

D.ssa Alessandra Brambilla

NOTAIO

Via dei Bossi n°3 - 20121 MILANO
Tel. 02 86462008 - 02 86460695 r.a. Fax 02 8693486
E-mail: abrambilla@notariato.it
Web: www.notaiobrambilla.it

DECRETO LEGGE 78/2010

“Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica”

*Il Decreto Legge 78/2010 “Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica” introduce, all’art.19, n. 14, nuove ipotesi di **nullità degli atti notarili**.*

Il provvedimento in oggetto interviene sull’art. 29 della Legge 27 febbraio 1985 n.52 avente ad oggetto *“Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle Conservatorie dei registri immobiliari”* e sarà in vigore dal 1/07/2010 (assieme alla norma che prevede i pagamenti in contanti non superiori ad Euro 5.000,00).

Il decreto legge sulla c.d. Manovra finanziaria contiene una norma di impatto immediato sull’attività notarile, prevedendo una nuova ipotesi di irricevibilità.
Si aggiungono, infatti, due ulteriori commi all’art.29 della L.n.52 del 27.2.1985:

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 devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all’identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari”

La norma impone, quindi, **a pena di nullità**, per gli atti relativi alle unità immobiliari urbane:

1. l’identificazione catastale delle stesse (*che in precedenza era richiesta, a fini della “designazione precisa delle cose che formano oggetto” dall’art.51, n.6, l. not. solo “per quanto sia possibile” e comunque non a pena di nullità dell’atto e, dall’art.2826, c.c., per l’iscrizione di ipoteca, e dall’art.2659, n.4, c.c., per la trascrizione, nelle relative note*);
2. il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, il tutto accompagnato dalla dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Per unità immobiliari urbane, stante anche la finalità della norma, dovrebbero intendersi i fabbricati (compresi quelli mai denunciati e quelli che abbiano perso i requisiti della ruralità).

L’ambito applicativo è estremamente ampio: riguarda anche le divisioni, atti di accettazione di eredità e legati, nonché tutti gli atti con cui si concede ipoteca relativamente alle unità immobiliari urbane.

La norma richiede l’indicazione dell’identificazione catastale: tali dati consistono nel foglio, nonché nella particella e nel subalterno, i c.d. dati minimi essenziali, se l’immobile ha un’identificazione catastale definitiva.

D.ssa Alessandra Brambilla

NOTAIO

Via dei Bossi n°3 - 20121 MILANO
Tel. 02 86462008 - 02 86460695 r.a. Fax 02 8693486
E-mail: abrambilla@notariato.it
Web: www.notaiobrambilla.it

Quanto all'indicazione delle planimetrie, non c'è un obbligo di allegazione, sebbene questa sia opportuna. È opportuno segnalare che, nel caso di non corrispondenza fra la configurazione dell'immobile e la sua rappresentazione grafica è necessario introdurre in catasto una planimetria aggiornata, in vista della stipula dell'atto.

La dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie deve provenire dagli intestatari.

Il decreto impone al notaio **l'obbligo** di individuare gli intestatari catastali e di verificare la loro conformità (rectius rispondenza) con le risultanze dei registri immobiliari. La norma non pare limitata alle sole unità immobiliari urbane, con la conseguenza che tale obbligo sembrerebbe, ad una prima lettura, investire anche gli atti relativi a terreni.

Stante la finalità della norma, diretta ad assicurare l'allineamento delle risultanze catastali con quelle dei registri immobiliari, la verifica della conformità, da parte del notaio, sembra presupporre un esito positivo ai fini della ricevibilità dell'atto.

In conclusione, le disposizioni in esame comportano per le parti, ai fini della ricevibilità da parte del notaio degli atti di cui si chiede la trascrizione o l'iscrizione nei registri immobiliari, la previa effettuazione:

- a) dell'aggiornamento delle unità immobiliari urbane al Catasto fabbricati (sia con riferimento agli immobili che non risultano dichiarati in catasto che a quelli di consistenza o destinazione difforme da quella dichiarata);
- b) delle volture omesse dei titoli pregressi, sia per le unità immobiliari urbane sia per i terreni.

Sul piano documentale saranno necessari:

- per i fabbricati:

- l'intestazione catastale ;
- il riferimento alle planimetrie depositate in catasto;
- la dichiarazione di conformità fra stato di fatto , dati catastali e planimetrie proveniente dall'intestatario;

- per i fabbricati e per i terreni: non impone la menzione dell'effettuato riscontro da parte del notaio degli intestatari catastali e della loro corrispondenza con le risultanze dei registri immobiliari, ferma restando la sua opportunità.

Milano, 2 luglio 2010