

*CONSULTA INTERPROFESSIONALE TRA IL  
CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI  
DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO  
ED I COLLEGI DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI  
DELLE PROVINCE DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO*

**LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE  
DELLA RELAZIONE TECNICA  
PER GLI ATTI**

## INTRODUZIONE

*Le presenti "Linee guida" nascono dall'esigenza di fornire agli operatori del settore immobiliare i criteri di base per la corretta redazione delle relazioni tecniche e la predisposizione dei documenti, a corredo delle stesse, finalizzate alla stipula di atti aventi ad oggetto ".....il trasferimento, la costituzione ovvero lo scioglimento della comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti....." e o comunque su beni immobili in genere.*

*Le medesime sono scaturite dal continuo confronto e dal costante e proficuo impegno dei componenti della Consulta Interprofessionale NOTAI - GEOMETRI dopo oltre un anno di lavoro della stessa, nell'ottica del rispetto delle vigenti normative, con lo scopo di facilitare l'attività degli operatori ed ottenere univocità di vedute e di comportamenti.*

*Come è noto, il costante evolversi delle normative in ambito catastale, urbanistico/edilizio, fiscale, etc., pone in capo ai contraenti e, conseguentemente, a tecnici e notai sempre maggiori e più gravosi oneri in merito ad accertamenti e dichiarazioni per la corretta redazione degli atti.*

*Queste nuove necessità richiedono la massima professionalità da parte di tutti i soggetti che vi operano ed una più approfondita conoscenza delle regole che disciplinano la materia.*

*Il presente documento, che non intende essere completo ed esaustivo ma semplicemente la prima esperienza "condivisa", alla quale faranno sicuramente seguito aggiornamenti e/o approfondimenti, è stato pertanto elaborato nel perseguimento dello scopo principale della Consulta consistente nell'offrire ".....al cittadino la massima garanzia, qualità, sicurezza e trasparenza nelle operazioni di trasferimento immobiliare....."*

CONSULTA INTERPROFESSIONALE TRA IL CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI  
DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO  
ED I COLLEGI DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI  
DELLA PROVINCE DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO

*Per i notai dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato:*

*Dr. Bernardo Basetti Sani Vettori di Firenze; D.ssa Paola Calosi di Firenze; Dr. Patrizio Cappelletti di Greve in Chianti; D.ssa Beatrice Ceccherini di Firenze; D.ssa Rosanna Montano di Firenze; D.ssa Alessandra Salimbeni di Firenze; Dr. Antonio Marrese di Pistoia.*

*Per il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Firenze:*

*Geom. Eros Nencini; Geom. Stefano Benedetti; Geom. Luca Meucci; Geom. Andrea Raviglione.*

*Per il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Pistoia:*

*Geom. Marco Sibaldi.*

*Per il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Prato:*

*Geom. Alessandro Pieraccini.*

## INDICE

<u>Descrizione dell'immobile</u> .....	pag. 4
<u>Parte edilizia</u> .....	pag. 4
1) Trasferimento di fabbricati edificati ante 1942 .....	pag. 4
2) Trasferimento di fabbricati edificati nel periodo tra l'anno 1942 ed il 1° settembre 1967.....	pag. 5
3) Trasferimento di fabbricati edificati in epoca successiva al 1 settembre 1967 .....	pag. 5
<u>Vincolo di interesse storico-artistico</u> .....	pag. 8
<u>Abitabilità e Agibilità</u> .....	pag. 8
<u>Parte catastale</u> .....	pag. 9
1) Trasferimento di fabbricato o porzione di fabbricato costituente unità immobiliare urbana .....	pag. 9
A) Identificazione catastale del bene .....	pag. 9
B) Intestazione del bene .....	pag. 10
B1) Beni condominiali .....	pag. 10
B2) Beni in comproprietà di coniugi .....	pag. 10
C) Rappresentazione grafica del bene .....	pag. 10
D) Area urbana di pertinenza esclusiva del fabbricato .....	pag. 11
E) Presenza di parti comuni .....	pag. 11
2) Trasferimento di immobile censito in categoria fittizia .....	pag. 12
A) Identificazione catastale del bene .....	pag. 12
B) Intestazione del bene .....	pag. 12
C) Rappresentazione grafica del bene .....	pag. 13
3) Trasferimento di terreno o fabbricato rurale .....	pag. 13
A) Identificazione catastale del bene .....	pag. 13
B) Intestazione del bene .....	pag. 13
C) Rappresentazione grafica del bene .....	pag. 13
D) Fabbricati rurali .....	pag. 14
<u>Documentazione di supporto alla relazione tecnica</u> .....	pag. 15
<u>Annotazione finale</u> .....	pag. 15
<u>Riepilogo della disciplina in materia di DIA-SCIA</u> .....	pag. 16
<u>Note in materia di Abitabilità / Agibilità</u> .....	pag. 20
 <u>Appendice: "Principali momenti evolutivi della normativa e della prassi catastale dall'impianto ad oggi"</u>	

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si ritiene innanzitutto necessario effettuare un sopralluogo preciso e puntuale dell'immobile, al fine di prenderne accurata visione.

La relazione deve contenere una dettagliata descrizione del bene con indicazione della via, del civico e dell'eventuale presenza di accesso carrabile, del piano, dell'altezza interna del bene (ove possa assumere rilevanza), della consistenza completa e quindi con indicazione dei vani utili e descrizione degli accessori ivi inclusi, giardini, cortili, terrazzi, soppalchi, sottotetti, soffitte, cantine e quant'altro opportuno.

Devono altresì essere indicati le parti comuni e i confini.

\*\*\*\*\*

## PARTE EDILIZIA

Una volta effettuato il rilievo, occorre procedere alle opportune verifiche presso i competenti uffici dell'Amministrazione comunale, consultando la relativa documentazione edilizia.

**L'indagine deve riguardare l'unità immobiliare oggetto di trasferimento.**

Qualora da tale indagine dovessero risultare difformità, non sanate o non oggetto di sanatoria esclusiva, è opportuno verificare se esiste una pratica di sanatoria condominiale.

La verifica sulle parti condominiali è pertanto **necessaria** quando assume rilevanza per l'unità immobiliare oggetto dell'atto (ad es. prospetti etc) ed è da ritenere **non indispensabile** in relazione ai beni comuni i cui diritti di comproprietà vengano trasferiti ex lege unitamente al bene principale

Appare peraltro opportuno, qualora siano reperite pratiche relative alle parti comuni e vengano in evidenza altri aspetti rilevanti che possano riguardarle, che ne sia fatta menzione, al fine di disciplinare i rapporti contrattuali fra le parti.

\*\*\*\*\*

Si esaminano quindi le varie ipotesi secondo l'epoca di realizzazione del bene.

### **1) Trasferimento di fabbricati edificati ante 1942**

Si ritiene di dover prescindere da qualsiasi verifica.

Peraltro l'accertamento dell'epoca di costruzione dell'edificio o dell'unità immobiliare deve essere supportata da ricerca e verifica di idonea documentazione comprovante tale data. A puro titolo esemplificativo si indicano, quali elementi comprovanti la data di costruzione dell'edificio: la planimetria catastale di impianto (1939-1940), altri eventuali documenti catastali comunque consultabili, foto aeree, mappa catastale di impianto, atti di provenienza reperibili, se del caso, tramite visure su Pubblici Registri. Al riguardo, appare opportuna la collaborazione tra il tecnico professionista e il notaio incaricato con scambio di informazioni e di documenti.

In assenza di tali elementi documentali, potrà essere di supporto il riscontro delle caratteristiche architettoniche-tipologiche della costruzione e le rifiniture edilizie e, come ultima ipotesi, il ricorso a dichiarazioni della parte venditrice e/o di terzi, anche sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

### **2) Trasferimento di fabbricati edificati nel periodo tra l'anno 1942 ed il 1° settembre 1967 (data di riferimento per l'inizio dell'opera ai sensi dell'art. 40, 2° comma, legge n. 47/85)**

La verifica di conformità deve essere effettuata controllando le tavole di progetto relative alla licenza edilizia e, in assenza, si rinvia a quanto sopra precisato per i fabbricati edificati ante 1942. Si precisa peraltro che nel Comune di Firenze le tavole di progetto possono essere verificate, a causa dell'alluvione dell'anno 1966, solo relativamente a licenze edilizie successive al 1 gennaio 1952.

E' in ogni caso opportuno che nella relazione tecnica **siano sempre indicati gli estremi delle licenze edilizie rilasciate, anche per gli immobili edificati ante 1/9/1967.**

Una volta reperita la documentazione e/o ottenute le informazioni di cui si è detto in precedenza (e, come precisato dopo avere esaminato lo stato dei luoghi), qualora venga verificata la mancanza di conformità nella **consistenza**, documentata avvalendosi dei criteri di cui sopra, il tecnico è tenuto a evidenziare, nella relazione, tale circostanza e deve verificare se tali difformità siano state oggetto di sanatoria. Appare altresì quanto mai utile, verificare, con ragionevole certezza, l'epoca delle difformità riscontrate, ai fini dell'accertamento, se non di conformità, almeno di commerciabilità del bene (in sostanza, verificare che le difformità riscontrate siano state realizzate in epoca anteriore al 1 settembre 1967, facendo ricorso ai criteri già precisati, o, se realizzate successivamente a tale data, non abbiano il carattere di abuso "primario").

### 3) Trasferimento di fabbricati edificati in epoca successiva al 1 settembre 1967

La relazione dovrà contenere l'indicazione del titolo abilitativo intendendosi per tale il provvedimento e/o il procedimento edilizio che ha legittimato l'intervento considerata la tipologia e l'epoca di realizzazione. Al riguardo si precisa quanto segue.

Con riferimento :

- **al provvedimento** - (licenza edilizia, concessione edilizia, permesso a costruire) occorrerà l'indicazione della data di rilascio e del numero del provvedimento. Ove in detto provvedimento vi siano delle condizioni sospensive riguardanti la stipula di Convenzioni urbanistiche, atti d'obbligo od altro (anche eventualmente non trascritti), il tecnico, ove possibile, ne fornirà le relative indicazioni;

- **al procedimento (DIA/SCIA)** - occorrerà l'indicazione: della data di deposito presso il Comune della pratica edilizia e del numero di protocollo, nonché, ove risultanti dagli atti reperibili presso il Comune, l'indicazione del protocollo di deposito della comunicazione della data di inizio lavori, l'assenza di opposizione e/o rilievi, il parere favorevole dell'eventuale autorità preposta alla tutela dei vincoli (ove esistenti e rilevanti) l'indicazione del protocollo di deposito della comunicazione della data di fine lavori e della dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto.

- **alla SUPER-DIA** - si premette che a seguito degli interventi normativi del 2010 e del 2011 (legge 122/2010; nota del Ministero della Semplificazione normativa del 16 settembre 2010; D.L. 13 maggio 2011 n. 70) , sembra ormai pacifico che la D.I.A. (o, meglio, a questo punto la SuperDia, secondo l'espressione coniata dalla prassi) trova applicazione in quei casi in cui la legge statale o regionale la consideri alternativa rispetto al permesso di costruire.

Ai fini della validità del contratto è richiesto che risultino documentalmente solo gli estremi della D.I.A. stessa (ove provvedimento di prima edificazione o relativo a mutamenti essenziali). Detta circostanza non esime che ai fini della corretta informazione delle parti e dei terzi sia opportuno che dall'atto (e dunque, correlativamente, dalla relazione predisposta dal tecnico) risultino ulteriori indicazioni ed esattamente:

1. estremi della denuncia, completa della relazione del progettista, che assevera la conformità dell'opera agli strumenti urbanistici;
2. dichiarazione di parte che il Comune non ha dato risposta nei tempi previsti.

Appare inoltre opportuno, nel caso di nuova costruzione ex art. 22, comma 3 del DPR 380/2001, che siano indicati anche gli estremi del Piano Attuativo che consente l'intervento, nonché la dichiarazione della parte che ricorrevano le condizioni per avvalersi della DIA e che sono stati osservati i termini e le altre modalità procedurali previste

dalla legge, anche per il caso della sussistenza di vincoli.

Infine, nel caso poi sia già stato presentato anche il certificato di collaudo sarà opportuno citarne gli estremi.

\*\*\*\*\*

La relazione tecnica dovrà contenere le indicazioni relative alla **pratica di sanatoria** rinvenuta, corredata con la documentazione di supporto.

