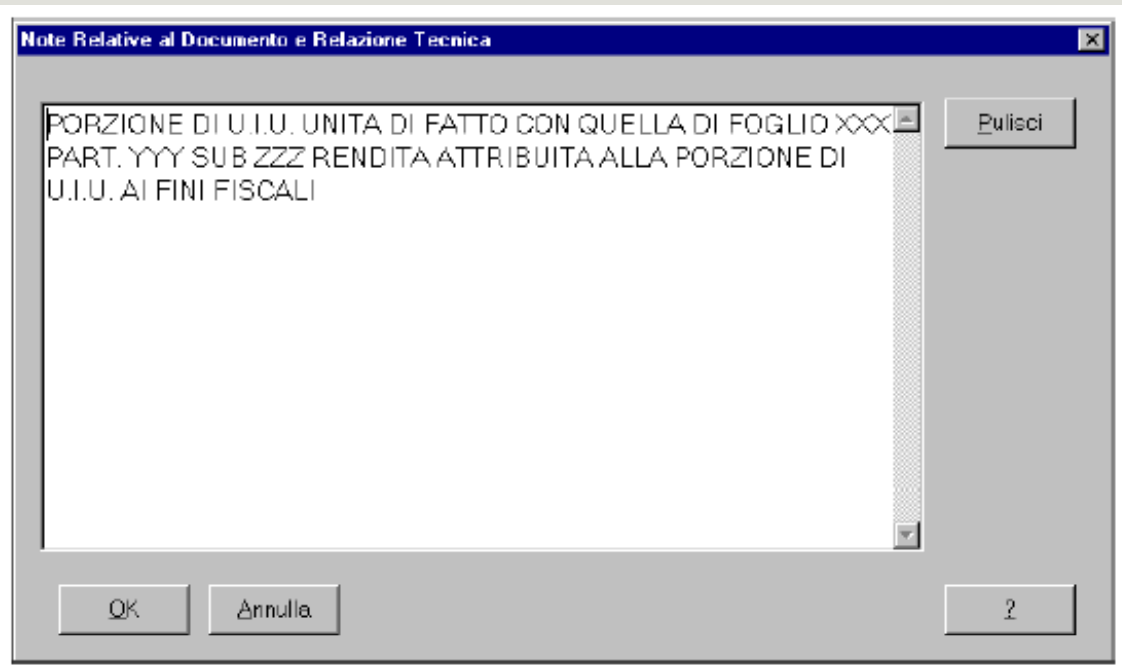
Un esempio esplicativo è quello di un immobile appartenente ad un soggetto che acquista, in un secondo tempo, un'ulteriore porzione di fabbricato in comunione dei beni con il proprio coniuge, al fine di ampliare l'unità originaria.

Poiché la normativa catastale prescrive che la fusione tra porzioni di immobili possa avvenire solo qualora i diritti reali di possesso siano omogenei (cioè solo se tutti i beni da fondere appartengano alla stessa ditta e vi sia quindi coincidenza di soggetti, titoli e quote) è evidente che in presenza di disomogeneità di diritti reali non è possibile fondere le due distinte parti.

I beni, pertanto, mantengono ciascuno i propri identificativi che ne hanno consentito l'individuazione e la successiva iscrizione in atti, con le titolarità di competenza.

Nell'esempio in esame, in catasto risultano iscritte sia un'unità a nome di uno dei coniugi, sia una porzione acquistata successivamente da entrambi in comunione legale, debitamente volturata, ed a cui è attribuita la categoria fittizia F/4. Per procedere nell'iscrizione in catasto dei beni, che di fatto costituiscono, dopo i necessari lavori di adeguamento, una nuova ed unica unità immobiliare, il professionista incaricato deve redigere due dichiarazioni di variazione distinte, con causale "5-altre", in luogo della fusione.

Mediante ciascuna dichiarazione di variazione ogni porzione è iscritta autonomamente in banca dati con causale di presentazione "5 - Altre", nel cui campo descrittivo è riportata la dizione "DICHIAZIONE DI PORZIONE DI U. I.". Ai fini del classamento, ad entrambi i beni è attribuita la categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle due porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza.



Nelle planimetrie di ciascuna porzione è peraltro rappresentata l'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.

L'Ufficio, immediatamente dopo l'inserimento agli atti delle dichiarazioni, provvede - mediante l'applicazione interna "Funzioni d'ausilio" - ad inserire, come annotazione relativa alla U.I.U., la citata dizione "Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali", per ogni porzione di immobile iscritta autonomamente in atti.



Direzione Centrale Catasto e Cartografia

Roma, 31 MAR. 2010

Prot. n° 17471

Allegati: 1

Rif. nota del

Prot. n°

Alle Direzioni Regionali

Agli Uffici Provinciali

LORO SEDE

E, p. c.

