

## *Commissione Protocolli*

### **Regola n. 10 Problematiche catastali**

**Il notaio procederà alla redazione delle domande di voltura inerenti ad un proprio atto in tutti i casi in cui esse hanno autonoma rilevanza e non costituiscono un sottoprodotto della nota di trascrizione, nel rispetto dei termini stabiliti dalla legge e verificando il buon esito delle stesse.**

**Il notaio, qualora rilevi la mancanza di passaggi intermedi non volturati curerà, sulla base dei documenti e dei titoli in suo possesso, il preallineamento degli intestatari catastali al fine di assicurare l'esecuzione della voltura senza annotazioni o riserve.**

**Con pari diligenza si occuperà di eseguire la voltura catastale nei casi in cui riceva un espresso incarico professionale alla sua esecuzione non collegato ad un obbligo previsto dalla legge od al ricevimento di un atto.**

**In considerazione della rilevanza dell'identificazione catastale ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile nella pubblicità immobiliare, il notaio effettuerà le visure catastali complete, rilevando le variazioni sia oggettive che soggettive del bene immobile negoziato nel medesimo periodo oggetto delle visure ipotecarie.**

**Ove possibile acquisirà l'elaborato grafico relativo all'immobile - planimetria o estratto di mappa – da sottoporre alla parti al fine di consentire loro una sommaria verifica dello stato di fatto rispetto alle risultanze catastali stesse.**

**Nel caso in cui emerga dalle ispezioni catastali un mancato aggiornamento dei c.d. atti tecnici, il notaio ne informerà le parti invitandole a regolarizzare la situazione anche a mezzo di un tecnico di loro fiducia.**

**Nell'effettuazione delle visure catastali su unità urbane il notaio controllerà l'esistenza o la definitività dell'attribuzione della rendita e del classamento. In tutti i casi di mancanza di tali elementi o qualora questi siano solo proposti, secondo quanto risultante dalla visura stessa, informerà le parti circa la possibilità di avvalersi di quanto previsto dalla legge 154/1988 al fine di rendere operante la disposizione di cui all'art. 52, comma 2 del D.P.R. 131/1986, indicando nell'atto l'eventuale scelta e provvedendo, su incarico delle stesse, all'adempimento delle formalità richieste dalla normativa .**

**Commento : La voltura catastale degli atti notarili come attività autonoma è sicuramente grandemente diminuita: in base ad una precisa scelta**

dell'Amministrazione finanziaria nella maggioranza degli atti soggetti a trascrizione essa è un mero sottoprodotto della nota, pur avendo finalità e logiche di esecuzione non totalmente convergenti con quelle delle formalità ipotecarie.

Possono però darsi alcune ipotesi in cui la voltura debba essere eseguita autonomamente: infatti, nella presentazione delle note di trascrizione su supporto informatico indipendentemente dal c.d. adempimento unico, la voltura automatica è una mera facoltà che il notaio può escludere; in tal caso il notaio dovrà procedere alla presentazione della domanda di voltura autonomamente ed in via ordinaria nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

Nelle ipotesi in cui il notaio non possa o non voglia avvalersi dell'adempimento unico e proceda quindi o ad effettuare una voltura automatica<sup>1</sup> o una voltura ordinaria, qualora rilevi passaggi intermedi non volturati, utilizzerà gli strumenti di preallineamento messi a sua disposizione gratuitamente<sup>2</sup> al fine di ottenere una intestazione corretta e senza annotazioni o riserve.

Specie in caso di cessione di diritti parziali o di quote, sarà cura del notaio verificare la corretta esecuzione delle volture<sup>3</sup>, provvedendo eventualmente al recupero della voltura non andata a buon fine.

Per altro la segnalazione al Catasto del cambio di intestazione riveste una sua autonoma utilità - ad esempio ai fini della corretta individuazione del soggetto tenuto agli obblighi tributari collegati ad immobili - nel caso di alcune operazioni societarie in cui non si è in presenza di un trasferimento di diritti immobiliari, per tanto né la trascrizione<sup>4</sup> né la voltura costituiscono un obbligo per il pubblico ufficiale.

In questi casi il notaio informerà le parti sull'opportunità di eseguire comunque il cambio di intestazione catastale<sup>5</sup> e, su incarico delle stesse, vi provvederà rispettando i termini di legge.