Ne consegue che:

**a)** In caso di condono edilizio in itinere, occorre produrre copia semplice dei modelli ministeriali e/o istanza corredata dalla copia del bollettino di avvenuto pagamento dell'intera oblazione autoliquidata e dei bollettini di pagamento degli oneri concessori come autoliquidati, e dell'eventuale integrazione/saldo degli oneri concessori stessi ove già liquidati. Nel caso di condono edilizio in itinere, per la procedibilità del quale sia richiesto il parere favorevole di autorità preposta alla tutela di vincoli (rilevanti ai fini della trasferibilità), occorre menzionarne l'avvenuto rilascio o, in caso di sua assenza, occorre presentare istanza di richiesta di parere ai sensi dell'art. 2, comma 58, Legge 662/96.

Si ritiene, infine, assolutamente consigliabile, considerata la circostanza che molte domande di condono edilizio risultano essere state presentate da epoca remota (per quanto riguarda le domande ex L. 47/85, addirittura da oltre 25 anni) e che gli immobili interessati possono essere stati nel frattempo oggetto di vari passaggi di proprietà, verificare, per quanto possibile, l'iter della pratica soprattutto ai fini di eventuali dinieghi.

**b)** In caso di condono edilizio definito, occorre indicare la data di rilascio del provvedimento ed i suoi estremi (numero della determina e della concessione/autorizzazione in sanatoria).

**c)** E' obbligatorio menzionare il diniego espresso, ove rinvenuto.

\*\*\*\*\*

In presenza di opere non suscettibili di sanatoria, ma per le quali non può essere comminata la rimessa in pristino senza pregiudizio per le parti strutturali legittime, la relazione tecnica evidenzierà l'avvenuta presentazione della pratica di sanatoria con indicazione della data e protocollo e l'esito che ne ha conseguito con la determina del Comune che indica la sanzione pecuniaria; sarà inoltre fornita, riguardo a quest'ultima, la ricevuta del bollettino di pagamento; infine verrà fornita copia dell'eventuale provvedimento finale rilasciato dal competente Dirigente del Comune. Qualora in detto provvedimento siano previste opere di completamento, il Tecnico indicherà, ove siano decorsi i termini indicati, se dette opere sono state o meno realizzate, e gli eventuali protocolli di riferimento.

Occorre altresì indicare tutti gli altri provvedimenti edilizi rilasciati o pratiche edilizie presentate, con riguardo all'immobile oggetto di indagine, al fine di ricostruire, in modo più dettagliato possibile, la storia urbanistico - edilizia del bene.

### **VINCOLO DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO (Bene culturale)**

Ove si rilevi la presenza di elementi dai quali sia desumibile la possibile esistenza di vincolo di interesse storico di cui al D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1089/39) è necessario approfondire la ricerca con accertamenti sul Piano Regolatore e verificare presso la competente Soprintendenza la loro presenza, richiedendo il rilascio di apposita certificazione; l'accertamento, infatti, è particolarmente delicato in quanto i provvedimenti di tutela, notificati soprattutto durante la vigenza delle disposizioni precedenti alla legge 1089/1939, potrebbero non risultare trascritti presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare.

Qualora risulti che parte di un'unità immobiliare, anche se catastalmente non rilevata, ricada parzialmente su un fabbricato adiacente, soggetto a vincolo, appare opportuno valutare attentamente la situazione e richiedere alla competente Soprintendenza la dichiarazione di sussistenza o meno del vincolo anche per tale porzione.

\*\*\*\*\*

### **ABITABILITA' E AGIBILITA'**

L'esistenza o meno dell'abitabilità assume rilevanza ai fini della regolamentazione del rapporto contrattuale.

La mancanza dell'abitabilità, per un consolidato indirizzo giurisprudenziale, comporta un difetto di qualità del bene che può dar luogo alla risoluzione per inadempimento in quanto potrebbe addirittura configurarsi la fattispecie di trasferimento di bene diverso rispetto a quello oggetto della volontà delle parti.

Senza entrare nel merito di tale orientamento - che comunque consente di rendere utilizzabile il generale rimedio previsto dall'art. 1453 cod. civ. e sottrae la tutela dell'acquirente dai brevi termini di prescrizione e decadenza previsti dalla disciplina dei vizi e della mancanza della qualità della cosa - è evidente l'estrema delicatezza della materia e la necessità che la questione debba essere necessariamente affrontata nel contratto in modo da fornire la massima tutela possibile.

Nonostante un orientamento assolutamente minoritario, che ha dedotto dalla mancanza di abitabilità la nullità del contratto, si deve ritenere che l'assenza di abitabilità non incida sulla commerciabilità, sebbene tale carenza debba essere oggetto di specifica regolamentazione fra le parti. Pertanto, in assenza di deroga contrattuale, è obbligo del



venditore di trasferire il bene munito dell'agibilità o abitabilità.

Ciò comporta che dalla relazione redatta dal tecnico dovrà in ogni caso emergere se l'immobile oggetto del contratto è munito o meno del permesso di abitabilità/agibilità e quindi:

1. in caso positivo, dovranno risultare alternativamente:

- \* gli estremi, se trattasi di provvedimento espresso;
- \* gli estremi della domanda ove il provvedimento non sia stato ancora rilasciato, indicando eventualmente gli eventuali rilievi della pubblica amministrazione al suo rilascio;
- \* gli estremi del deposito dell'attestazione rilasciata dal tecnico abilitato e della documentazione richiesta dalla legge e l'eventuale decorso dei termini di legge senza rilievi da parte della pubblica amministrazione.

2. in caso negativo (e cioè qualora la certificazione di abitabilità o agibilità non risulti rilasciata o depositata, o ancora sia stata sospesa) il tecnico dovrà darne notizia.

\*\*\*\*\*

## PARTE CATASTALE

Tenuto conto in primo luogo delle recenti disposizioni dettate dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, della normativa vigente in materia catastale, delle circolari e, per quanto possibile, delle disposizioni applicative e/o interpretative provenienti dagli uffici preposti, nella redazione della relazione tecnica si è ritenuto di individuare le seguenti fattispecie:

1. *TRASFERIMENTO DI FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO COSTITUENTE UNITA' IMMOBILIARE URBANA*
2. *TRASFERIMENTO DI IMMOBILE CENSITO IN CATEGORIA FITTIZIA*
3. *TRASFERIMENTO DI TERRENO O FABBRICATO RURALE*

\*\*\*\*\*

### IPOTESI N. 1

#### **TRASFERIMENTO DI FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO COSTITUENTE UNITA' IMMOBILIARE URBANA**

##### A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il bene, previa indicazione del Comune del Catasto Fabbricati a cui appartiene, dovrà

essere individuato con i propri identificativi catastali quali:

**Zona Censuaria** (se esistente e non unica per il Comune)

**Foglio di mappa**

**Particella**, detta anche mappale (anche in numero maggiore ad uno se sussistono "graffature")

**Subalterno** (se esistente)

Il tecnico avrà cura di verificare la corrispondenza di detti identificativi con quanto risultante agli atti catastali e riscontrabile dalla visura attuale, ricostruendo, laddove ritenuto necessario, la cronistoria dei passaggi intervenuti per il bene fino al cosiddetto "impianto", anche a mezzo della visura storica per immobile, agevolando così il notaio rogante negli accertamenti ipotecari. Infatti nel tempo possono essere intervenute modifiche catastali che rendono difficile il collegamento tra l'attualità e i dati riportati nel titolo di provenienza.

Si precisa che in presenza di accertamento di ufficio ed in mancanza della planimetria è necessario provvedere, prima dell'atto alla presentazione, come prescritto, della stessa planimetria.

Sarà inoltre opportuno che il tecnico, verificando l'estratto di mappa, identifichi l'immobile oggetto del contratto anche al Catasto Terreni e, laddove ne ricorra il caso, dichiari la corrispondenza o meno tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni (Legge 1 ottobre 1969 n. 679, istituzione obbligo a carico del proprietario della presentazione della denuncia di cambiamento - Tipo Mappale).

## **B) INTESTAZIONE DEL BENE**

Per quanto attiene l'intestazione delle unità immobiliari, si precisa che è necessario verificare la correttezza dei dati presenti in atti che generalizzano le persone fisiche o giuridiche titolari del bene e le quote di competenza.

### **B1) Beni condominiali**

**Bene comune censibile** (es. alloggio del portiere). Qualora venga negoziata la quota condominiale unitamente all'immobile principale, si dovrà avere riguardo alla corretta intestazione della sola quota compravenduta o, in alternativa, si ritiene corretta l'intestazione alla partita "Condominio" o partita "0". Conformemente a quanto disposto nella Circolare emanata dall'Agenzia del Territorio in data 10 agosto 2010 n. 3, non si dovrà aver riguardo alla corretta intestazione delle quote non interessate dalla compravendita. Si dà atto che l'argomento relativo all'intestazione di detti beni, è tuttora dibattuto ed a tale riguardo è stata inoltrata dalla Consulta, senza peraltro avere riscontro,

richiesta di univocità di comportamento da parte dell'Agazia del Territorio.

**Bene comune non censibile.** Quando viene negoziata la quota condominiale unitamente all'immobile principale, si ritiene corretto il mero inserimento a partita "A".

Nel caso di trasferimento a terzi del bene comune censibile o non censibile, è necessario intestare il bene ai singoli comproprietari pro quota.

**B2) Beni in comproprietà di coniugi**

Altra ipotesi di mancato allineamento soggettivo è quella del coniuge unico intestatario in Catasto che abbia acquistato il bene in regime di comunione legale: in tale fattispecie non si ritiene necessario ai sensi della legge 122/2010 l'inserimento nell'intestazione catastale del nominativo del coniuge, essendo il suo (co)acquisto avvenuto ex lege.

**C) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL BENE**

Il tecnico acquisisce l'ultima planimetria in atti che deve raffigurare l'immobile al momento del trasferimento, avendo riguardo in proposito alle precisazioni e specifiche contenute nelle Circolari esplicative n. 2 del 9 luglio 2010 e n. 3 del 10 agosto 2010 della Direzione dell'Agazia del Territorio, laddove si legge fra l'altro che "..... **assume rilievo ogni incoerenza che comporti una variazione della consistenza dell'immobile e quindi della rendita catastale.**"

Qualora la circostanza sia ritenuta utile ai fini della ricostruzione storica e laddove sia possibile, il tecnico reperirà anche le rappresentazioni planimetriche pregresse ed archiviate ai fini di agevolare il notaio negli accertamenti sui Registri Immobiliari e lo stesso tecnico nella verifica della continuità storica del bene medesimo di cui, se del caso, potrà esserne fatta menzione nella relazione tecnica.

Nel rispetto di quanto previsto dalla richiamata Legge n. 122/2010 e dalle successive circolari dell'Agazia del Territorio, altra circostanza da verificare è la corrispondenza della consistenza effettiva del bene con quanto risultante in atti e ciò, con particolare riguardo agli immobili classificati nel gruppo delle categorie C, che hanno come dato unitario di consistenza il metro quadrato.

**D) AREA URBANA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL FABBRICATO**

**E' obbligatorio l'inserimento delle aree funzionali nella planimetria del fabbricato.**

**E) PRESENZA DI PARTI COMUNI**

Il tecnico acquisisce, se esistente, l'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni del fabbricato oggetto di indagine, sia nella parte grafica che

descrittiva, specificando quanti e quali siano i beni comuni a servizio dell'immobile da trasferire tratti dall'elenco dei subalterni e qualora possibile, quali risultanti dagli atti di provenienza.

Si precisa, che per verificare la presenza di beni comuni, è necessario attenersi alle risultanze degli atti catastali esistenti e che le parti a comune, in seguito alle intervenute disposizioni della Agenzia del Territorio, non sono più presenti e rappresentate nelle planimetrie a seguito dell'emanazione della circolari n. 2 del 20/01/1984 e n. 9 del 26/11/2001 e della successiva circolare n. 4 del 29/10/2009 che ne vieta la rappresentazione nella planimetria dell' u.i.u.

Si fa rilevare che va posta altresì particolare attenzione alla presenza di utilità o servizi forniti da beni o impianti di uso comune quali ad esempio ascensore, piscina, campo da tennis od altro, non indicati o rappresentati negli atti catastali in conservazione (planimetrie o elaborati planimetrici) e ciò in quanto dette utilità hanno incidenza sulla determinazione della rendita catastale.