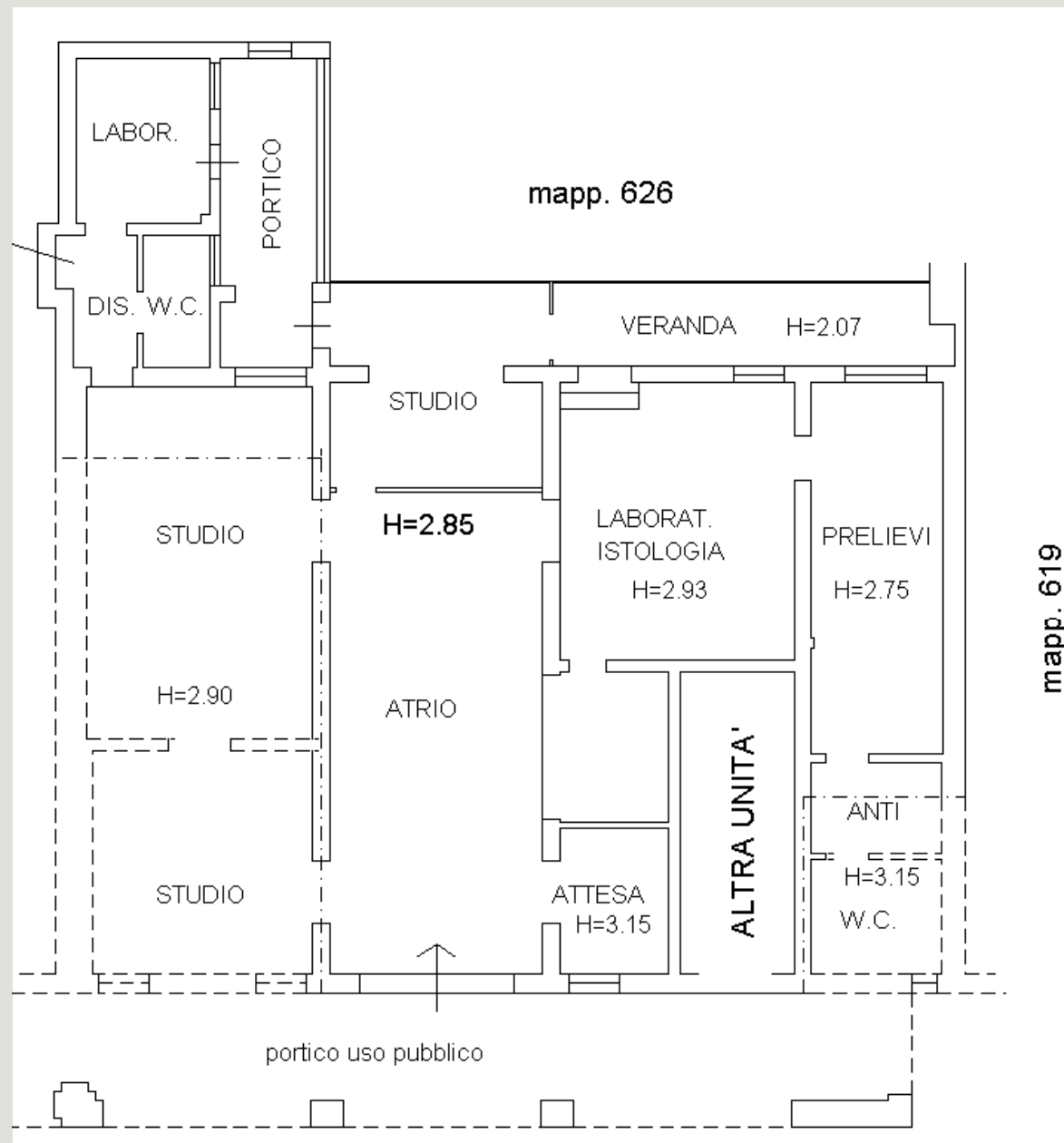
Alla Direzione Centrale AUDIT

SEDE

3.3 Attribuzione delle categorie fittizie F/3 ed F/4

In tema di attribuzione della categoria fittizia F/4, si specifica che in caso di individuazione di porzioni immobiliari - facenti parte di unità immobiliare censita in catasto con attribuzione di rendita in vista di trasferimento di diritti od altra equivalente finalità - a ciascuna di esse deve essere comunque attribuita una propria redditività (quota parte di quella complessiva), al fine di porre il contribuente nella condizione di espletare i propri doveri fiscali. Si specifica altresì che, in caso di opere edilizie già eseguite, le porzioni derivate possono assumere, come in passato, direttamente le caratteristiche di unità immobiliare autonoma. A tale riguardo, si evidenzia il tipico esempio di stralcio di un vano, o porzione di esso, da un'abitazione. Qualora i lavori siano stati eseguiti, prima del trasferimento, ciascuna delle due porzioni immobiliari (ivi compreso il singolo vano), può conservare le caratteristiche di unità immobiliare, in via transitoria fino alla fusione con l'unità contigua. Parimenti, nel caso di lavori di separazione non eseguiti, ciascuna porzione immobiliare è dichiarata con proprio identificativo e scheda planimetrica autonoma, associando a ognuna di esse la quota parte della rendita complessiva e rappresentando con linea a tratto e punto le dividenti delle porzioni ed a tratteggio, nella medesima scheda, le parti immobiliari complementari.

Il censimento nella categoria fittizia F/4 è consentito solo in presenza di interventi di ristrutturazione dell'intero organismo edilizio, limitatamente all'intervallo temporale che intercorre fra la completa demolizione dei tramezzi e la realizzazione delle nuove unità immobiliari, con o senza ampliamento della volumetria preesistente.



PIANO TERRA



CIRCOLARE N. 2/2010

PROT. n° 36607

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agenzia

OGGETTO: Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 –
Articolo 19, comma 14
Prime indicazioni

DESTINATARI: Uffici provinciali, Direzioni regionali e Direzioni centrali

DATA DECORRENZA: Data di emanazione

Roma, 9 luglio 2010

Gabriella Alemanno

“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 1-bis, di nuova introduzione, è strutturato in due parti distinte, sebbene collegate tra loro: nella prima, si prevede che gli atti immobiliari ivi menzionati devono contenere, a pena di nullità, oltre all’identificazione catastale delle unità immobiliari urbane, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, nonché la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto di dette unità immobiliari (coerenza “oggettiva”). Nella seconda parte, viene, invece, prevista, a cura del Notaio, la preventiva individuazione degli intestatari catastali e la verifica della conformità tra i titolari iscritti in catasto e le risultanze dei registri immobiliari (coerenza “soggettiva”).

Come accennato, la prima parte del nuovo comma 1-*bis* dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, integra il contenuto necessario degli atti immobiliari richiamati dalla stessa disposizione, prevedendo l'inserimento, a pena di nullità, di specifici elementi informativi concernenti la rappresentazione catastale del bene e la relativa corrispondenza allo stato di fatto (l'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, nonché la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto degli immobili urbani).

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 intrascrivibilità. 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 trascrizione¹.

Come è stato accennato al paragrafo 1, la prima parte del comma 1-*bis* prevede che gli atti immobiliari ivi menzionati, aventi ad oggetto “*fabbricati già esistenti*”, devono contenere, per le “*unità immobiliari urbane*”, gli specifici elementi informativi sopra descritti (coerenza “oggettiva”). L’ambito applicativo della previsione normativa è stato delineato dal legislatore attraverso l’utilizzo di due espressioni distinte, ma senza dubbio correlate tra loro: “*fabbricati già esistenti*” e “*unità immobiliari urbane*”. Il riferimento espresso a tali due categorie concettuali consente di ritenere che l’ambito di operatività della norma in parola riguardi gli immobili già iscritti al catasto edilizio urbano, nonché quelli per i quali sussiste l’obbligo di dichiarazione.

Pertanto, sempre tenendo conto dei precisi riferimenti utilizzati dal Legislatore, si ritiene che debbano essere esclusi dalla previsione normativa:

- le particelle censite al catasto terreni;
- 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;
- i fabbricati iscritti in catasto come “*unità collabenti*”, in quanto non più abitabili o servibili all’uso cui sono destinati;
- i fabbricati iscritti in catasto come “*in corso costruzione*” o “*in corso di definizione*”, sempre che non siano stati ultimati o definiti;
- i lastrici solari e le aree urbane, iscritti al catasto edilizio urbano con l’indicazione della sola superficie, ai sensi dell’art. 15 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650.

c) Obbligo di indicazione del riferimento alle planimetrie depositate in catasto

Ulteriore adempimento richiesto dalla prima parte del comma 1-*bis*, sempre a pena di nullità, è l'indicazione in atto del riferimento alle planimetrie depositate in catasto. Al riguardo, si osserva che tale disposizione non presenta particolari criticità laddove la presentazione della planimetria sia stata correttamente curata in sede di dichiarazione di nuova costruzione, ovvero in sede di denuncia di variazione (sempre che, ovviamente, le planimetrie depositate siano conformi allo stato di fatto dell'immobile al momento della stipula dell'atto).

Qualche problema interpretativo e applicativo potrebbe sorgere in presenza di alcune peculiari situazioni, di seguito sinteticamente rappresentate.

La prima ipotesi è quella della planimetria non 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; si tratta, in particolare, delle fattispecie disciplinate dall'art. 58 del Regolamento per la formazione del Catasto edilizio urbano (decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949).

