

**NULLITA' DEL ROGITO  
IN MANCANZA DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'  
TRA STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE E PLANIMETRIE  
CATASTALI**

Il 1 luglio 2010 entra in vigore la nuova disposizione, contenuta nel D.L.31 maggio 2010-07-06 Pubblicato sulla G.U.del 31 maggio 2010 Supplemento Ordinario n.114 ART. 19, comma 14 e 15., che impone di inserire, negli atti pubblici o nelle scritture private autenticate che riguardino il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, la dichiarazione degli intestatari in ordine alla conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.<sup>1</sup>

Alla violazione dell'obbligo è legata la sanzione della nullità dell'atto.

Cosa significa tutto questo?

Significa che, ad esempio, il venditore di un immobile dovrà dichiarare, e il notaio rogante inserire detta dichiarazione nell'atto di compravendita, che l'immobile oggetto di compravendita si trova nello stesso stato di fatto rappresentato nella planimetria catastale allegata all'atto.

Se tale indicazione non viene effettuata, ed inserita nell'atto, quest'ultimo è nullo. In altre parole, è facile presumere, l'atto non verrà nemmeno stipulato poichè difficilmente un notaio si presterà a rogitare un atto ritenuto nullo ex lege.

La novità, come appare evidente dalla mera lettura della novella, non è di poco conto, se si tiene presente che, come a tutti noto, molti immobili si trovano in situazioni di fatto che non corrispondono esattamente a quanto risultante dalla planimetria catastale.

---

<sup>1</sup> D.L. 78/2010 ART. 14: - *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".*

Per poter rogitare la compravendita di un immobile occorrerà quindi procedere alla preventiva “regolarizzazione” della planimetria catastale, conformandola allo stato di fatto attuale dell’immobile.

Si tenga però presente che una vecchia circolare del Ministero delle Finanze, la n. 3/3405 del 14 ottobre 1989, tuttora in vigore, vieta agli Uffici del Catasto di accettare denunce di variazione che non incidano sulla categoria, sul classamento o sulla consistenza dell’immobile.

In altre parole le piccole modifiche interne ad un immobile (ad esempio l’abbattimento di una parete per ricavare un arco, l’apertura di una porta, ecc...) non dovrebbero neppure essere accettate dagli uffici del catasto, con ciò rendendo del tutto impossibile, in tali ipotesi, ottenere una completa conformità dello stato attuale dell’immobile alle risultanze delle planimetrie catastali.

Si osserva all’uopo che la nuova disposizione normativa è stata introdotta, come sopra ricordato, con un decreto legge che quindi, appena seppur immediatamente in vigore (dal 1.7.2010), dovrà comunque essere convertito in legge nei termini consueti (60 giorni) per poter mantenere la sua efficacia e validità.

Viene spontaneo augurarsi che in sede di conversione si ovvierà a questo evidente inconveniente; diversamente, come molti autori già autorevolmente sostengono, si terrà per buona la mera dichiarazione del venditore in atti, a prescindere dal suo contenuto realmente fedele alla verità dei fatti, al fine di considerare l’atto notarile comunque valido e non soggetto alla sanzione della nullità.

Torneremo ovviamente sul tema non appena interverrà la legge di conversione.

Avv. Daniele Mammani

avv. Paolo Pesando