\*\*\*\*\*

## **IPOTESI N. 2**

### ***TRASFERIMENTO DI IMMOBILE CENSITO IN CATEGORIA FITTIZIA***

#### **A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Il bene, previa indicazione del Comune del Catasto Fabbricati a cui appartiene, dovrà essere individuato con i propri identificativi catastali quali:

**Zona Censuaria** (se esistente e non unica per il Comune)

**Foglio di mappa**

**Particella**, detta anche mappale (anche in numero maggiore ad uno se sussistono "graffature")

**Subalterno** (se esistente)

Per le categorie cosiddette fittizie, istituite con il D.M. 2 gennaio 1998 n. 28, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 1998 di seguito indicate:

- F/1 Area Urbana;
- F/2 Unità Collabente;
- F/3 Unità in corso di costruzione;
- F/4 Unità in corso di definizione;
- F/5 Lastrico solare.

L'identificazione delle u.i.u. avviene in pre-censimento, senza attribuzione di consistenza e rendita, ai fini del trasferimento del bene o per darlo in garanzia per la concessione di

mutuo ipotecario.

### **B) INTESAZIONE DEL BENE**

Come già detto in precedenza in riferimento alla intestazione delle unità immobiliari, è necessario verificare la correttezza dei dati presenti in atti che generalizzano le persone fisiche o giuridiche titolari del bene e le quote di competenza.

### **C) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL BENE**

Il tecnico acquisisce l'ultima versione dell'elaborato planimetrico in quanto le u.i.u. censite in categorie fittizie non hanno autonoma rappresentazione grafica e sono raffigurate nell'elaborato stesso che deve quindi obbligatoriamente essere redatto.

Si precisa che le categorie F/3 u.i.u. in corso di costruzione e F/4 u.i.u. in corso di definizione, per la loro natura transitoria, non debbono risiedere in dette categorie per un lasso di tempo maggiore di 1 anno per le prime e di 6 mesi per le seconde, trascorso tale periodo, infatti, devono assumere lo stato di u.i.u. definite.

\*\*\*\*\*

## **IPOTESI N. 3**

### **TRASFERIMENTO DI TERRENO O FABBRICATO RURALE**

#### **A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Il bene, indicando a quale Comune del Catasto Terreni appartiene, dovrà essere individuato con i propri identificativi catastali quali:

**Zona Censuaria** (se esistente e non unica per il Comune)

**Foglio di mappa**

**Particella**, detta anche mappale

**Subalterno** (se esistente in caso di F.R.)

Il tecnico avrà cura di verificare la corrispondenza di detti identificativi con quanto risultante agli atti catastali e riscontrabile dalla visura attuale, ricostruendo, laddove ritenuto necessario, la cronistoria dei passaggi intervenuti per il bene fino al cosiddetto "impianto", anche a mezzo della visura storica per immobile, agevolando così il notaio rogante negli accertamenti ipotecari che, nel ventennio da esaminare possono far riferimento, nei diversi stadi, ad identificativi diversi in conseguenza della presentazione di tipi di aggiornamento cartografico.

### **B) INTESAZIONE DEL BENE**

Come già detto in precedenza in riferimento alla intestazione delle unità immobiliari, è necessario verificare la correttezza dei dati presenti in atti che generalizzano le persone fisiche o giuridiche titolari del bene e le quote di competenza.

### C) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL BENE

Il tecnico acquisisce l'estratto di mappa aggiornato risultante dagli atti che deve raffigurare il terreno al momento del trasferimento verificando in particolare:

- che sul terreno medesimo non vi siano fabbricati suscettibili di accatastamento ai sensi delle vigenti Leggi;
- che non vi siano inoltre atti di aggiornamento non trattati, in particolare modelli 26 o denunce di cambiamento nello stato dei terreni con relativo tipo mappale;
- In caso di presenza di edificio rilevante ai fini catastali ed urbanistici, deve essere provveduto comunque all'accatastamento del bene ove legittimato urbanisticamente;
- In riferimento alla consistenza ed alla sua rilevanza ai fini del trasferimento, si richiama quanto dettato dal Codice Civile circa la vendita a corpo (art. 1.538 C.C.), utilizzata nella quasi totalità dei casi o nella vendita a misura (art. 1.537 C.C.).

### D) FABBRICATI RURALI

Nel caso di trasferimento di fabbricati rurali, interi edifici o porzioni di questi individuati con subalterni, ormai sempre meno ricorrenti dopo l'emanazione delle recenti norme che hanno imposto l'obbligo del loro passaggio a Catasto Fabbricati, il tecnico verifica le peculiarità dell'immobile avuto riguardo alla Legge 26 febbraio 1994 n. 133 che ha definito le caratteristiche oggettive dei fabbricati e quelle soggettive del titolare di diritto sugli stessi.

Il bene deve essere in ogni caso denunciato presso l'Agenzia del Territorio ai sensi del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28 che ha istituito lo stesso Catasto Fabbricati.

In caso di trasferimento, pur riscontrando i presupposti che determinano la definizione di fabbricato rurale, è obbligatorio procedere all'accatastamento anche perché tali edifici sono privi di rappresentazione grafica e la loro identificazione è limitata alla sagoma riprodotta nella mappa.

La denuncia di nuovo accatastamento al catasto fabbricati dovrà essere necessariamente preceduta dalla presentazione della denuncia di cambiamento dello stato dei terreni con relativo tipo mappale nella redazione del quale sarà verificata ed eventualmente ridefinita la sagoma del fabbricato così come risultante in loco. (Legge 1 ottobre 1969 n. 679)

E' da verificare infine la presenza di eventuali frazionamenti del fabbricato rurale (modello 6 N.C.T.) in caso di subalterni non risalenti all'impianto, considerato che in detti frazionamenti doveva essere allegato un grafico dell'immobile, seppure non necessariamente in scala, che può risultare utile nel raffronto, anche a fini urbanistici, con lo stato dei luoghi.

\*\*\*\*\*

### DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO ALLA RELAZIONE TECNICA

- ✚ Fotocopia semplice degli atti abilitativi (licenza di costruzione, concessione edilizia, permesso a costruire, provvedimento di abitabilità o attestazione presentata dal tecnico relativa all'abitabilità), fotocopia semplice della DIA/SCIA depositata.
- ✚ In caso di irreperibilità dei medesimi presso gli archivi della PA, si consiglia l'acquisizione di attestazione in tale senso da parte del competente ufficio Comunale.
- ✚ Copia semplice della licenza di abitabilità/agibilità o documento equipollente, salva irreperibilità.
- ✚ Planimetria catastale all'attualità, rilasciata dall'Agenzia del Territorio o attestata conforme dal tecnico che l'ha redatta con indicazione altresì degli estremi di deposito (data e protocollo).
- ✚ Estratto di mappa, visura storico catastale, elaborato planimetrico.
- ✚ Copia domanda di condono (con bollettini come sopra indicato) o provvedimento di sanatoria.

\*\*\*\*\*

### ANNOTAZIONE FINALE

La Consulta ha elaborato il seguente testo, ritenuto consigliabile ed opportuno, da annotare in calce alle relazioni tecniche prodotte per la stipula degli atti aventi ad oggetto beni immobili o diritti reali sui medesimi:

" La presente relazione è stata predisposta in base ad incarico ricevuto dal Sig. ....  
al fine della stipula dell'atto avente ad oggetto l'immobile e/o gli immobili o diritti reali descritti nella presente.

Trattandosi di proprietà intellettuale, non è consentito ogni diverso utilizzo del documento medesimo, salvo espressa autorizzazione scritta del professionista che l'ha redatto in originale e della proprietà che ha conferito apposito incarico."

La Consulta ritiene opportuno che la relazione tecnica venga redatta da soggetto diverso dal titolare o contitolare del bene oggetto dell'atto.

\*\*\*\*\*

*PER AGEVOLARE LA REDAZIONE DELLA RELAZIONE TECNICA NELLA CORRETTA INDICAZIONE DEI DATI IN CASO DI DIA-SCIA SI RIPORTA UN RIEPILOGO DELLA DISCIPLINA RELATIVA*

L'attuale normativa urbanistica poggia le basi sul nuovo corso intrapreso a partire dagli anni '80, periodo in cui furono emanate alcune innovative leggi ed in particolare, per citare le più importanti, il D.L. 23 gennaio 1982 n. 9, convertito nella Legge 25 marzo 1982 n. 94 (la cosiddetta Legge Nicolazzi sul "silenzio-assenso") e la Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (la Legge del "condono edilizio").

Il condono edilizio, in particolare, ha offerto indubbiamente una svolta, ai fini della circolazione degli immobili, in quanto è stata data la possibilità di "porre una pietra tombale" sul passato, sanando tutti - o quasi - gli abusi commessi entro il 1° ottobre 1983 (unico limite alla sanabilità era dovuto alla necessaria salvaguardia di alcune garanzie minime imprescindibili in materia di vincoli e sicurezza).

Con la Legge 47/85 si introducono semplificazioni e, in particolare, un'apposita disciplina innovativa per le opere interne, che con l'art. 26 vengono sottratte sia al regime concessorio sia a quello autorizzatorio.

Nasce così la figura del progettista "asseveratore".

*NASCITA ED EVOLUZIONE DELLA D.I.A.*

La Legge n. 241 del 1990 non prevede norme aventi contenuto urbanistico, tuttavia essendo anche l'urbanistica un "attività amministrativa" e la Legge n. 241 una legge che disciplina il procedimento e l'attività amministrativa, le sue disposizioni hanno avuto notevolissime ripercussioni anche sulla disciplina urbanistica. Di particolare interesse è l'art. 19 (sicuramente uno dei più modificati ed integrati) che, nella sua prima versione, demandava ad un apposito Regolamento l'individuazione delle attività che avrebbero potuto iniziare l'esercizio con una D.I.A. (acronimo di Denuncia Inizio Attività).



Detto Regolamento doveva essere emanato entro 90 giorni ed invece furono necessari ben due anni prima di ottenere la sua pubblicazione. Tramite la D.I.A. potevano allora essere eseguite solo poche e marginali attività.

Nel 1993 con la Legge n. 537, l'art. 19 della L. 241/90 viene però completamente modificato, si potrebbe dire letteralmente "capovolto", poiché viene sancito che le attività che possono essere iniziate con D.I.A. sono tutte quelle che rientrano nella disciplina generale; in altre parole, non esiste più l'individuazione di attività specifiche che diventano quindi "l'eccezione".

Sempre nel corso degli anni '90 anche la normativa che disciplina il rilascio delle concessioni edilizie è stata oggetto di numerose modifiche, a partire dal D.L. 8 aprile 1993 n. 101, che estendeva l'istituto del silenzio-assenso, decreto reiterato per tre volte prima di essere convertito nella Legge 493/93 che però prevedeva una nuova e diversa procedura con esclusione del silenzio-assenso.

A distanza di pochi mesi, il legislatore è però intervenuto nuovamente, modificando col D.L. 468/94 la disciplina del procedimento di rilascio della concessione, reintroducendo l'istituto del silenzio-assenso, che poi scompare ancora una volta con il D.L. n. 88/95 che ripristina il procedimento previsto dalla legge n. 493/1993.

Con il D.L. n. 88/1995 viene peraltro introdotto per un'ampia categoria di opere (in attuazione di principi posti dalla legge n. 241/1990) l'istituto della "Denuncia di Inizio Attività" (D.I.A.), eliminando l'Autorizzazione, che era stata introdotta dall'art. 38 della L. 5 agosto 1978 n. 457 in alternativa alla Concessione Edilizia.

E' bene precisare che il suddetto D.L. n. 468/94 è il primo di una lunga serie di decreti-legge "a catena" mai convertiti ma sempre reiterati (anche con notevoli modificazioni), prima di pervenire finalmente alla legge di conversione, la n. 662 del 1996, che riconferma le norme procedurali in materia di rilascio della concessione edilizia, ed inserisce alcune modifiche nel procedimento di denuncia di inizio attività, che viene affiancato al regime autorizzatorio (ripristinato), determinando una criticabile sovrapposizione di norme.

In pratica è la storia di una vicenda paradossale, nella quale i ripetuti interventi del legislatore costrinsero gli uffici comunali a modificare continuamente le procedure, con la conseguenza di provocare incertezze, di non scarso rilievo, e ritardi, anziché determinare i declamati snellimenti e velocizzazioni delle procedure.

Infine la materia è stata regolata dal testo unico sull'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), contenente i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia con l'introduzione di meccanismi di ulteriore semplificazione, in quanto,

in particolare, sono state ampliate le ipotesi soggette alla sola denuncia di inizio attività (D.I.A. poi divenuta S.C.I.A.) ed è stato previsto l'obbligo per i Comuni di costituire, anche mediante esercizio in forma associata, lo Sportello Unico per l'Edilizia.