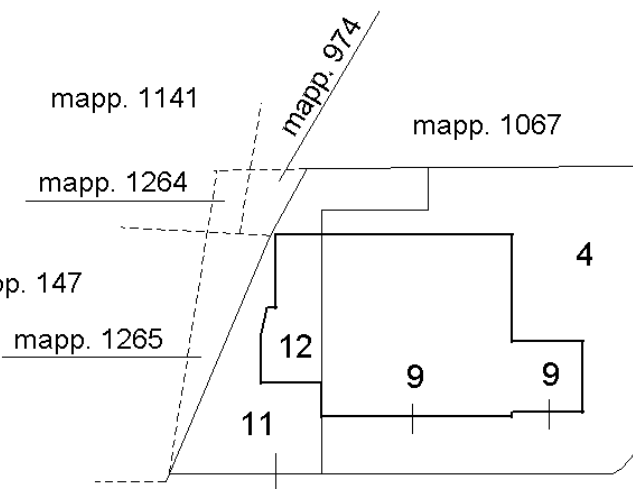
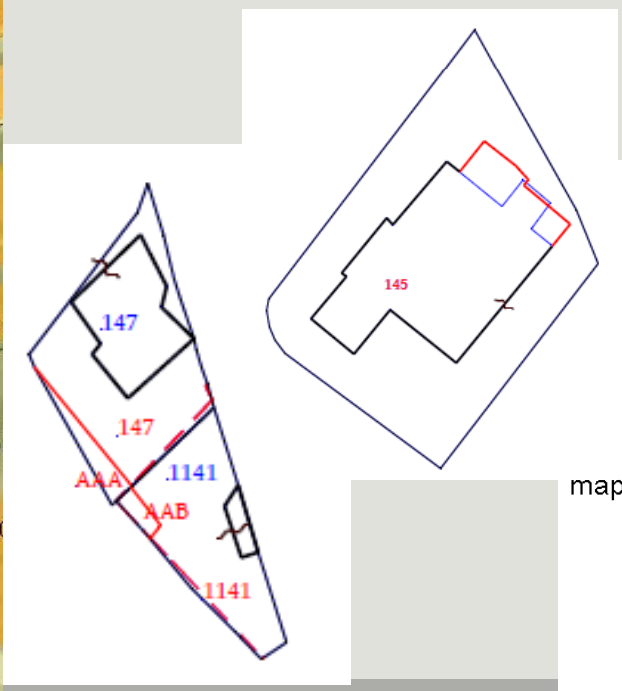
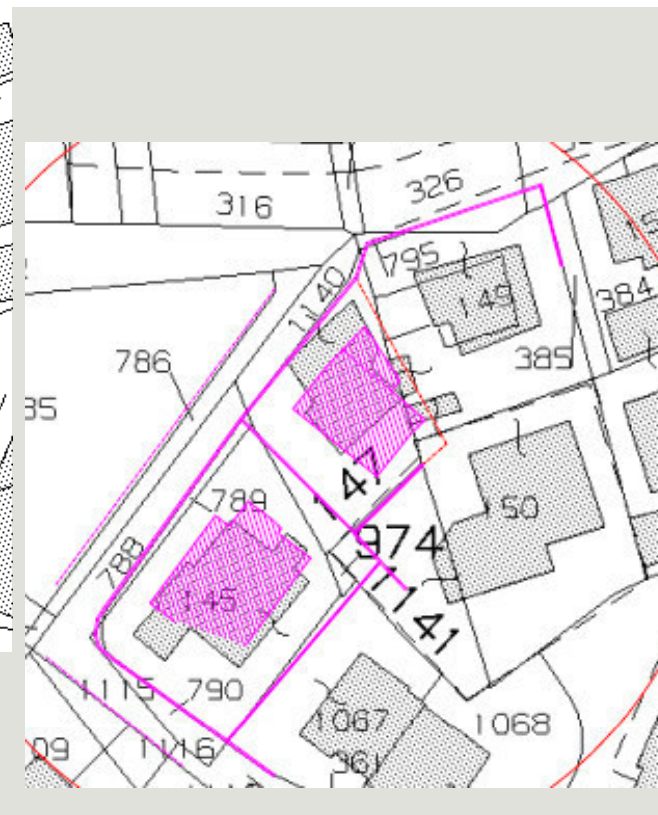
Ora, poiché il comma 1-*bis* della legge n. 52 del 1985 prevede che il riferimento alla planimetria catastale fa parte del contenuto necessario dell'atto, si ritiene che tale elemento debba essere comunque fornito e indicato, anche se la mancata presenza in catasto della planimetria sia riconducibile ad uno dei casi di esenzione disciplinati dall'art. 58 del decreto del Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949.

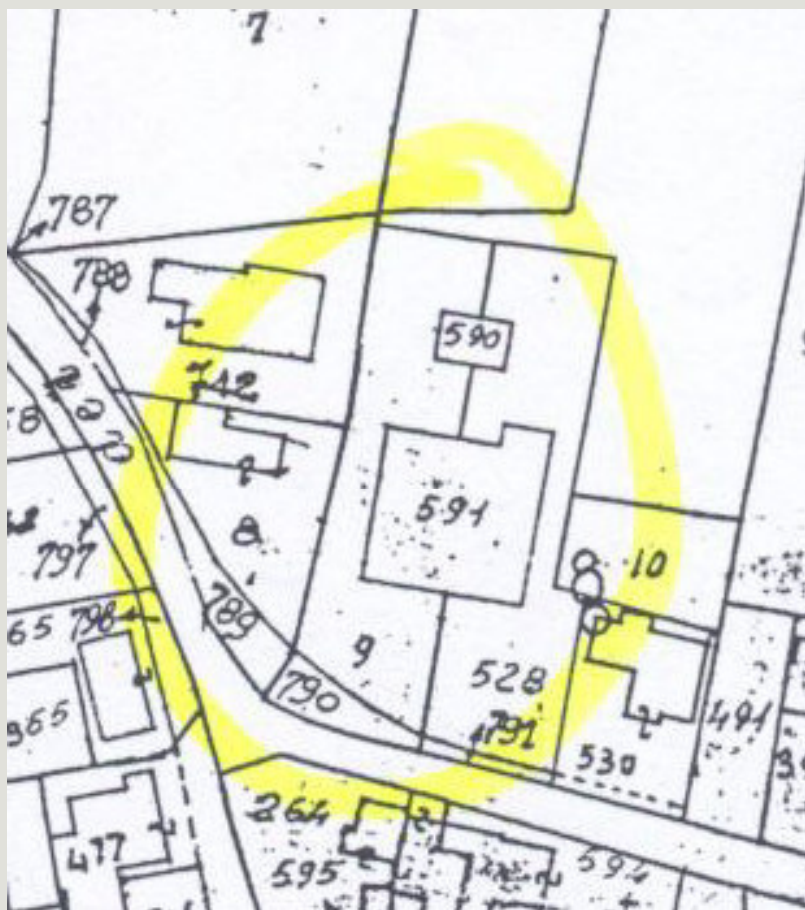
La seconda peculiare fattispecie riguarda, invece, l'ipotesi di planimetrie non "accettabili" ai sensi del paragrafo 17 della Istruzione II - "Accertamento e classamento" per la formazione del Catasto Edilizio Urbano³. In tale caso, la parte interessata dovrà curare la presentazione di una nuova planimetria conforme, in allegato ad una dichiarazione di variazione. Lo stesso obbligo, a maggior ragione, grava sui soggetti obbligati alla presentazione nei casi in cui non abbiano provveduto al relativo deposito in fase di formazione ovvero di aggiornamento.

