

LA NORMATIVA IN MATERIA DI CONFORMITA' CATASTALE

Dal 1 luglio 2010, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, la commerciabilità dei fabbricati è subordinata anche all'attestazione resa in atto dalla parte o con apposita relazione tecnica circa la conformità dei dati catastali e delle planimetrie catastali depositate in catasto allo stato di fatto.

L'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, nel testo definitivamente approvato con la legge di conversione (**legge 30 luglio 2010 n. 122**) si suddivide in **due distinti periodi**:

- il **primo periodo** mira a perseguire la "**conformità oggettiva**" degli immobili ossia la conformità degli immobili esistenti alle risultanze del catasto, stabilendo che 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 (ad esclusione dei diritti reali di garanzia) debbano contenere, **a pena di nullità**, l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie catastali depositate in catasto e la dichiarazione di parte di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (dichiarazione, peraltro, che può essere sostituita, da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato) .
- il **secondo periodo** mira a perseguire la "**conformità soggettiva**" degli immobili ossia la corrispondenza tra le risultanze del Catasto e le risultanze dei RR.II, la cui sussistenza deve essere invece verificata dal Notaio.

1. La normativa in materia di conformità catastale

a) Tipologia di ATTI: deve trattarsi di atti tra vivi aventi per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali (con l'esclusione, peraltro dei diritti reali di garanzia)

b) Forma: deve trattarsi di contratti redatti MEDIANTE atto pubblico ovvero scrittura privata autenticata

c) Oggetto: deve trattarsi di atti riguardanti fabbricati già esistenti che siano anche qualificabili come "unità immobiliari urbane" e quindi deve trattarsi di fabbricati esistenti già ultimati, dichiarati agibili ovvero idonei ad essere dichiarati agibili (e come tali iscrivibili in Catasto con deposito della planimetria ed attribuzione della rendita catastale)

Restano esclusi dall'ambito di applicazione della nuova norma:

- i terreni ineditati
- i fabbricati "esistenti" ma non idonei ad essere dichiarati agibili, ossia tutti quei fabbricati iscritti in Catasto o iscrivibili in catasto senza attribuzione di rendita in quanto da ascrivere alle seguenti "categorie fittizie":



"F/2" per le unità collabenti (ossia per costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado)

"F/3" per le unità in corso di costruzione

"F/4" per le unità in corso di definizione (ad esempio la stanza, priva di accesso autonomo, che viene stralciata da un'unità per essere trasferita a terzi proprietari dell'unità confinante con la quale verrà fusa)

"F/5" per i lastrici solari

- le unità immobiliari iscritte al catasto Fabbricati ma che per le loro caratteristiche non possano ricondursi alla categoria dei "fabbricati" Si pensi alle aree di corte scoperte (giardini, orti, corti urbane, ecc.) iscritte al catasto dei Fabbricati con attribuzione alla categoria fittizia "F/1"

- tutti quegli immobili "marginali" che, a norma dell'art. 3 terzo comma del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28 ("Regolamento di costituzione del catasto Fabbricati e adeguamento della nuova cartografia catastale"), non costituiscono oggetto di inventariazione ai fini della formazione del Catasto dei Fabbricati (ad esempio manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq, ecc. ecc.)

- i fabbricati per i quali l'art. 6 del R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 esclude l'obbligo di "dichiarazione" al Catasto, ossia: i fabbricati costituenti le fortificazioni e le loro dipendenze; i fabbricati destinati all'esercizio dei culti; i cimiteri con le loro dipendenze; i fabbricati di proprietà della Santa Sede.

- **i beni comuni non censibili; si tratta di tutte le parti comuni condominiali** denunciate al Catasto mediante elaborato planimetrico, per le quali pertanto è escluso l'obbligo della presentazione delle planimetrie e quindi l'obbligo di classamento (ad esempio cortili, ingressi, vani scale, centrale termica,).

Debbono, al contrario, farsi rientrare nell'ambito di applicazione della norma in commento i posti auto scoperti (censiti con attribuzione alla categoria catastale C/6), la cui realizzazione richiede pur sempre un'attività edilizia rilevante e comunque una trasformazione urbanistica permanente.