E' stato altresì sostituito il termine di "Concessione Edilizia", con quello di "Permesso a Costruire" in modo che, anche nominalmente, risultasse evidente la sua diversa natura giuridica rispetto all'istituto della concessione.

In pratica, con la modifica costituzionale sul "governo del territorio" derivata dalla Legge 59/97 (Bassanini), sfociata nella Legge Costituzionale n. 3 del 18 ottobre 2001, le leggi di semplificazione ed i testi unici, è stata data una nuova "lettura" dei poteri delle regioni in materia urbanistica con la conseguenza che, attualmente, in virtù della normativa "concorrente", spetta alle Regioni, nell'ambito dei principi generali dello stato (Leggi "cornice") legiferare e regolamentare nel dettaglio l'urbanistica e l'edilizia ed ai comuni disciplinare a livello locale l'attività edilizia nell'esercizio della propria autonomia statutaria e normativa.

In particolare la Toscana, con la Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5, è stata la capofila della normativa regionale in materia urbanistica "innovativa", che ha avuto come punto di arrivo la Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e ss.mm.ii. che stabilisce quelle che sono oggi le norme per il governo del territorio nella nostra regione.

Soffermandosi nuovamente sulla D.I.A. si deve rilevare che tale adempimento, a differenza dell'art. 26 ex L. 47/85 e della attività edilizia libera (attuale art. 6 D.P.R. 380/01 o per meglio dire, art. 80 L.R. Toscana 1/05), non si configura come una semplice attività privata, bensì come un titolo abilitativo vero e proprio in quanto, nonostante vi sia una semplificazione procedimentale, proviene sempre, in qualche modo, dall'Amministrazione ancorché in forma "silenziosa" o per semplice inerzia (cioè per non aver azionato la stessa il potere inibitorio che le è conferito).

Come già detto, il primo riferimento alla D.I.A. edilizia era rappresentato dalla Legge 537/93 come modificata dal D.L. 88 del 27 marzo 1995, che prevedeva una comunicazione del proprietario (o altro avente titolo) al Sindaco, nella quale veniva indicato il nominativo del Direttore dei Lavori ed alla quale doveva essere allegata una Dichiarazione di Asseveramento delle opere da eseguire da parte di professionista abilitato alla progettazione (per ulteriore documentazione da allegare si doveva fare riferimento ai regolamenti comunali).

Il D.L. 88 del 1995 viene quindi reiterato con il D.L. 183 del 26 maggio 1995 a cui fa seguito (salvo omissioni) il D.L. 310 del 26 luglio 1995 e poi il D.L. 400 del 20 settembre 1995 ed ancora il D.L. 498 del 25 novembre 1995, il D.L. 30 del 24 gennaio 1996, il D.L.

154 del 25 marzo 1996, il D.L. 285 del 25 maggio 1996 il D.L. 388 del 22 luglio 1996, ed infine il D.L. 495 del 24 settembre 1996 (a cui segue, finalmente, la Legge 23 dicembre 1996 n. 662).

Come già riferito la documentazione da allegare alla "Denuncia" di inizio attività poteva variare da un Comune all'altro.

Ritenendosi opportuno fare un particolare riferimento al Comune di Firenze, vi è da precisare che il Regolamento Edilizio al momento dell'entrata in vigore del D.L. 88/95 era largamente inadeguato, considerato che era sempre vigente quello approvato con delibera del Podestà datata 29 dicembre 1931 che, anche se in seguito era stato in parte modificato, manteneva pressoché intatta la sua formulazione originaria.

L'Amministrazione Comunale decise quindi nel 1996, di elaborare un nuovo testo che, inizialmente (versione 1997), continuava a mantenere articoli invariati rispetto al testo "originario" e citava fra gli atti abilitanti all'esecuzione di opere edilizie (art. 4) i seguenti:

- deposito relazione asseverata ai sensi art. 26 L. 47/85;
- deposito Denuncia Inizio Attività come previsto dalla L. 493/93 come modificata dalla L. 662/96;
- rilascio Autorizzazione Edilizia come previsto dalla L. 457/78 e dalle L. 94/82, 13/89 e 122/89;
- rilascio Concessione Edilizia come previsto dalla L. 10/77.

Al suddetto R.E. vi era un allegato con le previsioni della documentazione minima da allegare alle istanze, in funzione del tipo di intervento (dalla manutenzione alla nuova costruzione).

Per quanto concerne le comunicazioni ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 il regolamento disciplinava la loro validità fino al momento in cui non fosse comunicata la data di fine lavori o comunque per un tempo massimo di tre anni dopo di che, come in caso di varianti, era necessario il deposito di nuova relazione asseverata.

Per le D.I.A. si specificava che i lavori non potevano iniziare prima di venti giorni e non oltre un anno dal deposito (pena decadenza) ed ultimati entro tre anni con obbligo di comunicazione scritta agli Uffici Comunali.

Sempre per quanto concerne il Comune di Firenze, tempistiche e procedure per inizio e fine lavori delle D.I.A. sono rimaste poi invariate nelle "versioni" degli anni successivi del Regolamento edilizio (anche quando non si fa più menzione in detto Regolamento della comunicazione ex art. 26 L. 47/85 e dell'autorizzazione edilizia).

In definitiva, solo nel periodo di "interregno" dall'entrata in vigore del D.L. 88/95 fino al termine di efficacia del D.L. 498/95 non era esplicitamente previsto il termine di validità

della D.I.A. in anni tre e l'obbligo di comunicare la fine dei lavori introdotti con il D.L. 30/96; la modulistica del Comune di Firenze di tale periodo non prevedeva infatti tale adempimento.

Dal D.L. 30/96 (art. 9 comma 10) si faceva riferimento al deposito della D.I.A. venti giorni prima dell'effettivo inizio lavori (D.I.A. quindi ad efficacia differita e non più immediata) ed inoltre al fatto che (art. 9 comma 9) l'esecuzione delle opere era subordinata alla stessa disciplina vigente per le medesime opere eseguite in caso di rilascio di concessione edilizia, quindi anche se non risultava un espresso riferimento alla comunicazione "d'effettivo inizio lavori" era pacifico che, come per la concessione edilizia, anche per la D.I.A. dovesse essere comunicato l'effettivo inizio lavori (formula rimasta invariata anche nei DD.L. successivi e nella L. 662/96); infatti, come già precisato, nel Regolamento Edilizio del Comune di Firenze si faceva riferimento alla "decadenza" della D.I.A. in mancanza di comunicazione di inizio lavori entro un anno dal deposito.

A partire dal D.L. 285/96 (Art. 9 comma 10) viene inoltre introdotta la dizione del collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

\*\*\*\*\*

### NOTE IN MATERIA DI ABITABILITA' / AGIBILITA'

La regolamentazione in ordine al permesso di abitabilità è certamente possibile nel caso in cui il contratto intercorra fra privati o nel caso in cui la garanzia dell'abitabilità non incomba su un imprenditore. Diversamente, ove risulti applicabile il Codice di Consumo (D. Lgs. N. 206 del 2005) i margini di trattativa dovranno essere contenuti nei limiti di tale disciplina e in particolare dell'art. 33 relativo alle clausole vessatorie, potendo in questo caso emergere una ipotesi di nullità ex art. 36. Nel trasferimento dei fondi commerciali poi la mancanza dell'agibilità può avere come conseguenza il mancato rilascio della licenza commerciale o l'impossibilità di procedere alla voltura presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP).

La principale normativa di riferimento è costituita dai sottoindicati provvedimenti:

- **Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 - T.U. Delle leggi sanitarie - artt. 221 e 222 e successive modifiche e integrazioni**

Si introduce il concetto di "salubrità" dell'immobile, limitandosi la normativa (art. 221, 1° co.) a richiedere che "i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità. Si richiede altresì che la costruzione sia stata

eseguita in conformità del progetto approvato. L'art. 221 1° comma è stato abrogato dall'art. 5 d.p.r. 22 aprile 1994 n. 425, di cui infra.

- **Legge 5 novembre 1971 n. 1086 art. 8**

Si prevede ai fini del rilascio della certificazione di abitabilità l'obbligo di produrre anche il certificato di collaudo statico.

- **D.M. 5 luglio 1975**

Si introducono vari parametri di riferimento a caratteristiche tipologiche delle abitazioni necessarie per il rilascio dell'abitabilità, tra cui in particolare l'altezza minima, la superficie minima dimensionale dei vani e il rapporto aeroilluminante.

- **Legge 28 febbraio 1985 n. 47 art. 35**

Prevede il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, a seguito di concessione o autorizzazione in sanatoria, anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, "qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) terzo comma e di prevenzione degli incendi e infortuni".

- **Legge 5 marzo 1990 n. 46 art. 11**

Si richiede la conformità certificata degli impianti ai fini del rilascio della certificazione di abitabilità.

- **D.p.r. 22 aprile 1994 n. 425**

Riscrive le condizioni per il rilascio dell'abitabilità, stabilendo, tra l'altro, l'obbligo della dichiarazione di conformità da parte del direttore dei lavori e l'accampamento in Catasto. Tale normativa è stata abrogata dall'art 136 del T.U. 380/2001.

- **T.U. Dell'Edilizia d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 artt. 24-26**

Disciplina la nuova normativa sull'agibilità degli edifici, comprensiva dei precedenti concetti di abitabilità e agibilità, con riferimento alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e impianti installati.

- **Legge Regionale Toscana 14 ottobre 1999 n. 52**

**Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche e integrazioni.**

Prevede l'attestazione dei requisiti di agibilità con documentazione sottoscritta da un tecnico in luogo del rilascio da parte dell'Autorità Comunale.

*CONSULTA INTERPROFESSIONALE TRA IL  
CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI  
DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO  
ED I COLLEGI DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI  
DELLE PROVINCE DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO*

**APPENDICE ALLE LINEE GUIDA  
PER LA REDAZIONE DELLA  
RELAZIONE TECNICA  
PER GLI ATTI**

## *"Principali momenti evolutivi della normativa e della prassi catastale dall'impianto ad oggi"*

Allo scopo di illustrare l'origine delle attuali banche dati catastali e la genesi dei provvedimenti che le regolamentano, viene qui di seguito riportata una breve storia della normativa più significativa in materia catastale.

La base storica, cartacea e descrittiva, nata per meri fini fiscali, ha subito nel tempo radicali trasformazioni, divenendo sempre più puntuale ed efficace sia nelle rappresentazioni grafiche, sia sul piano dell'aggiornamento oggettivo e soggettivo. Le recenti normative in materia catastale mirano inoltre ad attuare l' Anagrafe Immobiliare Integrata, la cui funzione sarà quella di fornire un'unica banca dati degli immobili che sia fruibile sia ai fini fiscali che per i fini di pubblicità immobiliare. Il percorso non è ancora ultimato, ma lo spirito delle recenti normative è quello di ottenere un'efficace interazione tra Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto.

## GENESI DEL CATASTO

Verso la fine degli anni '30 del secolo scorso si avvertì la necessità di quantificare e di censire il patrimonio immobiliare presente nel regno d'Italia.

Tutti i proprietari di unità immobiliari urbane furono chiamati a presentare le planimetrie dei propri immobili entro il 31 dicembre 1939. La facoltà di redigere la planimetria fu attribuita anche al possessore, non avendo il Catasto valore probatorio della proprietà come la Conservatoria dei registri Immobiliari.

Il catasto edilizio urbano venne costituito con il Regio Decreto n.652 del 13 aprile 1939, convertito con legge in data 11 agosto 1939 n.1249, successivamente modificato con decreto legislativo 8 aprile 1948 n.514. Con d.p.r. 1° dicembre 1949 n. 1142 fu approvato il regolamento per la formazione del Catasto. Con Regio Decreto 4 aprile 1939 furono istituite le commissioni censuarie comunali che, di concerto con gli Uffici Tecnici Erariali, avevano la funzione di determinare le categorie, le classi e le tariffe per accertare e classare gli immobili.

## FORMAZIONE

Nel periodo della Formazione furono approntati:

- i mod. 57 o trasloidi (comunemente chiamati tombolini), ancora visionabili in ufficio (non quelli originali, ma la versione aggiornata nel tempo);

- i mod.56 che erano originariamente delle schede disposte in ordine alfabetico ed in seguito, mano a mano che le partite venivano spente o gli immobili venduti, si iniziò a perdere l'iniziale ordine alfabetico;

- i mod.32, i cosiddetti bilanci, che erano schede suddivise per categorie e servivano per conoscere quante unità in categoria A, B o C erano presenti in un Comune o in una zona.