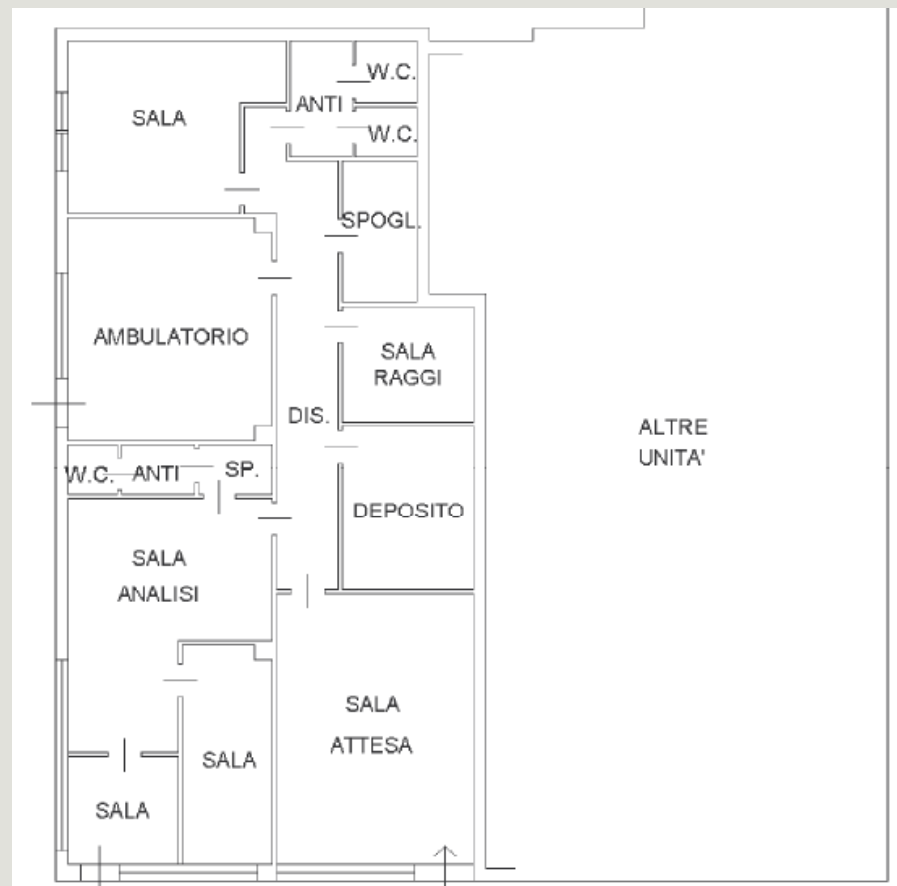
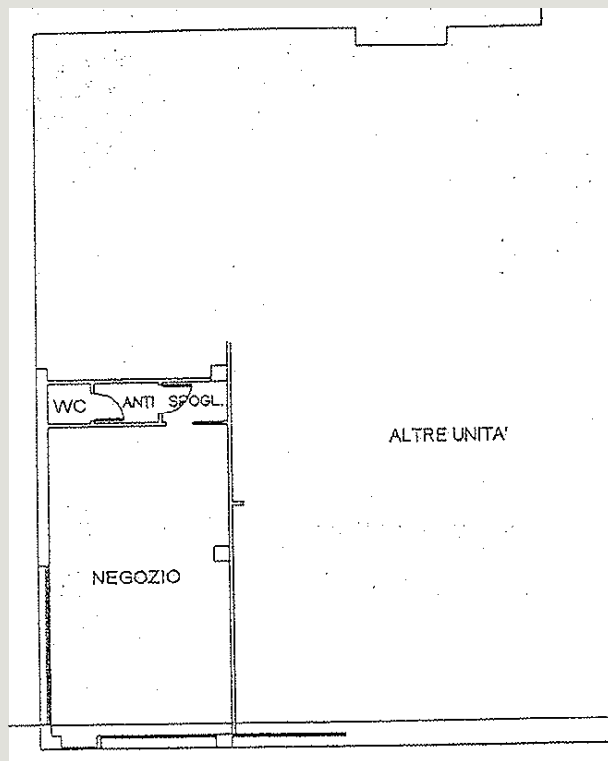
In tali due ultimi casi, oltre ai tributi previsti, si renderanno applicabili anche le sanzioni, secondo le modalità previste nella circolare n. 2 del 17 aprile 2002.

Una ulteriore peculiare fattispecie è riscontabile nell'ipotesi in cui la planimetria, pur regolarmente presentata e depositata, non sia reperibile o leggibile per cause non imputabili alla parte.

Verificandosi tale ipotesi, se la parte è in possesso di una copia certificata della planimetria depositata, oppure della "seconda copia per ricevuta", rilasciata al momento della presentazione, 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 annotazione⁴.



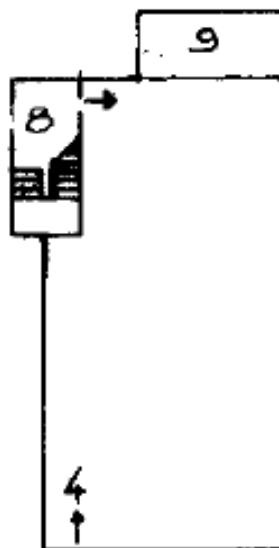




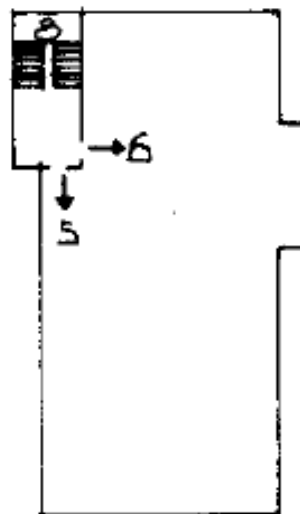
DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

