

Piantine sempre in regola

Vendita della casa a rischio se non c'è conformità con i dati catastali

A CURA DI
Giovanni Tucci

Due piccioni con una fava: stanare gli evasori e aggiornare le piantine di casa e gli atti catastali, costituendo un'anagrafe immobiliare che allinei i dati e le mappe (spesso in arretrato di decenni) con quelli, sostanzialmente esatti, delle conservatorie immobiliari (trascrizioni di rogiti e di diritti immobiliari). È lo scopo di quanto previsto dalla manovra estiva con l'articolo 19, comma 14, del Dl 78/10, convertito dalla legge 122/10. La disposizione impone, in caso di compravendite, donazioni e divisioni ereditarie, di rendere congrue con la realtà le planimetrie conservate in catasto, nonché i dati degli intestatari immobiliari. Per chi non si adegua, la minaccia è quella della nullità dei contratti.

Le nuove misure, nonostante l'indubbio vantaggio di mettere finalmente a disposizione un archivio di dati certi, sono destinate a creare non pochi grattacapi ai cittadini, rendendo le pratiche per rogitare più complesse

LE CONSEGUENZE

Il mancato adeguamento può costare la nullità del contratto con cui viene ceduto il fabbricato

è spesso più costosa. È grave soprattutto il fatto che si vadano a coprire, a loro spese, danni in parte causati da antiche inefficienze della pubblica amministrazione e in parte dall'incuria di chi ha avuto in passato a che fare con gli immobili in questione. La sanzione della nullità, in caso di compravendita, comporta che l'acquirente debba restituire l'immobile e farsi dare indietro i soldi versati. Naturalmente va perso il denaro speso per il notaio, l'agente immobiliare e altri professionisti (il cui rimborso dipende dall'eventuale azione di risarcimento che sia intentata nell'occasione).

In sintesi, la norma afferma che negli atti di trasferimento di immobili vanno indicati i riferimenti ai dati identificativi catastali e alle planimetrie catastali e la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti. Altrimenti l'atto è nullo.

Il notaio deve verificare la corrispondenza tra gli intestatari catastali dell'immobile e chi stipula l'atto. Esaminano, uno per uno, i casi in cui questi requisiti possono mancare, tralasciando volutamente quelli in cui la colpa va attribuita al cittadino (abusi edilizi, mancata dichiarazione in catasto di immobili che hanno perso la ruralità), per prestare attenzione solo alle situazioni in cui il

cittadino è in buona fede. Per semplificare, facciamo riferimento solo a compravendite, ma il discorso vale anche per le donazioni o le divisioni che coinvolgono beni immobili. Dall'applicazione della nuova normativa sono invece escluse le iscrizioni di ipoteca.

La planimetria catastale può mancare:

● perché non è stata mai fatta. Il caso è più comune di quanto si creda. Per esempio, negli anni Cinquanta e Sessanta capitava abbastanza spesso che i costruttori redigessero piantine "provvisorie" degli immobili messi in vendita, allegandole agli atti trascritti, che non hanno caratteristiche tecniche per essere valutate come regolari planimetrie. Occorre in questo caso incaricare un tecnico che rediga con programmi informatizzati (Docfa) una planimetria regolare;

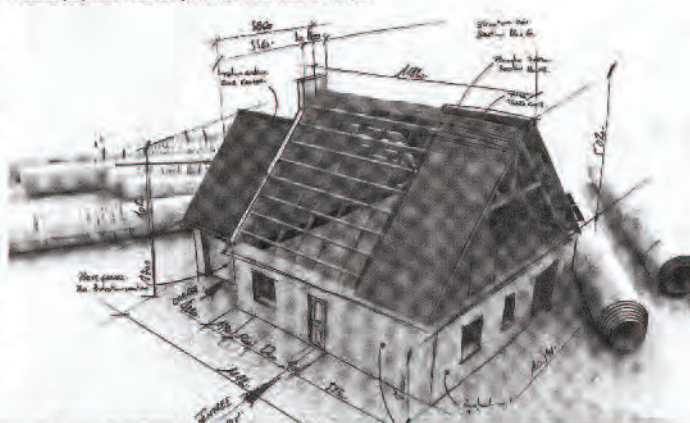
● perché la planimetria dell'immobile c'è, ma non quella invece delle cosiddette «pertinenze» della singola unità immobiliare in condominio (ad esempio, cantine, posti auto, soffitte). Si tratta di una situazione comunissima, che in passato molti notai hanno risolto attendendo che in un precedente atto di proprietà si faceva cenno all'esistenza della pertinenza stessa. Non sempre è possibile identificare la pertinenza con certezza: spesso, infatti, non è reperibile una piantina con cantine o soffitte numerate, che renda chiaro quali siano i locali accessori attribuiti al singolo appartamento. Un caso piuttosto frequente è quello in cui i condomini, consapevolmente o meno, si scambiano le cantine o i box auto;

● perché la planimetria è stata a suo tempo presentata in catasto, ma non si trova più. Lo smarrimento dei documenti può essere dovuto al caos in cui versavano le pratiche cartacee. In qualche caso anche al tentativo di porvi ordine, «rasterizzando» le vecchie mappe, cioè acquisendole attraverso una scannerizzazione che permette di stimare le dimensioni dell'immobile. La «rasterizzazione» ha portato ulteriore confusione anche perché centinaia di migliaia di planimetrie erano state inviate in Albania per essere rasterizzate, incappando nella guerra civile, con le conseguenze che è facile immaginare. In tempi recenti, invece, le piantine sono riportate su immagini computerizzate e le cose funzionano meglio. Se si ha la prova della presentazione, secondo l'agenzia del Territorio, sarà il locale ufficio che dovrà provvedere a recuperarla o ridisegnarla, con ispezione sul posto. Il rischio è che, in attesa della disponibilità dei funzionari, si sia costretti a rimandare la compravendita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I meccanismi