Sempre in questo periodo vennero approntati i modelli 35, la prima banca dati, disposta per in ordine alfabetico dell'intestato. L'archivio veniva formato in base al numero del modello 35, quindi per Partita. Questo era possibile perché in quel periodo



gran parte delle unità immobiliari era riunita nelle mani di pochi soggetti, mentre dagli anni '50 in poi il numero dei proprietari dei fabbricati è andato sempre più aumentando. I mod.35 esistono ancora, ma non sono visionabili in quanto ritenuti ormai superati.

Durante questo periodo, i tecnici dell'Ufficio venivano inviati ad accertare ciò che era stato dichiarato dai possessori. La circostanza che nel frattempo risultasse intercorsa una compravendita, veniva segnalata immediatamente. Il sopralluogo veniva normalmente effettuato da un tecnico e due aiutanti, detti "indicatori" - definizione mutuata dal catasto terreni - ed avevano l'incarico di controllare l'indirizzo, l'intestazione ed il classamento. Tali operazioni furono eseguite durante la guerra.

Nel dopoguerra (anni 1946-1947) i tecnici eseguirono un ulteriore controllo sul territorio al fine di determinare quali fabbricati fossero stati distrutti e/o demoliti. Queste segnalazioni venivano poi riportate sui mod.35, sui quali è possibile, ancora oggi, rilevare unità immobiliari depennate con un segno di matita blu. In tale fase non esisteva alcun collegamento con la Conservatoria dei RR.II. e pertanto era abbastanza frequente reperire intestazioni catastali prive di riscontro in titoli di provenienza trascritti.

### PUBBLICAZIONE

In questa fase furono pubblicizzati i dati in possesso del catasto. Quando i dati erano esatti, i proprietari ratificavano direttamente i mod.35. Nel caso risultassero delle inesattezze o fossero intercorsi trasferimenti di proprietà o successioni non registrate, si procedeva ad annotare la correzione o il passaggio mancante direttamente sul mod.35 oppure, a segnalare l'irregolarità rilevata per annotare in un secondo tempo le relative modifiche.

Effettuate tutte le correzioni, chi non avesse firmato il mod.35 sarebbe stato avvisato tramite notifica (mod.84).

## ATTIVAZIONE

Decorsi i termini per presentare le rettifiche ed effettuate le modifiche richieste, vennero istituiti i modelli 55 a tripletta in sostituzione dei modelli 35, che furono riscritti, epurati delle partite spente e nuovamente numerati progressivamente. Ciò contribuì a far perdere ulteriormente l'iniziale ordine alfabetico.

Il nuovo modello fu denominato "tripletta" poiché era costituito da tre modelli: uno lucido per il bancone di visura, uno verde-azzurro ed uno bianco. Uno di questi ultimi non veniva mai modificato e serviva come verifica di archivio, mentre l'altro veniva spedito a Roma.

## CONSERVAZIONE

Il 1° GENNAIO del 1962 ebbe inizio la fase di conservazione, nata dall'esigenza di organizzare i dati relativi alle nuove costruzioni, le variazioni successive e le volture provenienti dall'Ufficio del Registro, peraltro spesso mancanti.

Tutti i dati ricevuti vennero quindi registrati tramite i numeri di protocollo, relativi alla presentazione, sui mod.97 (i cosiddetti "libroni") divisi per distretti.

## ACCERTAMENTO

Prima dell'emanazione del D.M. 701/94, l'accertamento delle unità immobiliari presentate all'Ufficio veniva effettuato dai tecnici preposti dell'Ufficio Tecnico Erariale mediante sopralluogo, al fine di dotare gli immobili di congrua categoria e classe ed attribuire loro la giusta consistenza; tali dati venivano trascritti sui Modelli 55 lucidi per approntare la copia di visura e quella per la notifica alla parte.

Ancora oggi resta inserito nella partita (o busta) relativa all'immobile il Modello 5 di accertamento, del quale è possibile estrarre copia a pagamento. Ciò può risultare utile in caso di contenzioso tra possessori o di discordanza tra quanto dichiarato catastalmente nella scheda grafica e la descrizione riportata nei relativi titoli notarili

di trasferimento. Nel Modello 5 è possibile infatti rinvenire la Ditta originale (a volte si evincono le originarie Ditte depennate e l'inserimento dei nuovi titolari con il numero della variazione a voltura dell'Ufficio del Registro) e la data del sopralluogo del tecnico con la scheda di consistenza tradotta in numero di vani principali, accessori diretti, complementari e pertinenze dirette, talvolta, quelle condominiali e/o comuni accertate. Attraverso il modello 5 è possibile risalire al dato particellare e al subalterno dell'unità trattata, ottenendo così un collegamento tra le planimetrie del 1939 (fino all'impianto datato 1/1/1962), caratterizzate dai vecchi dati di riferimento, ed i dati di Conservazione del NCEU. Ciò assume particolare importanza nei casi in cui si rende necessario creare un collegamento tra i dati catastali attuali e quelli presenti negli atti notarili redatti prima del periodo di conservazione.

Al momento del sopralluogo in un'unità immobiliare, durante la fase del primo accertamento generale, il tecnico accertatore poteva eseguire il censimento anche delle altre unità presenti nel medesimo fabbricato e non ancora denunciate dai proprietari tramite il deposito delle prescritte schede grafiche. Ciò avveniva mediante la redazione, effettuata dal tecnico accertatore stesso, del solo modello 5, talvolta, eseguendo anche un abbozzo a vista della consistenza che veniva riportata sul retro del modello stesso.

In questo caso, come in quello di deterioramento, distruzione o smarrimento della planimetria già in atti, il Modello 5 resta l'unico documento catastale descrittivo, seppure sommario, dell'immobile.

Attualmente, qualora si debba stipulare un atto notarile avente ad oggetto un immobile che sia dotato del solo modello 5, al fine di consentire la dichiarazione in atti di regolarità catastale introdotta dal decreto legge 31 maggio 2010 n. 78 convertito con legge 30 luglio 2010 n. 122, occorrerà depositare idonea planimetria in Catasto con la causale "inserimento di planimetria mancante".

## I DISTRETTI

I distretti erano costituiti alla stregua dei distretti degli Uffici del Registro e dei distretti notarili.

Nella nostra provincia erano sei: FIRENZE-PONTASSIEVE (poi soppresso e ricompreso da FIRENZE) -CASTELFIORENTINO - PRATO - EMPOLI - BORGO SAN LORENZO). I distretti erano necessari per ottenere, da parte dei tecnici, una conoscenza diretta e capillare del territorio. I tecnici ed i loro collaboratori, infatti, venivano assegnati ad un singolo distretto.

## ALLUVIONE

Con l'alluvione del 1966 si danneggiarono in maniera irreparabile, oltre alle planimetrie, anche i mod.55 a tripletta e quindi nacque la necessità di riscrivere i mod.55 (tradizionali) lucidi. Tale operazione fu effettuata con grande difficoltà poiché molti risultavano pressoché illeggibili. Conseguentemente è possibile che - ancora oggi - tali modelli contengano errori.

I modelli 55 ritrascritti portano al loro interno, indicato tra parentesi, l'anno di nuova redazione.

Con l'entrata in vigore della legge 1° ottobre 1969 n. 679 furono modificate le modalità di presentazione delle volture: la nuova normativa introdusse infatti l'obbligo di depositarle direttamente al Catasto e non più all'Ufficio del Registro.

Con la stessa legge venne istituito, tra l'altro, l'obbligo a carico del contribuente, della presentazione del cosiddetto "tipo mappale" (più propriamente "denuncia di cambiamento nello stato e nelle rendite") per il trasferimento delle particelle dal catasto terreni al catasto urbano, ad esempio in caso di nuova edificazione. In precedenza, l'inserimento dei nuovi fabbricati nelle mappe catastali veniva effettuato tramite "lustrazione", periodica o straordinaria, dall'Ufficio stesso.

## NUOVE COSTRUZIONI E VARIAZIONI

Con la **circolare n. 2 del 20 gennaio 1984**, si realizza un tentativo di porre ordine nelle modalità di redazione e presentazione delle denunce concernenti immobili di nuova costruzione e delle denunce di variazione, cercando di chiarire, sia ai tecnici interni che ai professionisti esterni, i metodi utilizzati fino a quel momento ed istituendone di nuovi, tentando altresì di ottenere uniformità sull'intero territorio nazionale. Detta circolare illustra, tra l'altro, le modalità di redazione del **modello 3SPC** e del **Tipo Mappale**, dei **modd. 1 e 2** (poi diventati modelli 1n e 2n prima e seconda parte), dell' **Elaborato Planimetrico**, del **mod.55 autoallegato**, del **mod.56** (schedina per la ditta), del **mod.57**, del **mod.97** (i cosiddetti "libroni" del protocollo). La circolare chiarisce inoltre anche la differenza tra **Beni Comuni Censibili e Non Censibili**, istituisce le **unità afferenti** e le **unità in corso di definizione**.

Per le variazioni, la circolare istituisce una serie di causali codificate da utilizzare per i corrispondenti casi di variazione, da indicare nei modelli 44 NCEU, quali: **Frazionamento per Trasferimento dei Diritti - Divisione - Diversa Distribuzione degli Spazi Interni - Fusione - Ampliamento - Demolizione parziale - Cambio di Destinazione - Cambio di Toponomastica - Passaggio da Rurale ad Urbano - Completamento di Unità in Corso di Definizione - Ultimazione di fabbricato già denunciato in Corso di Costruzione - Demolizione Totale**.

## CONDONO (ARCHIVIO)

Con l'entrata in vigore della legge sul condono edilizio (**Legge 28/02/1985 n.47**), il catasto deve far fronte alla necessità di acquisire l'accresciuto numero di planimetrie presentate dai contribuenti. Basti pensare che:

- nel 1984 nei 50.100 protocolli presentati sono comprese variazioni, volture e nuove costruzioni;
- nel 1985 i 65.500 protocolli sono quasi esclusivamente inerenti a variazioni;
- nel 1986 88.000 protocolli di sole variazioni;

- nel 1987 68.700 protocolli di sole variazioni;
- nel 1988 38.700 protocolli di sole variazioni.

Con la circolare n. 15 del 29 luglio 1985 viene modificata la procedura di presentazione degli atti catastali (volture, variazioni e nuove costruzioni). Fino ad allora infatti, a partire dal 1962 (inizio conservazione) ciò avveniva protocollando gli atti sui modelli 97, tutti insieme ma divisi per distretti fino al 1979 e successivamente per anno.

A seguito della nuova circolare, e fino all'istituzione del Docfa, i modelli 97 (libroni) del protocollo, vennero divisi per tipo di atto catastale: il mod.97 venne quindi in parte dedicato alle volture (numeri di prot.da 1 a 30.000); in parte alle variazioni (numeri di prot.da 30.000 a fine - annuali) e in parte alle nuove costruzioni (dal numero di prot. 100.000 a fine) .

Per un breve periodo, l'Ufficio tentò di attribuire il nuovo identificativo richiesto all'atto della presentazione delle denunce di variazione, sebbene non venisse fatto un accertamento immediato. Venivano registrati i nuovi subalterni sui Mod. 44 NCEU stessi ed aggiornato nel contempo il Mod. 57 cartaceo. Tale procedura, frettolosamente abbandonata poiché il tempo necessario per il protocollo non corrispondeva all'esigenza di celerità richiesta a causa del notevole afflusso di denunce presentate allo sportello, ha generato spesso la duplicazione di identificativi non tenendo conto delle unità immobiliari trattate ordinariamente e degli eventuali subalterni già assegnati.

### MECCANIZZAZIONE

Dal 30 giugno 1987 (come riportato nelle visure) viene meccanizzato il catasto fabbricati. Detta meccanizzazione consiste nella riorganizzazione dei mod.55 cartacei su base informatica. L'operatore, attraverso il terminale (TP), può fare visure, intervenire rettificando o cancellando le mutazioni (che siano Var, Volt o N.C.) oppure ricostruire la storia dell'immobile interessato. Da questo momento ogni immobile che

nasce attraverso la presentazione di una nuova costruzione, viene inserito in una apposita banca dati. Le variazioni e le volture che intervengono nella storia dell'immobile devono essere introdotte in ordine cronologico, dalla mutazione più vecchia alla più recente, con un sistema detto a clessidra. In questa fase l'Ufficio incontra notevoli difficoltà in quanto numerosi atti e successioni non sono state seguite, nel tempo, dalle prescritte volture.