Scala 1:500

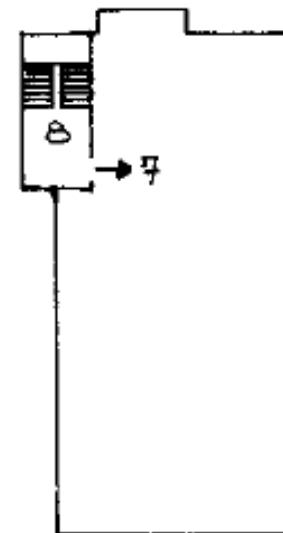
PIANTA PIANO TERRA

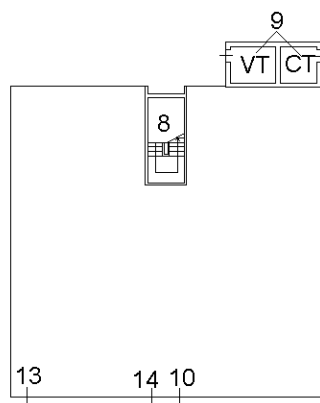


PIANTA PIANO PRIMO

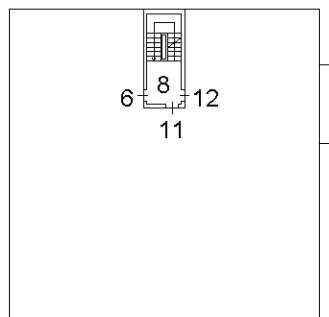


PIANTA PIANO SECONDO

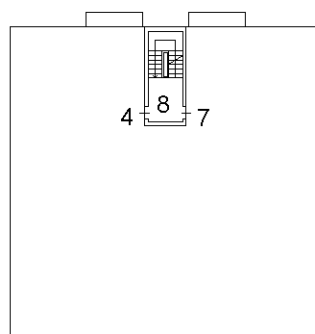




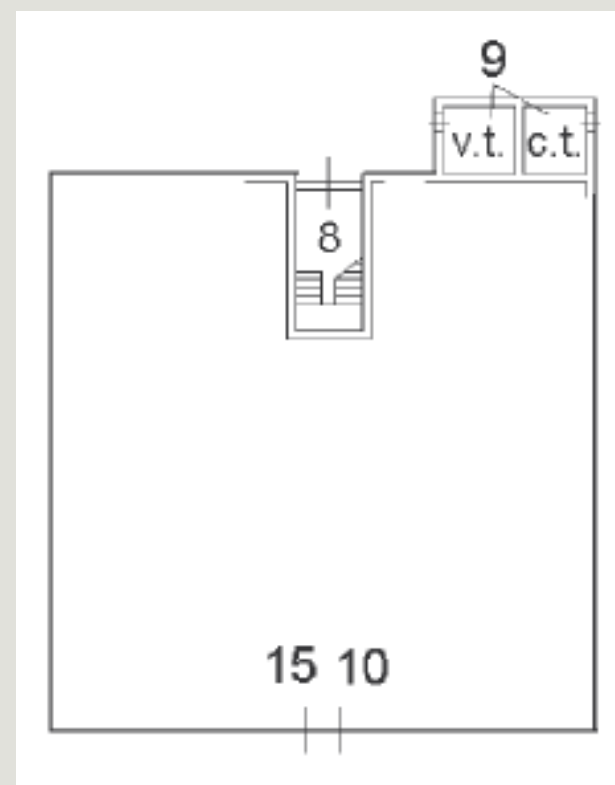
PIANO TERRA

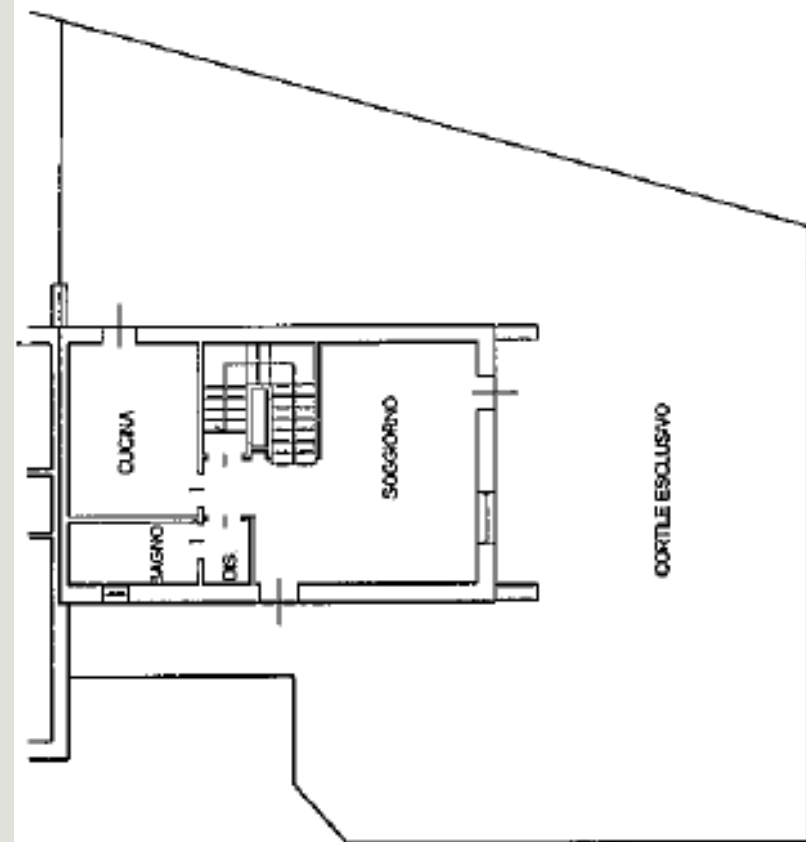
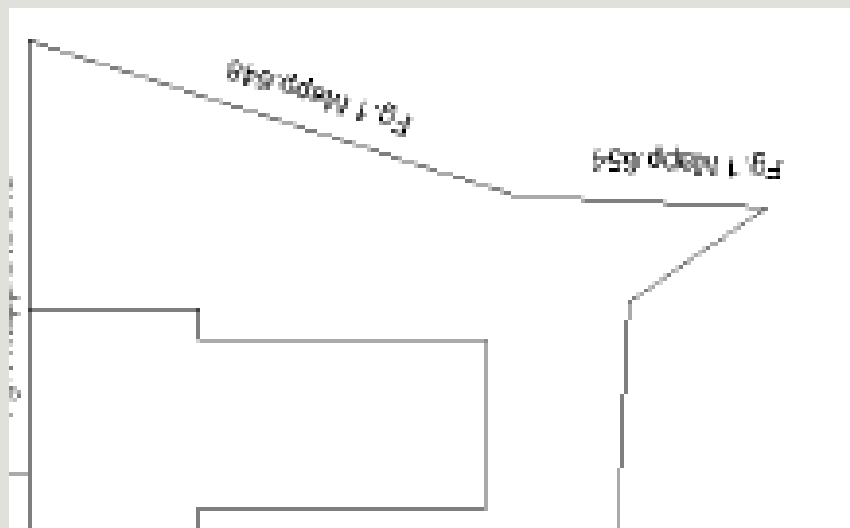


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO





con le relative quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la porzione in oggetto e sul pertinente e sopra citato terreno coperto e scoperto ed in particolare sul cortile, rampe carraie, spazi di manovra (P.lla N. 788 sub 30), il tutto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e come risultanti dallo stato dei luoghi, dal possesso e dal titolo di provenienza indicato in prosieguo.

La vendita segue nello stato di fatto e di diritto in cui l'immo
oggi si trova con ogni accessione, pertinenza, dipendenza, se
attive e passive e comprende la proporzionale quota di comprop
di tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art
1117 c.c. tra cui il suolo su cui sorge il fabbricato e quello ad
adiacente individuato con il mappale nove del foglio sette di Vig
vo.