Onde evitare di ingenerare equivoci con le parti o falsi affidamenti nei terzi, fin dalla redazione dell'atto il notaio ne imposterà il contenuto rendendo palese la scelta concordata con i contraenti: per tanto l'indicazione dei dati censuari completi farà presumere l'incarico ricevuto di comunicare il cambio di intestazione; se, invece, la descrizione catastale non è fatta a tali fini, il notaio ne esplicherà nello stesso le diverse finalità.

---

1 Id est scaturente da una nota presentata su supporto informatico. Si tenga conto, altresì, che l'attuale programma applicativo per la redazione della nota di trascrizione non consente, a differenza del modello unico informatico, la contestuale segnalazione dei passaggi intermedi non volturati.

2 Il Contact center dedicato accessibile tramite RUN ed il programma voltura 1.0.

3 Si tenga conto che in caso di utilizzo dell'adempimento unico l'esito di tale adempimento viene fornito gratuitamente e comunque sugli intestati è possibile fare delle ricerche gratuite sulla banca dati catastali così come descritto nella FAQ n.3.20

4 V. in particolare per la trasformazione sen. Cass.civ., sez. I, 12/11/1997, n.11180; per la non trascrivibilità della fusione cfr. Gazzoni, *Comm. Schlesinger*, Milano; Mariconda, *Effetti della fusione sugli immobili e principi della trascrizione*, in *Notariato*, 1995, 2, 127 ss. e Trib. Roma, 15 dicembre 1994 (decr.), in *Notariato*, 1995, 2, 125 ss.

5 Normalmente per l'esecuzione del cambio di intestazione viene accettata anche la voltura ordinaria, anche se sembra più corretto l'utilizzo di un'istanza, a causa della mancanza di un vero e proprio trasferimento di proprietà.

In altre ipotesi il notaio può procedere alla voltura su espresso incarico delle parti, indipendentemente dal ricevimento di un atto; ad esempio a seguito della redazione di dichiarazioni di successione o per eseguire riunioni di usufrutto o di altri diritti parziari con la proprietà, onde adeguare le risultanze catastali alla effettiva titolarità di diritti.

Anche in tal caso egli ha l'obbligo di eseguire la prestazione richiesta con l'ordinaria diligenza nei termini di legge, in considerazione del fatto che le eventuali sanzioni per il ritardo ricadrebbero direttamente sulla parte che ha richiesto la sua opera professionale.

A seguito della riforma della pubblicità immobiliare portata dalla l. 52/1985 hanno assunto specifica rilevanza gli identificativi catastali al fine della corretta individuazione del bene<sup>6</sup> ciò sia nell'effettuazione delle ispezioni ipotecarie nel periodo c.d. meccanizzato che nella predisposizione degli adempimenti. Pertanto il notaio effettuerà le visure catastali complete rilevando le mutazioni catastali oggettive e soggettive del bene negoziato nel medesimo periodo oggetto delle ispezioni ipotecarie.

E' altresì opportuna l'acquisizione dell'elaborato grafico relativo all'immobile per una migliore individuazione dello stesso. In particolare nei trasferimenti di unità immobiliari urbane l'acquisizione della planimetria catastale, ove possibile, permette alle parti in sede di stipula un pur sommario accertamento circa la corrispondenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali.

Nel caso emergessero difformità tra la situazione catastale e quella urbanistica<sup>7</sup> che non compromettono la commerciabilità del bene, il notaio, su incarico espresso delle parti, procederà all'inserimento in atto di specifiche clausole regolative delle responsabilità circa gli adeguamenti all'uopo necessari.

Nell'esecuzione delle ispezioni catastali il notaio potrebbe rilevare il mancato aggiornamento dei c.d. atti tecnici, ad esempio:

- frazionamenti approvati ma mai introdotti in mappa;
- duplicazione degli identificativi tra catasto terreni e fabbricati, quest'ultima derivante o dal fatto che un terreno oramai edificato non sia stato inserito alla partita 1 come ente urbano, mentre risulta regolarmente accatastato il fabbricato sovraeretto sullo stesso, o da fabbricati rurali o fabbricati urbani da accertare, ancora risultanti dal Catasto Terreni, ancorchè oramai definitivamente classati al Catasto Fabbricati.