Oltre alle normali Partite appartenenti ai soggetti provenienti dal mod. 55, o dalle Partite numeriche assegnate alle Nuove Costruzioni, vengono introdotte alcune Partite Speciali che sono:

PARTITA O PER I BENI COMUNI CENSIBILI;

PARTITA A PER I BENI COMUNI NON CENSIBILI;

PARTITA C PER LE UNITA' IMMOBILIARI SOPPRESSE;

PARTITA R PER LE UNITA' IMMOBILIARI RURALI (che attualmente non esiste più).

Dopo il TP per un breve periodo la banca dati migra ai Personal Computer, ma sostanzialmente non si modifica alcunché.

Un rilevante cambiamento avviene invece con il passaggio, che a Firenze si verifica nel maggio del 2000, dal predetto sistema a clessidra ad un nuovo sistema definito **relazionale**. Con tale mutamento il sistema permette di introdurre le volture anche non in ordine cronologico poiché dispone automaticamente i passaggi in sequenza cronologica, rispettandone la data di efficacia. Tuttavia ciò avviene soltanto per quegli immobili che, nel segmento di storia interessato, abbiano subito variazioni tali da non alterarne gli identificativi catastali.

Diversamente, nel caso in cui l'immobile abbia subito una variazione per soppressione e costituzione, quindi con mutazione di identificativo almeno per quanto attiene il subalterno, il sistema incontra notevoli difficoltà. Vengono qui riportati alcuni esempi.

\* Con il sistema cosiddetto "a clessidra" nella banca dati deve essere necessariamente mantenuto l'ordine cronologico poiché, se ciò non avviene, si verificano gravi inconvenienti. E' accaduto, ad esempio, che anteriormente all'anno 1985 venissero presentate planimetrie per divisione o per frazionamento nello stesso giorno di presentazione della domanda di voltura. Poiché la data di efficacia, tale considerata dal database, è la data di stipula dell'atto, per la banca dati veniva effettuata la vendita prima dell'individuazione del bene, quando in realtà avveniva l'esatto contrario.

\* In altri casi invece gli errori nascono dalle introduzioni eseguite dalla Sogei su appalto.

\* Nel sistema "relazionato" il problema è di altro genere. Pensiamo, ad esempio, ad un'unità immobiliare il cui proprietario muore e che quindi passa agli eredi i quali, prima di presentare la regolare denuncia di successione, decidono di "ordinare" la proprietà, effettuando una divisione dell'unità immobiliare con procedura Docfa.

L'unità viene pertanto soppressa e frazionata in tre nuove unità costituite. Detta denuncia di variazione riporta necessariamente una data posteriore alla morte del proprietario e ribadisce, al momento della presentazione del Docfa, l'intestazione in capo al de-cuius. Al momento in cui verrà inserita la voltura della denuncia di successione, che ha come data di efficacia quella della morte del proprietario ovviamente anteriore a quella del Docfa, non si riuscirà a posizionarla correttamente nella cronistoria del bene. Conseguentemente avremo:

l'intestazione conseguente al Docfa "sopra" - (successiva); l'intestazione conseguente alla Successione "sotto" - (antecedente) (!)

\* Altro caso che può definirsi particolare è senza dubbio quello delle volture d'ufficio. In data anteriore all'anno 2000, nel caso in cui l'operatore dell'Ufficio avesse dovuto fare una correzione degli intestati, operando con il sistema a clessidra, non prestava attenzione alla data di efficacia dell'atto, poiché era sufficiente inserire la correzione subito "sopra" l'intestazione errata per modificarla. Oggi tutte queste



volture d'ufficio 'riaffiorano' in quanto, qualora occorra inserire una voltura con una data di efficacia anteriore a quella della correzione, la voltura non risulterà precedente alla correzione dell'Ufficio ma successiva (la "ricoprirà"). Nell'ultimo periodo tuttavia il sistema è stato modificato e di regola (ma non sempre) la voltura con data di efficacia antecedente al Docfa ma inserita successivamente alla presentazione di esso, diventa effettivamente l'ultima variazione.

### •**LEGGI 154/88**

L'articolo 12 della Legge 13 maggio 1988 n. 154 concede facoltà al contribuente di dichiarare nell'atto di compravendita o nella denuncia di successione, nel caso in cui l'immobile non abbia i definitivi dati di classamento, un valore minimo. Se quest'ultimo risultasse inferiore a quanto accertato successivamente dall'Ufficio, il contribuente, avvalendosi del contenuto di detta norma, potrà ottenere dal medesimo la rendita catastale definitiva dell'immobile e corrispondere, all'Ufficio del Registro, unicamente la differenza di imposta tra il prezzo dichiarato ed il valore accertato, oltre ai relativi interessi, ma evitando l'accertamento a valore di mercato del bene e le relative sanzioni.

Alla domanda di voltura deve essere allegata specifica istanza, nella quale devono essere indicati gli estremi dell'atto o della denuncia successione e quelli relativi all'individuazione catastale dell'immobile così come riportato nell'atto medesimo.

La domanda deve essere prodotta in duplice copia ed il contribuente deve presentarla al competente Ufficio del Registro entro 60 giorni dall'atto o dalla presentazione della denuncia di successione.

Gli Uffici Tecnici Erariali, entro dieci mesi dalla data della voltura, sono tenuti ad inviare all'Ufficio del Registro l'attribuzione della rendita definitiva.

**•D.L. 30 dicembre 1993, n. 557 convertito con legge 26 febbraio 1994 n. 133**

*L'Art. 9, 1° comma recita: "Al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, il Ministero delle Finanze provvede al censimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali e alla loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto edilizio urbano, che assumerà la denominazione di "catasto dei fabbricati". L'amministrazione finanziaria provvede inoltre alla individuazione delle unità immobiliari di qualsiasi natura che non hanno formato oggetto di dichiarazione al catasto. Si provvede anche mediante ricognizione generale del territorio basata su informazioni derivanti da rilievi aerofotografici."*

Appare evidente l'importanza della norma, non solo perché definisce il "catasto dei fabbricati", ma anche per l'attività di controllo, verifica, accertamento e repressione che verrà svolta negli anni a seguire dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con l'Agenzia dell'Entrate e con le Amministrazioni Comunali.

In tale normativa risultano importanti novità per il riconoscimento di ruralità dei fabbricati in ambito fiscale. Vi vengono infatti definiti i requisiti "oggettivi", propri del bene, ed i requisiti "soggettivi" e di "reddito", propri del titolare, necessari per detto riconoscimento. I parametri a cui si fa riferimento sono tali e tanti, complessamente articolati che non è possibile riportarli compiutamente in questa sede; si rimanda pertanto al testo della citata legge.

**•D.M. 701/94 del 14 aprile 1994**

Il decreto del Ministero delle Finanze 14 aprile 1994 n. 701 ha ad oggetto l'automazione della procedura di aggiornamento degli archivi catastali e delle Conservatorie dei Registri Immobiliari. Con tale provvedimento si pongono le basi per il futuro avvento della procedura automatizzata DOCFA (acronimo di DOCUMENTI FABBRICATI). Tra le più importanti innovazioni risultano:

- denunce di nuova costruzione e/o variazione da redigersi sulla scorta della nuova modulistica contenente tutti i dati, ivi comprese le superfici, in modo da

consentire l'iscrizione in catasto delle u.i.u. con attribuzione di rendita, senza necessità di sopralluogo da parte dell'Ufficio. La rendita proposta poteva essere confermata o modificata dall'Ufficio in fase di accertamento;

- Le stesse u.i. dovevano inoltre essere identificate attraverso parametri definitivi (foglio, particella, subalterno) e, nel caso non fossero stati presenti, ne doveva essere preventivamente richiesta l'attribuzione all'Ufficio;
- la procedura di automazione viene implementata anche per le volture e si prevede l'obbligo a carico dei notai, per gli atti da loro ricevuti, e degli interessati, per le successioni, della dichiarazione dei passaggi intermedi non riportati agli atti.

### •Lettera Circolare 2T

Il 3 gennaio 1997 viene emanata dall'Agenzia delle Entrate questa circolare che consente l'attribuzione della rendita catastale definitiva ad unità immobiliari già dichiarate ma non ancora censite. Pratica successivamente soppressa dall'Ufficio.

### ARCHIVIO

In tutti questi anni l'archiviazione viene eseguita utilizzando svariati metodi. Si passa infatti attraverso le partite, le buste normali o ad orecchio rosso, l'archivio dei vari progetti finalizzati, l'archivio dell'INVIM o del dpr 131/86 o della Legge 154/88.

Attualmente alcuni di questi tipi di archiviazione sono stati superati o comunque non esistono più, altri invece sono ancora attivi. L'intenzione dell'Ufficio è comunque quella di arrivare, seppure molto lentamente, ad un unico archivio strutturato per **COMUNE, FOGLIO e PARTICELLA**. Proprio in questa ottica sono scomparsi alcuni tipi di archiviazione, ma altri esistono ancora: le PARTITE dell'impianto; le BUSTE NUMERATE MOD.58 (numero che si trova anche nella visura); un piccolissimo archivio della Legge 154/88 (che a breve scomparirà) per le cosiddette "planimetrie censite".

## EVOLUZIONE DELLA MECCANIZZAZIONE

Come abbiamo visto, il catasto fabbricati si evolve attraverso vari passaggi di trascrizioni, dai mod.35 ai 55 a tripla, ai mod.55 tradizionali ed infine alla copiatura nel database informatico. Dette modifiche alle procedure di archiviazione sono comunque collegate ai diversi eventi storici che si sono succeduti negli anni, vedasi al riguardo la seconda guerra mondiale, l'alluvione dell'anno 1966 ed il condono edilizio. A partire dal giugno del 1996 viene prevista la presentazione delle variazioni con la procedura "Docfa" che incontra notevoli difficoltà di funzionamento, non essendo la banca dati aggiornata. L'Ufficio inizia ad effettuare tutti gli "allineamenti" richiesti dai professionisti, è un lavoro di grandi proporzioni difficile da sostenere.

Viene quindi prevista la possibilità per i professionisti di utilizzare, in questa prima fase, il modello cosiddetto "integrato" che, pur non ricostruendo la storia degli immobili, crea una lista delle mutazioni avvenute prima della variazione Docfa da presentare. Ciò conduce però ad un sistema che manifesta subito i propri limiti perché da una parte si rileva che nella storia di un immobile sono intervenute mutazioni, ma dall'altra tali modifiche non risultano effettivamente acquisite nella banca dati. Ecco perché, in epoca recente, nel programma ricompare il vero "preallineamento".

### **DM n. 28 del 2 gennaio 1998**

Con questo decreto viene approvato il regolamento, che in ottemperanza a quanto disposto dal D.M. 701/94 e decreto legge 30 dicembre 1993 n. 557 convertito con legge 28 febbraio 1994 n. 133 disciplina l'istituzione del Catasto dei Fabbricati così definito:

*"Articolo 1 - Catasto dei Fabbricati*

- 1. Il catasto dei fabbricati rappresenta l'inventario del patrimonio edilizio nazionale.*
- 2. Il minimo modulo inventariale è l'unità immobiliare.*
- 3. L'insieme delle unità immobiliari e degli altri beni immobili oggetto di censimento siti nello stesso comune, sui quali insistono diritti reali o oneri reali omogenei,*

*costituiscono un'unica partita nel catasto dei fabbricati. Le partite sono numerate progressivamente nell'ambito del comune, e contengono, oltre agli elementi identificativi degli immobili, dei soggetti, e dei relativi diritti reali, anche gli estremi dei documenti che ne giustificano l'iscrizione e le eventuali successive mutazioni, nonché ogni altra indicazione prevista dalle norme e dalle istruzioni emanate dal dipartimento del territorio."*

Nello stesso decreto si trovano le definizioni di unità immobiliare, nella quale vengono compresi anche i fabbricati sinora considerati rurali, di immobili oggetto di censimento, tra i quali anche quelli non produttivi di reddito e successivamente inquadrati nelle categorie fittizie "F", di immobili non oggetto di censimento, di costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria. Nel medesimo vengono dettate nuove procedure operative sia di dichiarazione che di accertamento, sia per il Catasto Terreni che per il Catasto Fabbricati. Di fondamentale importanza per la successiva attività dell'A.D.T. è l'Art. 26 inerente la "Formazione del catasto dei fabbricati" che consente all'Ufficio anche l'utilizzo di rilievi aereofotogrammetrici. Infatti l'art. 26 del D.M. 28/98 così recita:

*"1. Per quanto non diversamente previsto dal presente regolamento, ai fini della formazione del catasto dei fabbricati si applica la normativa vigente per il nuovo catasto edilizio urbano.*

*2. La formazione del catasto fabbricati e' avviata, anche a mezzo di rilievi aereofotografici, a cura del dipartimento del territorio e completata a cura della parte, con le modalità previste nell'articolo 9. Gli uffici dipendenti provvedono alla iscrizione, nel catasto dei fabbricati, senza attribuzione di rendita e con apposita annotazione di provenienza attestante la mancanza di elaborati tecnici, delle costruzioni o porzioni di esse censite ovvero denunciate al catasto terreni entro la data di entrata in vigore del presente regolamento. In sede di aggiornamento degli atti del catasto dei fabbricati con le procedure automatiche previste dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del*

*24 dicembre 1994, n. 300, è facoltà dell'ufficio di operare in deroga al principio della continuità storica delle iscrizioni catastali.*

*3. L'inizio delle operazioni di formazione è oggetto di preavviso alla cittadinanza. Il dipartimento del territorio pubblica le risultanze delle operazioni di cui al comma 2, secondo periodo. Avverso alle predette risultanze sono ammessi reclami e osservazioni con le modalità previste dalla normativa richiamata all'articolo 5, limitatamente alle incoerenze eventualmente introdotte negli archivi in seguito alle operazioni di migrazione delle informazioni dal catasto terreni a quello dei fabbricati.*

*4. Con provvedimento del direttore del dipartimento del territorio, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, vengono definite le fasi di formazione del catasto dei fabbricati e le modalità tecniche ed operative di attuazione di quanto previsto ai commi 2 e 3."*

Appare subito evidente la rilevanza di questo provvedimento sia sotto il profilo fiscale che sul piano operativo ed ancora di più lo sarà negli anni a venire per le implicazioni che esso comporta. Su di esso sono infatti basate le vigenti normative e prassi che investono anche l'ambito contrattuale.