-----PARTI COMUNI-----

Nelle singole e rispettive assegnazioni è altresì compresa la
quota ideale di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato
di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto pre-
visto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C. o per de-
stinazione ed in particolare sull'area sulla quale insiste
detto fabbricato come detta, nonché sull'area scoperta di
pertinenza esclusiva alle sole unità immobiliari oggetto del
presente atto quale individuata al N.C.T. e Foglio detti con
il mappale 528 E.U. e quindi sugli enti comuni individuati
con i mappali 591 sub 8 b.c.n.c. (scale) e 591 sub 9 b.c.n.c.
(centrale termica) del N.C.E.U. e Foglio detti.-----

A seguito dei controlli effettuati dall'ufficio, si è riscontrata un' inesatta rappresentazione planimetrica, dovuta alla mancata indicazione dello scoperto di pertinenza delle singole unità immobiliari riportate in oggetto, non essendo mai stato presentato un elaborato planimetrico relativo alle stesse. Infatti le particelle 9 e 528, di cui si chiede il ripristino e precedentemente graffate al mappale 591 quali scoperti esclusivi, risultano soppresse per frazionamento rispettivamente con D.V.R. n. 734 del 21/01/92 e n. 19523 del 31/10/95, con conseguente trasformazione da scoperto esclusivo a scoperto comune. Non essendo mai stato presentato il relativo Elaborato Planimetrico, si ritiene auspicabile la presentazione dello stesso, a cura della parte, utilizzando esclusivamente il mappale 591 come correttamente individuato dall'ufficio con l'allineamento mappe del 16/03/2005, non essendo più ripristinabili le particelle 9 e 528 del C.T.; inoltre l'Elaborato Planimetrico di cui sopra non può essere redatto d'ufficio in quanto risulta in atti un aggiornamento Docfa con data 13/11/2009 che non ha tenuto conto di quanto allineato e aggiornato dall'Ufficio.

Rivestendo tali difformità rilevanza ai fini catastali si invita la S.V., con cortese urgenza e comunque non oltre 90 giorni dal ricevimento della presente, alla presentazione di una Denuncia DOCFA correttiva.


Il Responsabile
Settore Gestione Banca dati e SS.TT.

segnala

a Codesto Spettabile Ufficio l'impossibilità di procedere alla presentazione di documento Docfa in rettifica alla precedente variazione prot. n. 248519 del 13/11/2009 per i seguenti motivi:

- dagli atti di compravendita, la porzione di scoperto ad est del fabbricato mappale 591 (ex mappale 528) non risulta essere di proprietà del mio cliente, pertanto non è possibile procedere alla redazione di elaborato planimetrico complessivo non avendo il sottoscritto l'incarico ufficiale di tutti i proprietari della particella 591;

- allo scrivente non risultano atti traslativi riguardanti le particelle 9 e 528, tali che si possa giustificare la fusione con il mappale 591;

- dalle visure storiche delle suddette due particelle si evince che la loro soppressione è avvenuta per "VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE" del 16/3/2005 n. 820 e non vi è alcun riferimento alle D.V.R. n. 734 del 21/01/92 e n. 19523 del 31/10/95 che avrebbero mutato lo scoperto da esclusivo a comune; il tipo di frazionamento n. 586 citato nelle visure storiche riguarda l'allargamento della sede stradale del 1989;

- dal momento che nella Vs. nota si fa riferimento ad un frazionamento che avrebbe prodotto la soppressione delle particelle 9 e 528, si chiede cortesemente di conoscerne gli estremi al fine di poter contattare il tecnico redattore ed ottenere i necessari chiarimenti;

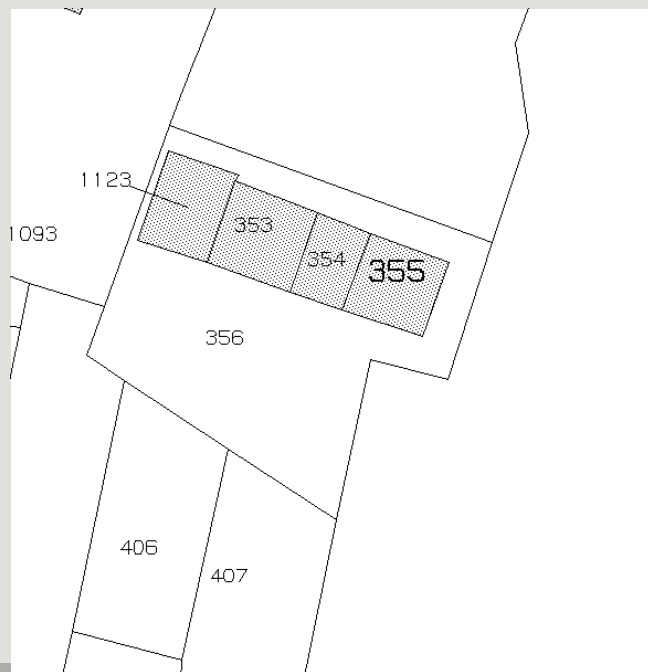
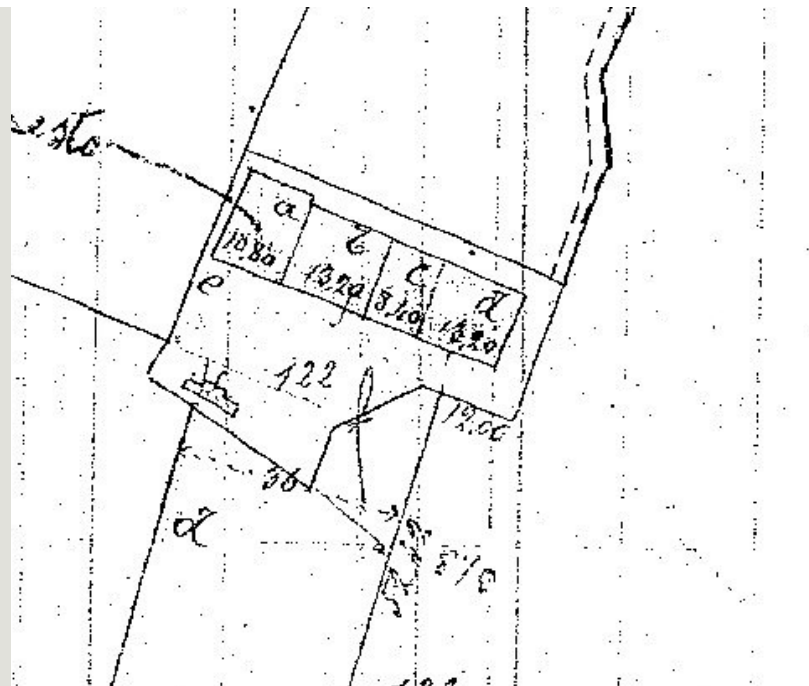
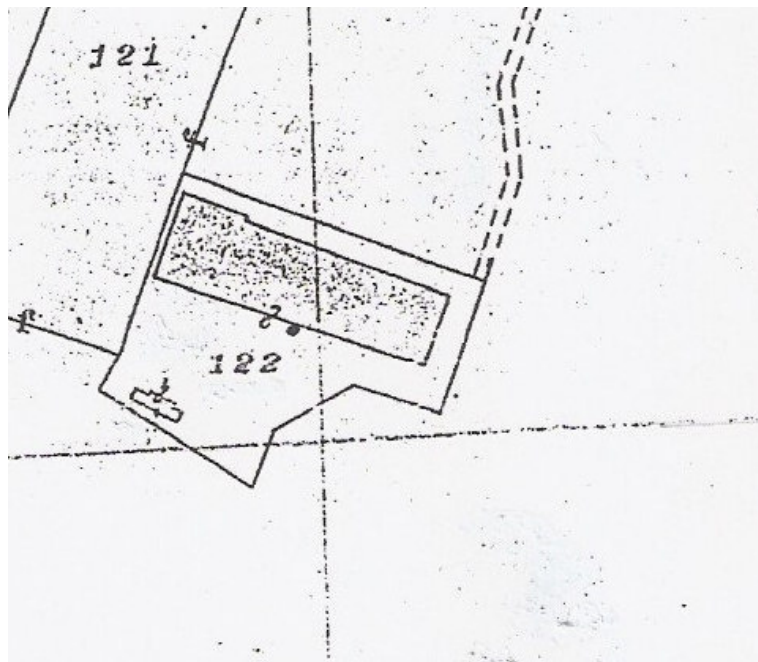
- nell'ipotesi che tale operazione sia stata effettuata d'Ufficio, si ritorna a contestarne la regolarità.

