

Il ruolo e la responsabilità dei pubblici ufficiali aumentano dopo la manovra economica

Catasto, notai super controllori

Un doppio obbligo di verifica della conformità dei dati

PAGINA A CURA
DI NORBERTO VILLA

Doppio obbligo di verifica della conformità dei dati catastali a carico delle parti e dei notai. Il ruolo e le responsabilità dei pubblici ufficiali aumentano dopo la manovra economica nel momento di stipula degli atti immobiliari.

Con la circolare 3 del 10 agosto 2010 l'Agenzia del territorio ha chiarito le novità di maggiore rilievo introdotte in materia di aggiornamento del catasto dall'art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78.

Tra i punti trattati un posto di rilievo è stato correttamente riservato all'obbligo di inserimento, negli atti e nelle richieste di registrazione dei contratti di locazione, di determinati riferimenti e indicazioni di natura catastale.

Le questioni erano già state in parte trattate dalla circolare 2 del 9 luglio 2010 ma anche dalla circolare del notariato del 28 giugno 2010.

Con riguardo agli aspetti soggettivi già la circolare n. 2 dell'Agenzia del territorio aveva sottolineato le due differenti previsioni soggettive indicate nella norma. La prima che sancisce la nullità in assenza negli «atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi...», oltre che i dati di identificazione catastale del bene, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione della loro conformità allo stato di fatto. La seconda invece che coinvolge il notaio a cui è demandato un controllo circa l'intestatario catastale e la conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Se nella prima indicazione è prevista in modo esplicito quale conseguenza dell'incongruenza la nullità dell'atto, ciò non risulta in modo esplicito con riguardo agli adempimenti notarili.

Sul punto in modo ben più esplicito rispetto alle indicazioni contenute nella circolari 2 e 3 del territorio si è già espresso il consiglio nazionale del notariato. Nella circolare dello scorso 28 giugno partendo dalle finalità della norma così introdotta il consiglio nazionale del notariato ha correttamente concluso che il compito del notaio non può considerarsi esaurito con l'accertamento e la

Atti immobiliari: i compiti del notaio

Indicazioni in atto	Indicare l'identificazione catastale e il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, elementi, questi, della cui sussistenza si dovrà accertare
Dichiarazione delle parti	Far menzione della dichiarazione dell'intestatario della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Trattasi di dichiarazione di parte, della cui veridicità il notaio non è chiamato a rispondere, né sul piano funzionale, né su quello professionale (salvo che non abbia assunto un esplicito incarico in tal senso) se non nei limiti di un palese contrasto fra la descrizione dell'unità immobiliare oggetto dell'atto e le risultanze della planimetria e dei dati catastali acquisiti

verifica, senza che l'esito della stessa sia rilevante.

Al contrario pur se non espressamente previsto dalla norma un eventuale accertamento negativo deve comportare un obbligo di aggiornamento del catasto e ciò perché la disposizione è da leggere come mirante a coinvolgere il notaio nel disegno volto a rendere «congruenti» le intestazioni soggettive del catasto a quelle dei registri immobiliari tende ad affiancarsi all'attività di accertamento e monitoraggio che l'art. 19 del dl n. 78 cit. riserva all'Agenzia del territorio». Ma inoltre il notaio si trova oggi direttamente interessato dall'indicazione dell'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane che diviene requisito di validità dell'atto. Infatti la norma impone un contenuto dell'atto, e pertanto indicazione richiesta come obbligatoria non può che provenire dal notaio, il quale dovrà verificare i dati esistenti in catasto.

Allo stesso modo, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto è una indicazione proveniente dal notaio che dovrà verificare l'esistenza nonché la riferibilità alla unità immobiliare così come individuata nell'atto. E qui sorge un ulteriore dubbio, ovvero le conseguenze di una dichiarazione non veritiera. Tralasciando il caso in cui la stessa risulti palesemente non conforme della rappresentazione dell'immobile in planimetria rispetto alla descrizione dello stesso in atto maggiori difficoltà si riscontrano nelle altre ipotesi. In tali casi secondo il notariato la norma pone a carico di chi intende disporre dell'immobile l'onere di rendere una dichiarazione che, unitamente alle indicazioni relative alla planimetria depositata e ai dati catastali, consente il rela-

tivo controllo da parte di chi ne abbia l'interesse (la controparte e/o l'amministrazione finanziaria) senza però farne discendere una automatica nullità dell'atto. E da ciò risulta allora importante (e conveniente) per la controparte la «verifica della conformità dello stato di fatto alle risultanze planimetriche, potendone derivare, in caso di difformità conseguenze sia sul piano della determinazione della rendita catastale sia in relazione al successivo accertamento da parte dell'amministrazione finanziaria».