#### **•D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**

Con il D.P.R. 138/98 viene approvato, anche ai sensi del D.L. 557/1993 convertito con legge 133/1994, il regolamento per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle u.i.u. e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie. Tra le altre disposizioni in esso riportate:

- viene adottato il "metro quadrato di superficie catastale" quale unità di misura per determinare la consistenza delle u.i.u. a destinazione ordinaria, ad oggi non ancora in vigore;
- viene rivisto il quadro generale delle categorie con l'istituzione delle categorie "R" per le u.i. ordinarie, "P" per quelle a destinazione pubblica, "T" per quelle a destinazione terziaria, "V" per quelle con funzioni pubbliche o di interesse

collettivo, "Z" per quelle a destinazione terziaria produttiva e diversa. Anche questa disposizione non è ad oggi ancora entrata in vigore.

All'allegato "C" del medesimo vengono altresì dettate le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i. a destinazione ordinaria. Tali norme, già in vigore, impongono di computare nel conteggio, a titolo esemplificativo:

- tutte le superfici dei locali principali ed accessori con altezza utile superiore a m. 1,50;
- i muri interni, i perimetrali esterni e quelli in comunione, con le modalità in esso previste;
- le superfici di accessori indiretti (cantine, soffitte, ...), balconi, terrazzi, resedi etc. con le percentuali in esso previste caso per caso.

**•D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139**

Con il D.P.R. 139/98 viene promulgato, anche ai sensi del D.L. 557/93, il regolamento per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali. Con il presente provvedimento, all'Art.2, viene integralmente riscritto l'Art. 9 c. 3 del suddetto D.L. e vengono dettate nuove norme per il riconoscimento della ruralità, specificandosi, all'Art. 3, che detti criteri "*..... rilevano ai soli fini catastali e fiscali. ....*".

**•Circolare Ministero delle Finanze n. 96 del 09 aprile 1998**

Con riferimento al D.M. 28/98, tra l'altro, viene posto a carico del cittadino l'obbligo dell'accatastamento "in caso d'uso" relativamente ai fabbricati rurali oggetto di mutazione nello stato e/o della perdita dei requisiti di ruralità. Con essa viene altresì istituita la nuova categoria "D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", nella quale dovranno poi essere dichiarate le unità immobiliari destinate ad agriturismo.

**•Circolare Agenzia del Territorio n.9 del 26 novembre 2001**

Attivazione della procedura operativa DOCFA 3.0 che prevede l'obbligatorietà di presentazione dell'immagine grafica informatizzata in formato raster o vettoriale. Le principali novità introdotte dalla circolare, a titolo esemplificativo, sono:

- obbligo di presentazione dell'immagine grafica informatizzata delle u.i. oggetto della denuncia;
- soppressione dei modelli cartacei AN e BN e loro sostituzione con i nuovi modelli virtuali;
- per le u.i. in categorie ordinarie, obbligatorietà del calcolo delle superfici catastali mediante l'individuazione dei poligoni;
- soppressione dei modelli EP1 (estratto di mappa completamente eliminato), EP2 ed EP3, costituenti sino al momento l'elaborato planimetrico, e loro sostituzione con i modelli virtuali, rispettivamente EP per la parte grafica e l'"elenco subalterni" integrato nella procedura DOCFA;
- uso degli stradari codificati per una corretta individuazione della toponomastica;
- "soppressione" della partita catastale;
- la titolarità deve essere codificata con le medesime modalità già in uso presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare;
- obbligo di rappresentazione dei resedi in proprietà esclusiva, per intero e senza interruzione delle linee di confine, nelle planimetrie delle rispettive u.i.;
- obbligo di rappresentazione nel solo elaborato planimetrico delle u.i. da ascrivere alle categorie fittizie (cat. "F");
- obbligo di rappresentazione completa nel solo elaborato planimetrico delle parti comuni e/o condominiali;
- obbligo di dichiarazione della destinazione e dell'abbinamento alle singole u.i. in proprietà esclusiva relativamente ai beni comuni sia censibili che non censibili;
- divieto di indicare nelle planimetrie catastali i nominativi delle ditte confinanti.



**•Lettera Circolare Agenzia del Territorio prot. 15232 del 21 febbraio 2002**

Con la predetta lettera circolare vengono dettate alcune modifiche alle procedure all'epoca vigenti per la redazione delle denunce di nuova costruzione e variazione.

In particolare viene definitivamente codificato il modus operandi concernente le denunce relative ad *"Unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei"*. Viene quindi modificata la procedura sino ad allora in vigore per le unità immobiliari definite "in ditta mista" dando origine alla nuova "dichiarazione di porzione di u.i.". A seguito di tale modifica, le suddette porzioni devono essere dichiarate separatamente (una dichiarazione per ogni porzione di differente ditta), classate nel loro complesso (determinando categoria, classe, consistenza e rendita per l'intera u.i. che definiremo "funzionale") ma attribuendo ad ogni singola porzione, consistenza e rendita ottenute dalla proporzionale ripartizione di quelle ottenute per l'u.i. "funzionale". A seguito di ciò ogni singola porzione risulta dotata dei propri necessari e precisi parametri fiscali. Inoltre, nel campo annotazioni delle visure, compare la specifica dizione *"Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio XXX Part. YYY Sub. ZZZ. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali"*.

**•Circolare Agenzia del Territorio n.3 del 02 maggio 2002**

La predetta circolare ha come oggetto l'attivazione del servizio telematico relativo agli atti immobiliari e precisamente:

*"Sintesi:La circolare, dopo aver evidenziato la portata e l'ambito applicativo del decreto direttoriale 12.12.2001, fornisce le prime indicazioni di carattere generale e operativo in ordine alla corretta gestione degli adempimenti connessi all'utilizzo del modello unico per la registrazione, trascrizione e voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili, non mancando di evidenziare alcune criticità riguardanti più specificatamente il procedimento di accettazione delle formalità di trascrizione e di voltura catastale. La circolare affronta, altresì, gli aspetti più salienti connessi alle*

*modalità di pagamento dei tributi correlati all'esecuzione delle formalità, agli adempimenti e controlli da parte degli uffici, nonché all'istituto della compensazione."*

**•Circolare Agenzia del Territorio n.6 del 13 agosto 2002**

Attivazione della nuova procedura per la redazione, in formato digitale, delle domande di voltura per la immediata acquisizione in banca dati delle variazioni dei soggetti con conseguente immediato aggiornamento della stessa. (Programma Voltura 1.0).

**•Legge 30 dicembre 2004 n. 311 – Art. 1 – cc. 336 e segg.**

Istituzione della facoltà ai Comuni, tra l'altro, di effettuare controlli in merito a fabbricati non dichiarati od alla sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali, con successiva attività di accertamento da parte dell'A.D.T. in caso di inadempienza dei soggetti interessati.

**•Circolari A.D.T. n.10 del 04 agosto 2005 e n.1 del 03 gennaio 2006**

Sono circolari emesse allo scopo di fornire chiarimenti per la corretta attuazione del comma 336 dell'Art. 1 della L. 311/2004. In particolare la Circ. 1/2006 rimanda, per la definizione di interventi edilizi soggetti a successiva denuncia catastale, al D.P.R. 380/2001 ed inoltre, con l'allegato B alla medesima, fornisce un elenco dettagliato dei medesimi tra i quali sono ricompresi, a titolo esemplificativo:

- gli interventi di riqualificazione delle unità immobiliari, comportanti la realizzazione o l'integrazione di servizi igienici;
- altri interventi significativi di riqualificazione delle unità immobiliari (installazione o integrazione degli impianti, miglioramento delle finiture, ecc....);
- fabbricati, aventi un numero di piani superiore a 2, ove è stato installato uno o più ascensori;
- fabbricati sui quali sono stati operati interventi di riqualificazione sulle parti comuni, sugli impianti tecnologici, ecc....

**•D.L. 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con legge 9 marzo 2006 n. 80 Art. 34-quinques – Circolare A.D.T. n.3 del 11/04/2006**

Con i predetti provvedimenti il termine per la presentazione al catasto delle denunce relative ad unità immobiliari di nuova costruzione, delle variazioni sulle unità immobiliari già esistenti nonché per censire gli immobili che dalla categoria esenti passano a quelli soggetti ad imposta, è ridotto a trenta giorni dalla data in cui rispettivamente:

- l'immobile è divenuto agibile o comunque utilizzabile per l'uso per il quale è stato costruito, per le nuove costruzioni;
- le variazioni sono state completate, per le unità censite che hanno subito variazioni.
- i requisiti per l'esenzione dalle imposte sono venuti meno.

**•D.L. 3 ottobre 2006, n. 262 convertito con legge 24 novembre 2006 n. 286 come modificato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 art. 2, cc. 40 e segg. – Circolare A.D.T. n.4 del 13/04/2007**

Istituzione dell'obbligo di autonoma dichiarazione per le porzioni di u.i.u. dotate di autonomia funzionale e reddituale ancorché ricomprese in quelle censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9.

*"..... Più in particolare il comma 40 dell'articolo sopra citato dispone che "Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale o reddituale".*

*Il comma 41 del medesimo art. 2 stabilisce che "Le unità immobiliari che per effetto del criterio stabilito nel comma 40 richiedono una revisione della qualificazione e quindi della rendita devono essere dichiarate in catasto da parte dei soggetti intestatari, entro nove mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto. In caso di inottemperanza, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono,*

*con oneri a carico dell'interessato, agli adempimenti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701; in tale caso si applica la sanzione..." .."*

**•D.L. 3 ottobre 2006, n. 262 convertito con legge 24 novembre 2006 n. 286 come modificato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 art. 2, commi 36 e segg. – Circolare A.D.T. n.7 del 15/06/2007**

Fabbricati rurali per i quali sono venuti meno i requisiti di ruralità e fabbricati mai dichiarati (cd "fotointerpretati"): definizioni; normativa di riferimento; obbligo di dichiarazione in catasto a carico dei soggetti titolari; modifiche ai termini di presentazione; azioni di surroga dell'A.D.T.; dichiarazioni sostitutive di notorietà per il riconoscimento dei requisiti di ruralità.

Continua l'evoluzione catastale in materia di accertamento dei fabbricati rurali e di quelli mai dichiarati, si procede nella stessa direzione dei precedenti provvedimenti, seppure con modifiche alle procedure di dichiarazione ed accertamento.