Il sottoscritto non può e non intende assumersi la responsabilità di ricostituire in elaborato planimetrico, come richiesto da Codesto Ufficio con la nota del 08/01/2010, una dividente generata a suo tempo nella mappa del Catasto Terreni, le cui particelle derivate sono state citate negli atti pubblici di compravendita.

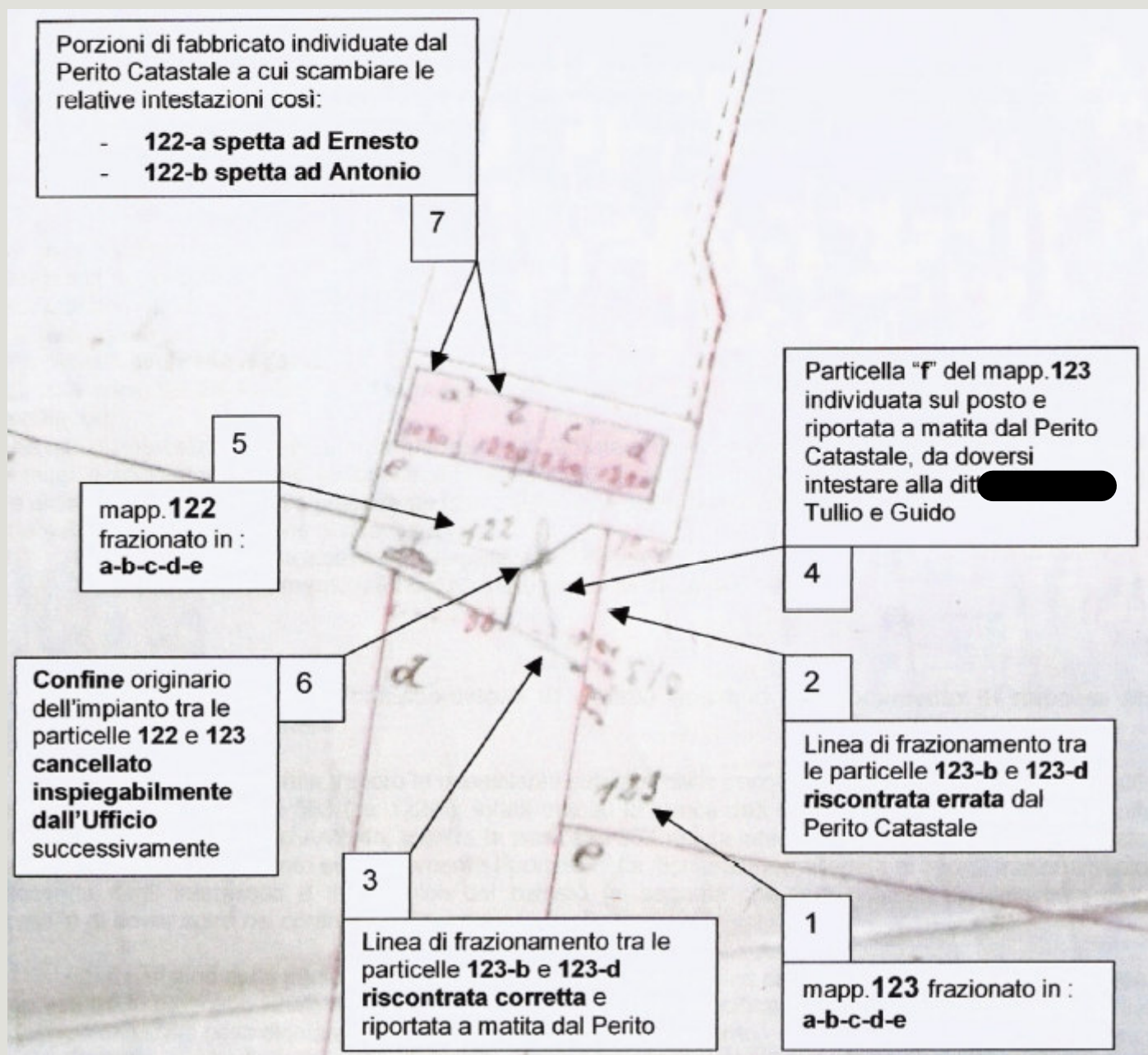
Se la prassi in vigore presso codesto Ufficio Provinciale prevede la soppressione di una linea di mappa che divide due proprietà diverse, ritengo che lo stesso Ufficio, qualora non possa o non voglia procedere al ripristino, debba provvedere alla ricostituzione della dividente tramite elaborato planimetrico presso il Catasto Fabbricati, assumendosi la relativa responsabilità.

Al dirigente, che legge per conoscenza, non posso che esprimere il mio disappunto nel vedere respinta una richiesta legittima e rinnovo la mia disponibilità ad un incontro per discutere tale problematica che, a parere dello scrivente, riveste aspetti giuridici di fondamentale rilevanza.

Al responsabile del Settore SS.TT. [REDACTED] voglio segnalare che la mappa ufficiale è quella del **Catasto Terreni**, pertanto l'allineamento mappe deve essere effettuato nel rispetto delle situazioni giuridiche poste in essere da atti tecnici redatti da professionisti o d'Ufficio e richiamate negli atti traslativi. Nel caso in esame, non risulta allo scrivente alcun documento con il quale venga espressamente richiesta al Catasto Terreni la fusione delle due particelle citate, **pertanto la soppressione della dividente da parte dell'Ufficio di [REDACTED] si configura come atto lesivo dei diritti di proprietà dei soggetti titolari dell'immobile.**



Divisione e Donazione
 N. 11222 Rep. N. 2674 Arch.
 Vittorio Emanuele III^o
 per grazia di Dio e per volontà della Nazione
 Re d'Italia
 L'anno 1913 millenovecentotredici questo giorno di Martedì 8 otto del mese di luglio.
 In Padova Città, nello studio al primo terra
 in via S. Lucia.
 Avanti a me D. Alfredo Armellini fu Giur.



