

LA PIANTINA VA CURATA

L'affermazione del titolo non è ovviamente destinata agli amanti del giardinaggio, ma trova la sua origine nell'importante novità contenuta nella recente manovra economica d'estate (D.L. n. 78 del 31 Maggio 2010 convertito con modificazioni nella Legge 122 del 30 Luglio 2010) entrata in vigore lo scorso 1° Luglio 2010.

In particolare, la norma contenuta nell'articolo 19 comma 14 sancisce che i rogiti aventi ad oggetto il trasferimento di immobili devono contenere, a pena di nullità, gli estremi catastali dei beni (e fin qui nulla di nuovo) e la dichiarazione della conformità dello stato di fatto ai dati ed alle planimetrie catastali. Inoltre, la norma aggiunge che il Notaio deve accertare la conformità tra gli intestatari catastali e le risultanze dei registri immobiliari.

Al riguardo è utile rammentare che tutte le operazioni di trasferimento immobiliare producono un aggiornamento del catasto e devono essere annotate nei registri immobiliari. Il catasto risponde a finalità fiscali mentre i detti registri costituiscono lo strumento principale, dal punto di vista giuridico, per provare la titolarità di un bene immobile, poiché può dire di essere con certezza proprietario di una casa colui che vanta un titolo (es. compravendita) in proprio favore iscritto nei registri immobiliari, senza che in precedenza siano state effettuate altre iscrizioni sul medesimo bene.

Come appare immediatamente evidente, la novità ora accennata ha lo scopo di perseguire un sempre più preciso aggiornamento delle Banche dati catastali, al fine di integrare le medesime con i registri immobiliari. Il legislatore, in altre parole, intende mettere a punto uno strumento (il catasto e i registri immobiliari, appunto) sempre più preciso e rispondente alla realtà, con il quale individuare con facilità gli effettivi proprietari degli immobili, al fine di far pagare le tasse ai veri titolari e di tassare la reale consistenza degli stessi beni, che dev'essere sempre aggiornata dopo le eventuali modifiche apportate dai proprietari.

Per raggiungere del finalità ora esposte, il legislatore, come accaduto in molti altri casi (ad esempio per la regolarità urbanistica degli immobili), ha ritenuto di responsabilizzare i Notai caricandoli dell'onere di verificare e quindi assicurare la congruità tra catasto e registri immobiliari e tra planimetrie catastali e stato di fatto.

Dei due confronti, però, quello più importante per il legislatore e quindi più sanzionato, è l'ultimo, quello tra planimetrie e stato di fatto, per il quale la norma sopra citata prevede che chi trasferisce un bene immobile debba inserire in atto, **a pena di nullità**, un'apposita dichiarazione in tal senso.

La conseguenza pratica di tutto quanto detto è l'obbligo, per chi intende vendere la propria casa, di controllare in tempo utile la piantina catastale, facendola aggiornare da un tecnico abilitato prima dell'atto, in quanto la prassi notarile si sta orientando nel senso di allegare ai rogiti le planimetrie dei beni compravenduti.

I problemi potrebbero sorgere qualora le modifiche apportate all'immobile avessero bisogno di una preventiva comunicazione o autorizzazione a fini urbanistici, non presentata o richiesta prima dei lavori, poiché in tal caso si dovrebbe provvedere, prima dell'aggiornamento della piantina, a regolarizzare il tutto anche presso gli Uffici tecnici del Comune. Quindi il consiglio è quello di muoversi, con sufficiente anticipo, ad effettuare i controlli ora esposti, magari avvalendosi di un aiuto tecnico.

E' utile, infine precisare che la disposizione in oggetto, che prevede la conformità delle planimetrie catastali all'effettivo stato di fatto dell'appartamento, può tollerare la sussistenza di piccole difformità interne che non incidono sulla rendita catastale, quali, ad esempio, lo spostamento di tramezzi che lasci invariato il numero dei vani o lo spostamento di una porta.

Le novità ora riferite non si applicano ai terreni, ai lastrici solari e a tutti gli immobili privi di planimetria, quali i fabbricati rurali e quelli in corso di costruzione o di ristrutturazione.