

PERCHE' E' IMPORTANTE LA CONFORMITA' CATASTALE

I contratti aventi ad oggetto il trasferimento di edifici (o loro parti) sono nulli se manca la dichiarazione di conformità catastale.

Gli atti ai quali si applica la normativa devono contenere sotto pena di nullità:

- l'identificazione catastale;
- gli estremi di registrazione della planimetria catastale (o la sua allegazione cartacea);
- la seguente dichiarazione:
“la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non vi sono difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di atti di aggiornamento catastale ai sensi della vigente normativa;”
ovvero, in alternativa alla dichiarazione:
- l'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato (da allegare all'atto)

Se la planimetria non riproduce fedelmente la configurazione reale ed attuale dell'immobile, occorre, prima della stipula, presentare una denuncia di variazione con allegata la nuova planimetria, ed, ove necessario, eseguire la relativa procedura urbanistica presso il Comune competente.

Sono rilevanti, cioè obbligano alla presentazione di una nuova planimetria, le modifiche che riguardano la consistenza o l'attribuzione della categoria e della classe, cioè i dati da cui dipende la rendita catastale (e quindi il valore fiscale dell'immobile).

La nuova planimetria deve essere quindi presentata nei seguenti casi:

- modifiche di superficie, di consistenza o di destinazione causate da ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, annessione o cessione di dipendenze, cambio di destinazione d'uso, etc.;
- rilevante redistribuzione degli spazi interni;
- modifica dell'utilizzo di superfici esterne (balconi, terrazzi, etc.).

Cosa succede nel caso in cui la dichiarazione che attesta la conformità oggettiva non sia corretta o veritiera ?

Si ritiene che la dichiarazione falsa non determini nullità dell'atto.

La dichiarazione di conformità catastale, se non fedele e corretta:

- può determinare responsabilità civile a carico del venditore (nei confronti dell'acquirente);

- può determinare responsabilità fiscale a carico della parte acquirente (in materia di tassazione dell'atto eseguita in base al valore minimo catastale e relativo obbligo di pagare la maggior imposta);
- può integrare il reato di falso in atto pubblico (art. 483 c.p.).

Art. 483 Codice Penale - Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico. *Chiunque attesta falsamente al pubblico ufficiale, in un atto pubblico, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino a due anni. Se si tratta di false attestazioni in atti dello stato civile la reclusione non può essere inferiore a tre mesi.*

Ecco perchè è molto importante esaminare attentamente la planimetria esistente in Catasto e confrontarla con lo stato reale dell'immobile: se vi sono dubbi, se notate vani o spazi distribuiti diversamente, se vi sono o non vi sono balconi, finestre, etc., occorre rivolgersi ad un tecnico professionalmente competente in materia (architetto, geometra, ingegnere) che:

- verifichi la planimetria catastale esistente in catasto e la sua conformità allo stato reale
- accerti la conformità catastale dell'immobile, ovvero, in caso di difformità, indichi possibili costi e soluzioni.

Lo studio notarile acquisisce direttamente la planimetria catastale mediante accesso telematico all'Agenzia del Territorio competente e in caso di evidenti problemi (mancanza della planimetria, etc.) avverte le parti durante l'istruttoria; su richiesta delle parti, prima della stipula e per permettere il controllo, può consegnare copia della planimetria acquisita o inviarla a mezzo mail alle parti interessate.

Siamo disponibili ad offrire ogni consulenza e possiamo incaricare un tecnico di nostra fiducia per redigere la certificazione di conformità catastale.

Documento collegato : **Perché è utile la conformità urbanistica**