2. Le menzioni da riportare in atto

a) l'identificazione catastale

Vanno riportati in atto gli estremi degli identificativi catastali, quali ricavabili dai registri del Catasto dei fabbricati: Comune, eventuale Sezione, foglio, particella numero mappale, eventuale subalterno

b) il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto

La norma non impone l'allegazione all'atto delle planimetrie anche se detta allegazione appare quanto mai opportuna.

La Circolare A.T. n. 2 del 9 luglio 2010 ha precisato che nel caso di planimetria, che seppur regolarmente presentata e depositata, non sia reperibile o leggibile per cause non imputabili alla parte, sono previste le seguenti soluzioni alternative:

- se la parte è in possesso di una copia certificata della planimetria depositata, oppure della "seconda copia per ricevuta", rilasciata al momento della presentazione, corrispondente tuttora allo stato di fatto, può depositarla presso l'Ufficio provinciale che, dopo le verifiche di coerenza tra i dati censuari e la rappresentazione planimetrica, acquisisce in banca dati copia di tale elaborato, inserendo una specifica annotazione

- se la parte non è in possesso di una copia certificata della planimetria, ma documenti che la stessa sia stata effettivamente presentata, sarà cura dell'Ufficio provvedere alla compilazione della stessa, anche a mezzo di sopralluogo. E' comunque facoltà della parte ripresentare la planimetria mancante, in esenzione dai tributi speciali catastali.

c) la dichiarazione di parte di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale; ovvero, in sua sostituzione, **un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato.**

La dichiarazione del disponente può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

La norma non richiede debba trattarsi di un'attestazione giurata né prescrive altre specifiche formalità redazionali per tale attestazione (ad esempio non è richiesta un'autenticazione delle firme). Quindi è sufficiente una relazione scritta, debitamente sottoscritta da un tecnico abilitato all'aggiornamento del catasto (architetto, geometra, ingegnere).

Dovendo sostituire la dichiarazione di parte che, altrimenti, dovrebbe essere riportata in atto, detta attestazione scritta dovrà essere allegata, su richiesta del disponente stesso, all'atto.

Per i fabbricati "esistenti" ed ultimati (definibili "unità immobiliari urbane" come sopra precisato) il disponente (nel caso della dichiarazione resa in atti) o il tecnico (nel caso di allegazione dell'attestazione sostitutiva) dovranno attestare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto.

Con l'emendamento approvato in sede di conversione del DL 78/2010 si è precisato che la dichiarazione di conformità deve essere resa "sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale". Detto nuovo inciso, introdotto in occasione della conversione, sembra evocare l'impostazione seguita dall'Agenzia del territorio nella Circolare n. 2/2010. In tale Circolare l'Agenzia del Territorio, all'inizio (paragrafo 2), prima di affrontare le varie problematiche, ha precisato quanto segue: *"Le nuove disposizioni introdotte dall'art. 19, comma 14, del decreto legge n. 78 del 2010 si innestano, integrandole, sulle norme catastali che individuano le fattispecie per le quali sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione nello stato dei beni, con allegazione delle planimetrie catastali."* Con tale inciso si è voluto chiarire che gli adempimenti imposti dal DL 78/2010 debbono essere espletati tenendo conto di quelle che sono le prescrizioni desumibili dalla disciplina vigente in materia catastale ed in particolare di quelle che sono le disposizioni che stabiliscono quando è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale e quando, al contrario, si è in presenza di mutazioni negli immobili da considerarsi "irrilevanti" tali cioè da non imporre l'obbligo della denuncia di variazione. In sostanza la conformità o meno dei dati catastali e delle planimetrie catastali allo stato di fatto deve (ed è questo il senso che deve essere attribuito all'inciso in commento) essere valutata alla luce "delle disposizioni vigenti in materia catastale" relative alle difformità che rendono obbligatorio procedere all'aggiornamento catastale, tali dovendosi ritenere:

- l'art. 17 del R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 che così dispone: *"Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente, in modo continuo ed anche con verificazioni periodiche, allo scopo di tenere in evidenza per ciascun Comune o porzione di Comune, le mutazioni che avvengono: a) ... b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe."*