OGGETTO: Richiesta di chiarimenti inerenti il tipo di frazionamento allegato alla nota di voltura n. 441/1915.

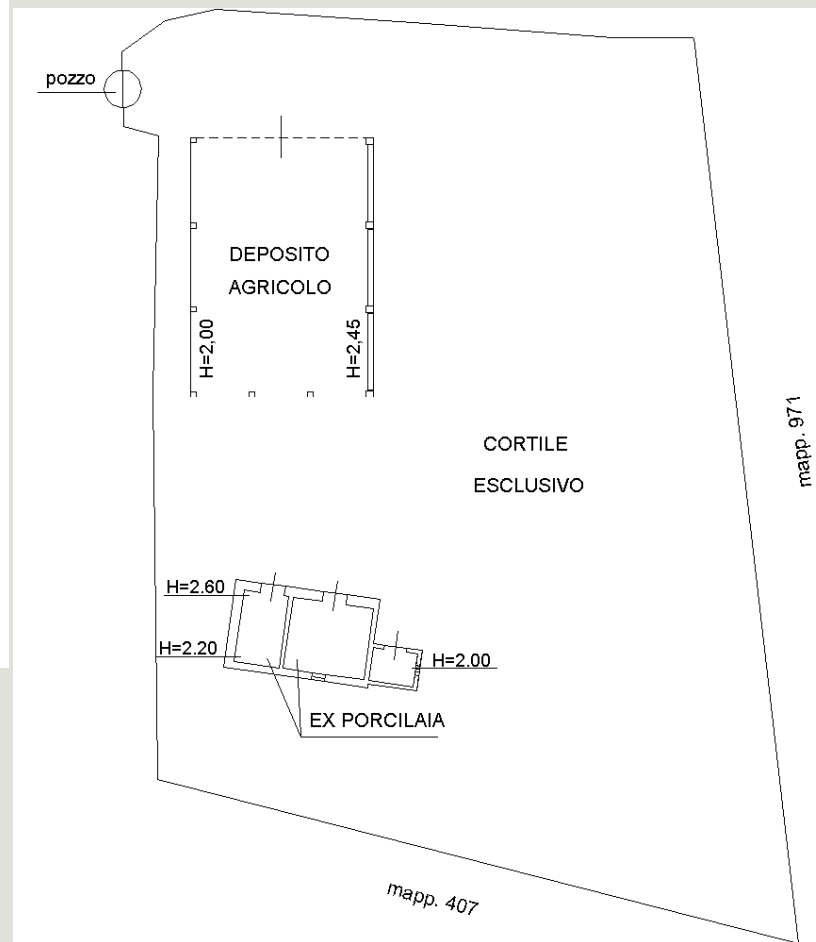
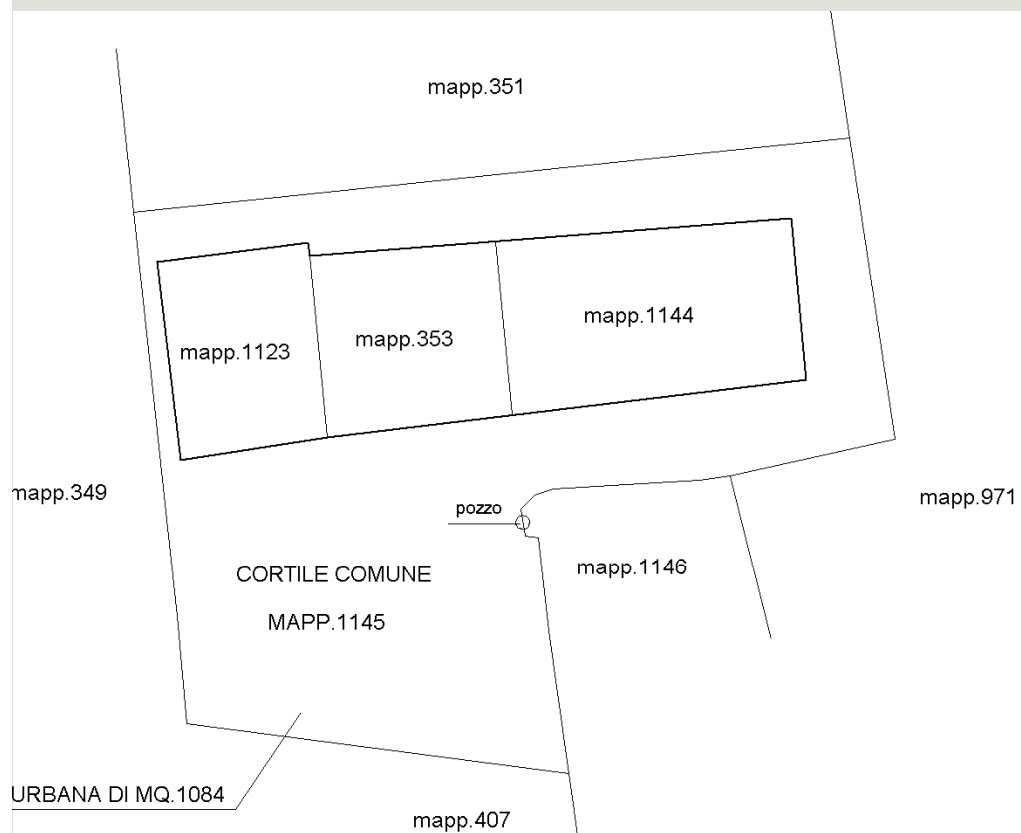
In relazione alla Sua istanza del 8 gennaio 2014, che si riscontra, si precisa quanto segue.

In base all'esame degli atti e delle le mutazioni cartografiche/censuarie intervenute (*opportunamente ricostruite, per quanto possibile, a distanza di oltre 95 anni*), si è avuto modo di verificare che le originarie particelle contraddistinte nella **mappa d'impianto** del catasto a [REDACTED] con i n.ri 122 e 123, furono interessate – con altre – dal frazionamento allegato alla nota di voltura n. 441 del 1915.

A seguito di verifica sopralluogo, l'Ufficio provvede ad aggiornare la mappa catastale e i dati censuari delle particelle originate dal frazionamento in aderenza a quanto riscontrato dal tecnico verificatore sul posto, e ciò al fine di garantire la rispondenza degli atti con lo stato dei luoghi.

Per altro si osserva che le risultanze della verifica sopralluogo furono sottoposte all'attenzione delle parti, che riconobbero l'esattezza delle determinazioni adottate dal perito catastale, rendendo in tal senso, in data 22 maggio 1916, un'idonea dichiarazione in calce al frazionamento oggetto di verifica.

per IL DIRETTORE



Catasto dei Fabbricati (CF)

Fine lezione

Grazie per l'attenzione



Relatore: Carlo Pettenazzo - geometra