Anche in questo caso il notaio informerà le parti della situazione ed ove non riesca ad intervenire direttamente<sup>8</sup>, le inviterà ad individuare un tecnico di loro

---

<sup>6</sup> Si veda sul punto Cass. Civ. III sez. n. 368/2005 in Nuova Giurisprudenza Civile Commentata, Parte Prima 2006 con nota di A. Giletta.

<sup>7</sup> In particolare, se la composizione interna dell'unità immobiliare è diversa da quella risultante catastalmente, sarebbe opportuno informare le parti circa il dovere di comunicare tali variazioni al Comune tramite DIA, essendo invece totalmente irrilevanti tali mutazioni per il Catasto.

<sup>8</sup> In alcuni casi, ad esempio quando il frazionamento sia approvato ma non ancora introdotto in mappa, oppure nell'ipotesi in cui si sia in presenza di un fabbricato rurale o di un fabbricato urbano da accertare, ancora censito al Catasto Terreni ancorchè già definitivamente censito ai Fabbricati, è possibile anche al notaio segnalare l'anomalia all'Ufficio Relazioni con il Pubblico

fiducia che provveda alla presentazione del relativo elaborato di variazione o di aggiornamento.

In particolare nel caso di duplicazione tra gli identificativi del catasto Terreni e di quello Fabbricati il notaio valuterà con le parti l'opportunità di mantenere comunque allineate, dal punto di vista degli intestatari, le risultanze dei due catasti al fine di agevolare eventualmente la presentazione del c.d. tipo mappale.

Qualora il notaio rilevi che la rendita ed il classamento di unità urbane siano mancanti o solo proposte, anche tenuto conto dell'interpretazione che l'Amministrazione Finanziaria ha dato del D.M. 701<sup>9</sup>, dovrà porre particolare attenzione nell'accertamento di quale sia la volontà delle parti in ordine all'ottenimento del classamento definitivo ed alla tassazione dell'atto sulla base del valore tabellare o automatico da esso derivante, ovvero se esse intendano o meno avvalersi del disposto della legge 154/1988.

Un tanto anche per i possibili riflessi negativi che la mancata opzione potrebbe causare in tema di applicazione della normativa sul c.d. prezzo valore che prende a base, nonostante una diversa dichiarazione di prezzo, proprio il valore automatico derivante dalla rendita **definitiva** moltiplicata per i coefficienti di legge.

Sarà cura del notaio spiegare alle parti gli effetti della proposizione dell'istanza, anche ai fini del pagamento della (maggiore) imposta determinata *ex post* dall'ufficio<sup>10</sup> e regolamentare con le stesse questo specifico aspetto del rapporto professionale, al fine di non ingenerare fraintendimenti sul soggetto che sarà tenuto al versamento dell'eventuale supplemento richiesto dall'ufficio in caso di revisione della rendita proposta.

L'eventuale scelta delle parti dovrà risultare dall'atto e il notaio curerà gli adempimenti successivi così come previsti dalla legge.<sup>11</sup>

---

che provvede gratuitamente o alla registrazione del frazionamento, qualora non vi siano impedimenti, o all'eliminazione della duplicazione tra catasto terreni e fabbricati.

9 In particolare la circolare N. 7 del 2005 stabilisce una facoltà di rettifica e definitiva determinazione della rendita solo proposta anche ben oltre l'anno, in quanto precisa che il "**D.M. 701/94 sembra confermare il riconoscimento in capo all'Amministrazione della facoltà di riesame e rettifica dei propri atti di attribuzione di classamento e rendita, anche oltre il periodo temporale normativamente previsto.**" Si tratta di un'affermazione dagli effetti assai rilevanti poichè attribuisce un valore di mera ordinatorietà e non perentorietà ai termini stabiliti dal D.M. 701, il che significherebbe lasciare sempre aperta una via all'accertamento postumo (è credibile, nel limite massimo triennale) da parte delle Entrate (cui il Territorio deve trasmettere una nota informativa e salvo sempre l'obbligo di preliminare notifica).

10 Si ricorda che un certo indirizzo giurisprudenziale ( Cass. 5088/2005) ritiene essere tale imposta principale e non già complementare, con tutto ciò che ne potrebbe derivare anche ai fini della responsabilità notarile per il pagamento della stessa.

11 Si segnala che nel Modello Unico Informatico va effettuata una diversa opzione a seconda che la rendita sia mancante e debba essere prodotta l'apposita istanza ex lege 154/1988 o si sia in presenza di un rendita proposta.