- l'art. 20 medesimo R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 che così dispone: *"Le persone e gli enti indicati nell'art. 3 sono obbligati a denunciare, nei modi e nei termini da stabilirsi col regolamento, le variazioni"*

nello stato e nel possesso dei rispettivi immobili, le quali comunque implichino mutazioni ai sensi dell'art. 17. Nei casi di mutazioni che implichino variazioni nella consistenza delle singole unità immobiliari, la relativa dichiarazione deve essere corredata da una planimetria delle unità variate, redatta su modello fornito dall'Amministrazione dello Stato, in conformità delle norme di cui all'art. 7"

Ci sembra di dover, invece, escludere una lettura dell'inciso in questione nel senso di un obbligo di **"costante"** aggiornamento catastale in base alle normative vigenti al momento in cui viene stipulato l'atto traslativo o divisionale. In caso contrario si finirebbe con l'imporre al proprietario l'obbligo di procedere all'aggiornamento catastale non tanto per mutazioni subite dal fabbricato quanto per modifiche apportate alle normative che fissano i criteri in base ai quali procedere all'accatastamento. Il che sarebbe veramente assurdo!

Ovviamente anche l'attestazione del tecnico, benchè non vi sia un rinvio espresso al riguardo, dovrà essere resa "sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale". Trattandosi di un'attestazione sostitutiva della dichiarazione di parte, la valutazione circa la sussistenza o meno della conformità allo stato di fatto dovrà fondarsi sugli stessi criteri che abbiamo visto valere per la dichiarazione di parte

Sulla problematica relativa alla conformità tra risultanze catastali e stato di fatto è intervenuta anche l'AGENZIA del TERRITORIO nella sua Circolare n. 2 del 9 luglio 2010 ove si afferma:

- che l'obbligo della denuncia di variazione sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc..
- che l'obbligo della denuncia di variazione sussiste, anche, nel caso in cui siano stati effettuati interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.
- che non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita (per tali casi, l'Agenzia NON ritiene dovuta la dichiarazione di variazione, fatta salva l'opportunità dei soggetti interessati di richiedere comunque l'allineamento attraverso gli usuali canali informativi, quali, ad esempio per l'adeguamento della toponomastica, la segnalazione in front-office o tramite Contact-Center)
- che non hanno, neppure, rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.
- che, analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto; di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, etc.).

Sarà opportuno, prima di addivenire alla stipula di un atto traslativo e/o divisionale, che il disponente consulti un tecnico abilitato, per avere la certezza che una eventuale difformità non

incida sulla attribuzione della rendita, e che nella dichiarazione da rendere in atto (qualora non si avvalga della facoltà di allegare all'atto l'attestazione sostitutiva redatta del tecnico consultato), faccia presente che vi è una conformità "sostanziale" tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate, posto che le difformità rilevate non sono tali da incidere sulla consistenza ovvero sull'attribuzione della classe e della categoria.

DA SEGNALARE che l'AGENZIA del TERRITORIO nella suddetta Circolare n. 2/2010 ha pure disposto che in ogni caso, su richiesta della parte, gli Uffici del Catasto *"accetteranno anche eventuali dichiarazioni di variazione non rilevanti ai fini della attribuzione della rendita, dovendosi ritenere superate le diverse precedenti indicazioni sull'argomento"*

3. La nullità per violazione della normativa in materia di conformità catastale

La nullità prevista dalla normativa in materia di conformità catastale discende dalla mancata osservanza delle prescrizioni poste da detta normativa, attinenti alle modalità redazionali degli atti traslativi e divisionali.

Sono, pertanto, nulli gli atti interessati dalla normativa di cui trattasi se:

(a) in tali atti non viene riportata **l'identificazione catastale** e ciò:

- per mera omissione (ipotesi, peraltro difficilmente ipotizzabile);
- ovvero in quanto i fabbricati che ne sono oggetto non sono ancora stati iscritti al Catasto dei Fabbricati.

(b) in tali atti non viene riportato il **riferimento alle planimetrie depositate in Catasto** e ciò:

- per mera omissione
- ovvero in quanto le planimetrie non esistono o perché non sono mai state presentate al Catasto ovvero in quanto le planimetrie, già a suo tempo presentate, non siano più reperibili, o siano state dichiarate "non accettabili" o non siano più leggibili.

(c) in tali atti non viene resa dai disponenti **la dichiarazione di conformità** allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ovvero non viene **allegata** all'atto la **attestazione sostitutiva** resa da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Si fa presente al riguardo che con la dichiarazione di parte o con l'attestazione tecnica deve essere attestata la conformità allo stato di fatto sia dei dati catastali che delle planimetrie depositate in Catasto.