Passo dopo passo cosa comportano le misure del Dl 78/10



IL CAMPO DI APPLICAZIONE
A partire dal 1° luglio 2010, gli atti pubblici e le scritture private autenticate aventi ad oggetto:

- Il trasferimento
- La costituzione
- Lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti (ad esclusione dei diritti reali di garanzia)

Devono contenere, a pena di nullità:

- L'identificazione catastale
- Il riferimento alle planimetrie depositate in catasto
- La dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (la dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato)

L'OBLIGO
L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide

- Sullo stato
- Sulla consistenza
- Sull'attribuzione della categoria e della classe a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizione di dipendenze, cambi di destinazione d'uso

QUANDO NON SCATTA

- Non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne. Ad esempio lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur modificando la superficie dei vani interessati, non variano il numero di vano e la loro funzionalità
- In generale le modifiche interne di modesta entità

QUANDO SCATTA

- In caso di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni
- Oppure quando si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, come i balconi o le terrazze
- Per gli esercizi commerciali, nel caso in cui il retrobottega venga trasformato in locale destinato alla vendita

Il controllo

Il notaio ha l'obbligo di individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari. In caso contrario, va fatta la «voltura catastale», cioè il cambiamento della proprietà. La mancata congruenza tra intestazione in conservatoria dei registri immobiliari (aggiornata) e in catasto (atti non aggiornati e privi di valore di prova) è un fatto piuttosto banale.

■ Anni fa il catasto era in arretrato di oltre 8 milioni di volture, cioè pratiche di cambiamento di intestazione presentate, ma non inserite dai funzionari. Poiché non si riusciva a stare dietro all'arretrato, si è pensato di fare solo le volture nuove, confidando che col passare degli anni la situazione si sarebbe messa a posto da sola. La nuova norma, su questo, non cambia nulla: da sempre i notai, nei trasferimenti immobiliari, hanno imposto ai cittadini la voltura catastale, quando necessaria.

■ La novità sta invece nella circolare 10/2010, la quale afferma che qualora la mancata corrispondenza «deriva da una mancata registrazione, da parte dell'Ufficio, a fronte di una domanda di voltura presentata, sarà sufficiente produrre apposita istanza presso l'ufficio provinciale competente o al contact center, ovvero presentare una domanda di voltura di preallineamento (essente dalla corrispondenza dei relativi tributi speciali catastali)». Perciò chi conserva con cura e attenzione le vecchie ricevute è avvantaggiato, chi le perde o le butta via è costretto invece a spendere di più.

L'PASSAGGI

La conformità dei dati

La dichiarazione dei contribuenti sul rogito deve riguardare anche la conformità con i dati catastali. Ciò significa che la destinazione d'uso dell'immobile (categoria catastale) deve essere quella dichiarata. Se l'immobile è un'abitazione, deve essere venduto come tale e non come ufficio (o viceversa). Se è un magazzino, non è vendibile come box. E così via. Ma la disposizione può essere più insidiosa. Se, in seguito a lavori, l'immobile è molto migliorato e dovrebbe avere un "classamento" più elevato, bisogna darne conto. Secondo la circolare 2/2010 dell'agenzia del Territorio, «l'obbligo della relativa dichiarazione si configura nell'ipotesi in cui le variazioni influiscono ed incidono sulla consistenza, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, in sostanza sulla determinazione della rendita catastale». Insomma, si pretende che il contribuente si renda conto se il suo immobile è aumentato di valore per il fisco, in seguito a lavori da lui pagati. Il che in teoria è possibile (bisogna incaricare un tecnico che reogica con l'aiuto del programma informatico Docfa una valutazione catastale), ma appare un po' eccessivo.

Il controllo

Il notaio ha l'obbligo di individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari. In caso contrario, va fatta la «voltura catastale», cioè il cambiamento della proprietà. La mancata congruenza tra intestazione in conservatoria dei registri immobiliari (aggiornata) e in catasto (atti non aggiornati e privi di valore di prova) è un fatto piuttosto banale.

■ Anni fa il catasto era in arretrato di oltre 8 milioni di volture, cioè pratiche di cambiamento di intestazione presentate, ma non inserite dai funzionari. Poiché non si riusciva a stare dietro all'arretrato, si è pensato di fare solo le volture nuove, confidando che col passare degli anni la situazione si sarebbe messa a posto da sola. La nuova norma, su questo, non cambia nulla: da sempre i notai, nei trasferimenti immobiliari, hanno imposto ai cittadini la voltura catastale, quando necessaria.

■ La novità sta invece nella circolare 10/2010, la quale afferma che qualora la mancata corrispondenza «deriva da una mancata registrazione, da parte dell'Ufficio, a fronte di una domanda di voltura presentata, sarà sufficiente produrre apposita istanza presso l'ufficio provinciale competente o al contact center, ovvero presentare una domanda di voltura di preallineamento (essente dalla corrispondenza dei relativi tributi speciali catastali)». Perciò chi conserva con cura e attenzione le vecchie ricevute è avvantaggiato, chi le perde o le butta via è costretto invece a spendere di più.