**•Circolare A.D.T. n.4 del 29/10/2009**

Con la predetta circolare viene attivata la procedura operativa DOCFA 4.0 che prevede principalmente alcune modifiche operative delle quali alcune sono degne di rilievo:

- viene ribadita la validità temporanea delle categorie F/3 - Unità in corso di costruzione ed F/4 - Unità in corso di definizione (1 anno per la prima, 6 mesi per la seconda);
- si pone il divieto di dichiarare in Cat. F/4 le porzioni derivanti da u.i. già censite ad eccezione di quelle nascenti da interventi di radicale trasformazione di organismi edilizi, tesi ad ottenere un insieme di u.i. in tutto od in parte diverse da quelle preesistenti;

- l'obbligo di individuare con un numero mappale proprio le porzioni da dichiarare in cat F/1 - Area urbana, qualora queste siano oggetto di trasferimento ad un lotto diverso da quello originario.

**•D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito con legge 31 luglio 2010 n. 122, Circolari A.D.T. n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010**

Oltre a contenere ulteriori disposizioni in materia di fabbricati mai dichiarati, in particolare il comma 14 del decreto 78/2010 convertito con legge 122/2010 così recita:

*"... 14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente 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 portata e le implicazioni di quanto disposto dalla norma, in ambito contrattuale, appaiono immediatamente evidenti per la loro rilevanza ed implicano ancora un maggiore impegno nella fase di accertamento durante la predisposizione dei documenti necessari alla stipula dei rogiti notarili.

Con la Circolare n. 2/2010, l'A.D.T. fornisce una prima interpretazione utile all'applicazione della predetta normativa; in essa si trovano alcuni chiarimenti in merito a concetti quali "coerenza oggettiva" e "coerenza soggettiva", da verificarsi prima della stipula, necessari per la corretta redazione del rogito.

In merito alla citata dichiarazione di conformità allo stato di fatto, la medesima Circolare chiarisce che "... *costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ...*", escludendo da tali fattispecie, ad esempio, variazioni della toponomastica, lievi modifiche interne, ed ogni elemento ininfluenza sulla corretta determinazione della rendita, precisando altresì che l'obbligo di variazione permane per quelle incoerenze che incidono direttamente sulla determinazione della classe e della consistenza.

Con la successiva Circolare n. 3/2010, oltre a ribadire i concetti già esposti nella 2/2010, si tende a precisare quali siano le porzioni per le quali l'obbligo di dichiarazione non sussiste, ad esempio i "beni comuni non censibili" ed i "beni comuni censibili". Per questi ultimi, tale interpretazione ha valore solo nel caso in cui il trasferimento delle relative quote e diritti avvenga congiuntamente al trasferimento dell'u.i. in proprietà esclusiva.

**•D.L. 13 maggio 2011 n. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 n. 106 - Decreto Ministeriale 14 settembre 2011, Circolare A.D.T. n. 6 del 22/09/2011**

Ulteriori sviluppi e modifiche alle procedure di dichiarazione e censimento dei fabbricati rurali, in particolare l'Art. 7 c. 2/bis del D.L. recita "...*2-bis. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, i soggetti interessati possono presentare all'Agenzia del territorio una domanda di variazione della categoria catastale per l'attribuzione all'immobile della categoria A/6 per gli immobili rurali ad uso abitativo o della categoria D/10 per gli immobili rurali ad uso strumentale. Alla domanda, da presentare entro il 30 settembre 2011, deve essere allegata un'autocertificazione ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, nella quale il richiedente dichiara che l'immobile possiede, in via continuativa a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della*

*domanda, i requisiti di ruralità dell'immobile necessari ai sensi del citato articolo 9 del decreto-legge n.557 del 1993, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 1994, e successive modificazioni. ...".*

Con tali provvedimenti viene sancito che i fabbricati rurali debbano essere rispettivamente censiti nelle categorie A/6 di classe "R", se abitativi, e D/10, se strumentali, e ciò anche a seguito dell'orientamento della Corte di Cassazione (cifr. Cass. - SS.UU. - n. 18565 e n. 18570 del 21/08/2009) che subordina all'attribuzione di dette categorie la possibilità di fruire dei benefici fiscali connessi alla ruralità.

(N.B.: Tale disposizione è stata poi superata dai successivi provvedimenti)

Con i medesimi provvedimenti vengono inoltre stabiliti e/o ribaditi i requisiti necessari al riconoscimento della ruralità e le modalità procedurali per le dichiarazioni.

#### **•Circolare A.D.T. n.7 del 18/11/2011**

Continua l'evoluzione in materia di fabbricati mai dichiarati di cui anche all'Art. 19 del D.L. 78/2010, convertito dalla Legge 122/2010. Con la Circolare in oggetto vengono ulteriormente precisate le modalità per l'attribuzione della rendita presunta, per la gestione dei connessi aggiornamenti negli atti del catasto, nonché per la trattazione e la notifica degli esiti. Sostanzialmente viene stabilito che, a seguito delle indagini volte ad individuare le particelle interessate da immobili non coerenti, i tecnici dell'A.D.T., a seguito di un sopralluogo sommario, debbano attribuire loro d'ufficio una rendita presunta. In seguito a dette operazioni, dalla banca dati catastale i suddetti immobili sono individuabili tramite almeno una delle seguenti indicazioni:

- presenza in cartografia, all'interno della particella, del simbolo testuale "<>";
- al C.T., nel DB censuario relativo alla particella, nel campo annotazione, presenza delle dizioni: - "*Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010*", quando l'immobile risulta già in conto a partita speciale;
- "*Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del*

*D.L. 78/2010 - Al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU', quando l'immobile è in conto a partita ordinaria;*

- *al C.F., nel DB censuario, presenza della annotazione "Rendita presunta attribuita ai sensi dell'Art. 19, comma 10, del DL 78/2010";*
- *al C.F., nel DB censuario, presenza della annotazione "Planimetria assente per attribuzione di RC presunta".*

L'immediato effetto di quanto sopra, oltre a quello di rendere chiaramente evidente una situazione non coerente, è quello di "bloccare" ogni possibilità di trattazione della particella interessata, inibendo tra l'altro, la possibilità di volturare la medesima. Unica eccezione di quanto detto riguarda la possibilità di volturare particelle oggetto di successione che comunque devono essere indicate sia con gli identificativi presenti al CT, per immobili in partita ordinaria, sia con gli identificativi presenti al CF.

Resta comunque a carico degli aventi titolo, oltre a tutte le sanzioni del caso, l'obbligo di procedere al completo e definitivo accatastamento di detti immobili.

**•D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 convertito con legge 22 dicembre 2011 n. 214 - Decreto Ministeriale 26 luglio 2012, Circolare A.D.T. n. 2 del 07/08/2012**

Continua l'evoluzione dell'intricata novella concernente i fabbricati rurali; con i citati provvedimenti vengono adottate nuove modifiche alle procedure ed addirittura, vengono sovvertiti alcuni principi, dettati dalle ultime recenti normative, in merito al classamento, correttamente ripristinando i concetti su cui si basa il sistema catastale.

Il D.L. 201/2011, al Titolo III, Capo II, Art. 14, 14/bis, 14/ter, 14/quater, dispone:

*"... 14. Sono abrogate, a decorrere dal 1° gennaio 2012, le seguenti disposizioni:*  
*a. l'articolo 1 del decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, convertito con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n. 126; b. il comma 3, dell'articolo 58 e le lettere d), e) ed h) del comma 1, dell'articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446; c.*



*l'ultimo periodo del comma 5 dell'articolo 8 e il comma 4 dell'articolo 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23; d. il comma 1-bis dell'articolo 23 del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14. d-bis. i commi 2-bis, 2-ter e 2-quater dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.*

***14-bis.** Le domande di variazione della categoria catastale presentate, ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, anche dopo la scadenza dei termini originariamente posti e fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.*

***14-ter.** I fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.*

***14-quater.** Nelle more della presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale di cui al comma 14-ter, l'imposta municipale propria è corrisposta, a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto. Il conguaglio dell'imposta è determinato dai comuni a seguito dell'attribuzione della rendita catastale con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. In caso di inottemperanza da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, salva l'applicazione delle sanzioni previste dagli articoli 20 e*

*28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni. ...".*

Nel D.M. 26/07/2012 troviamo il seguente Articolo 1:

*"Attribuzione del classamento agli immobili per i quali sussistono i requisiti di ruralità*

*1. Ai fabbricati rurali destinati ad abitazione ed ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione.*

*2. Ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali di cui al comma 1, diversi da quelli censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), è apposta una specifica annotazione.*

*3. Per il riconoscimento del requisito di ruralità, si applicano le disposizioni richiamate all'articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133."*

Da quanto sopra risulta chiaramente evidente come il legislatore sia tornato sui propri passi.

A conclusione di ciò, nella Circolare n. 2/2012 troviamo:

*"... Ne consegue che, ai sensi e per gli effetti delle nuove disposizioni richiamate in premessa, la sussistenza dei requisiti di ruralità è indicata negli atti catastali attraverso la suddetta annotazione, indipendentemente dalla categoria attribuita. ..."*

ed ancora *"... Alla luce di quanto sopra esposto, gli immobili per i quali sussistono i requisiti di ruralità, già censiti al CEU e oggetto delle domande di cui all'art. 13, comma 14-bis, del decreto legge n. 201 del 2011, siano essi a destinazione abitativa o strumentale all'attività agricola, mantengono la categoria attribuita e gli altri dati di classamento. Ai fini fiscali, per i fabbricati rurali non è quindi più necessaria l'attribuzione della categoria A/6 e D/10 ... .. in quanto l'apposizione dell'annotazione prevista dall'articolo 1, comma 2, del "Decreto" ha lo stesso effetto dell'assegnazione delle suddette categorie disciplinate dalla norma abrogata. Sono*

*superate anche le disposizioni in base alle quali era stata istituita la classe <R>, senza determinazione della rendita catastale, per le unità immobiliari ad uso abitativo, censite nella categoria A/6, classamento introdotto dal decreto ministeriale 14 settembre 2011. ..."*

Concludendo, vengono completamente riviste e modificate tutte le ultime normative e disposizioni di prassi concernenti il trattamento dei fabbricati rurali, ripristinando per essi il censimento attribuito in base alle regole ordinarie, con ciò che ne consegue anche in riferimento alla dichiarazione di conformità, da riportare nei rogiti, introdotta dalla L. 122/2010.

### **•Provvedimento del Direttore dell'Agencia del Territorio 8 agosto 2012**

Modifiche alle modalità di presentazione delle domande di voltura inerenti atti soggetti ad iscrizione nel registro delle imprese comportanti mutamento dell'intestazione catastale. Si riporta il testo dell'Art. 1 del suddetto provvedimento:

*"... (Atti soggetti a voltura)*

*1. Sono soggetti all'obbligo della voltura catastale tutti gli atti, per i quali è prevista l'iscrizione nel registro delle imprese, che comportano qualsiasi mutamento nell'intestazione catastale dei beni immobili di cui siano titolari persone giuridiche.*

*2. Ai fini del presente provvedimento, è considerato mutamento dell'intestazione catastale qualsiasi trasformazione sociale, ovvero variazione della denominazione o della ragione sociale, della sede e di ogni altra indicazione identificativa della persona giuridica, rispetto a quanto precedentemente iscritto in catasto, ancorché non direttamente conseguenti a modifica, costituzione o trasferimento di diritti reali.*

*3. Non comportano mutamento dell'intestazione catastale gli atti relativi al trasferimento della sede nell'ambito dello stesso comune. ...".*

**•Circolare A.D.T. n.5 del 09 ottobre 2012**

In data 9 ottobre 2012 è stata emanata la Circolare in oggetto nella quale si dispone che il vincolo storico-artistico (disciplinato in ultimo dal D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004) possa esser trascritto negli atti catastali, a seguito di apposita richiesta di annotazione inoltrata dai proprietari dei medesimi.

La stessa fornisce altresì ulteriori chiarimenti in merito al classamento o meno nelle categorie A/9 ed A/11 degli immobili vincolati; in essa si legge "*... se un immobile viene dichiarato di interesse culturale e sottoposto al regime vincolistico previsto dalla normativa in esame, lo stesso, a prescindere dalla sussistenza del vincolo, mantiene l'inquadramento nella categoria catastale corrispondente alle caratteristiche proprie dell'immobile stesso, ..... ..*".

Quindi, in conseguenza della predetta motivata richiesta, negli atti catastali sarà riportata la seguente annotazione: "Immobile riconosciuto di interesse culturale, ai sensi del DLgs n. 42 del 2004 - Nota di trascrizione del xx/xx/xxxx, Reg. gen. n xxxxxx."

Occorre infine osservare che tale annotazione rileva ai soli fini fiscali (vedasi agevolazioni fiscali previste per gli immobili vincolati).