Si ritiene che la nullità prevista dalla norma in commento sia una **nullità di carattere puramente "formale"**¹, conseguente al mancato rispetto del requisito redazionale dell'atto (se ed in quanto redatto nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata); non si tratterebbe, invece, di una nullità di carattere sostanziale, come sarebbe confermato dal fatto che tale nullità non sia prevista per tutti gli atti negoziali ma solo per gli atti negoziali che rivestono, per l'appunto, la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata. Se si trattasse, infatti, di una nullità sostanziale, posta a tutela di un interesse pubblico e generale, la stessa avrebbe dovuto essere estesa a qualsiasi tipologia negoziale in grado di mettere a repentaglio detto interesse.

Definisce di carattere “formale” la nullità in commento anche Cass., sez. II, 15/10/2025, n. 27531; in detta sentenza è stato fissato il seguente principio di diritto: *“La nullità comminata dall’art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, comma introdotto dall’art. 19, comma 14, del D.L. n. 78/2010, convertito, con modificazioni, in legge n. 122/2010, va ricondotta nell’ambito dell’art. 1418, terzo comma, c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità “formale” e “testuale”, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un’unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti della dichiarazione di parte disponente o dell’attestazione sostitutiva del tecnico circa la conformità catastale oggettiva del cespite. Pertanto, in presenza nell’atto della dichiarazione dell’alienante o dell’attestazione del tecnico, il contratto è valido a prescindere dalla veridicità della conformità dichiarata o attestata, purché la difformità non emerga in modo palese allo stato degli atti.*

Pertanto, è sufficiente che in atto ci sia:

- l’indicazione dell’identificativo catastale (quale ricavabile dalla visura presso i registri del Catasto);
- il riferimento alla planimetria che risulta effettivamente depositata in Catasto;
- la dichiarazione di parte di conformità dei dati catastali e della planimetria depositata in Catasto allo stato di fatto (o la attestazione sostitutiva resa da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale).

Con riguardo a quest’ultima dichiarazione (la dichiarazione di conformità) ci si è chiesti se l’atto sia invece nullo nel caso di **dichiarazione mendace** (ossia quando ad esempio la planimetria depositata in Catasto presenti difformità rispetto allo stato di fatto tali da incidere sulla rendita catastale ma il disponente dichiara, comunque, in atto che la stessa è conforme allo stato di fatto).

Si ritiene, stante il carattere “formale” della nullità *de quo*, che anche una dichiarazione di conformità non corrispondente al vero sarebbe, per tali motivi, idonea ad evitare la nullità dell’atto. Ovviamente l’eventuale mendacità deve riguardare la sola conformità dei dati catastali o della planimetria depositata allo stato di fatto. Ma una planimetria depositata in Catasto (non dichiarata inidonea dagli stessi Uffici del Catasto) ed una conseguente inventariazione catastale debbono comunque esistere, in quanto altrimenti l’atto sarebbe nullo, non tanto per la mancanza della dichiarazione di conformità, quanto per la mancanza degli altri requisiti “formali” richiesti dalla norma in commento per la validità dell’atto: l’identificazione catastale ed il riferimento alla planimetria depositata in catasto. Anche una dichiarazione/attestazione non corrispondente al vero (inesatta o falsa) sarebbe, per tali motivi, idonea ad evitare la nullità dell’atto, salvo che si tratti di un falsità conclamata, cioè tale da essere rilevabile *ictu oculi* anche da un soggetto tecnicamente inesperto, caso nel quale la dichiarazione /attestazione può essere ritenuta inesistente e l’atto nullo. In questo senso si è pronunciata la Cassazione (Cass., sez. II, 15/10/2025, n. 27531)

La dichiarazione di conformità mendace, se non determina la nullità dell’atto, espone peraltro chi l’ha resa a **responsabilità civile per i danni cagionati** alla controparte, nonché a **responsabilità penale**, qualora fosse ravvisabile, nel caso di specie, il reato di “falso ideologico commesso da privato in atto pubblico” ex art. 483 c.p., alla luce delle interpretazioni della Cassazione contenute nella sentenza 03/06/2008, n. 35999 e nella succitata sentenza 15/10/2025, n. 27531).

