

CATASTO

La conformità catastale (soggettiva e oggettiva) degli immobili

In tema di conformità catastale, la Cassazione, con la sent. n. 20526 del 29 settembre 2020, ci offre lo spunto per alcune riflessioni sulle ipotesi di nullità ricollegabili alla violazione dell'art. 29 comma 1-bis della legge 52/1985.

Matteo Rezzonico
Avvocato

Come è noto il catasto ha una funzione prevalentemente erariale e impositiva. E tuttavia proprio per soddisfare la finalità tributaria, il catasto costituisce un inventario/classificazione delle proprietà immobiliari essendo volto a formare un registro di anagrafe generale degli immobili dai molteplici utilizzi. In altri termini una delle funzioni del catasto può essere ricondotta a quella civilistica finalizzata all'identificazione degli immobili costituendo un ausilio nelle ricerche relative ai beni e ai soggetti intestatari. Tale funzione è stata sicuramente accentuata dal D.L. 78/2010 in materia di anagrafe tributaria.

In tale contesto, la sentenza n. 20526 del 29 settembre 2020 della Cassazione - secondo cui «Nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare relativo ad un fabbricato già esistente, la conformità catastale oggettiva di cui all'art. 29, comma 1 bis, della legge 52/1985, costituisce una con-

dizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice, che non può accogliere la domanda ove la presenza delle menzioni catastali difetti al momento della decisione; viceversa, il giudice non è tenuto a verificare la ricorrenza della c.d. conformità catastale soggettiva, consistente nella coincidenza del promittente venditore con l'intestatario catastale del bene, in quanto non costituisce una condizione dell'azione e la sua mancanza non impedisce l'emissione di una sentenza costitutiva di trasferimento del fabbricato 2932 del codice civile» - ci offre lo spunto per alcune riflessioni sulle ipotesi di nullità ricollegabili alla violazione del richiamato articolo 29 comma 1-bis della legge 52/1985.

Il quadro normativo

I dati catastali o di identificazione catastale hanno acquisito negli ultimi decenni sempre maggiore rilevanza. In particolare la legge 52/1985 ha modificato l'art. 2826 cod. civ. eliminando l'indicazione dei confini - già prescritta nel testo originario del Codice del 1942 - tra quelle obbligatorie da inserirsi nella nota di trascrizione o di iscrizione, in forza dei richiami a tale disposizione contenuti negli artt. 2659 n. 4, 2660 n. 5 e 2839 n. 7 cod. civ.

Si tenga presente che l'indicazione dei confini non è necessaria neanche nei contratti aventi ad oggetto gli immobili da costruire di cui al D.Lgs. 122/2005. Conseguentemente il giudizio di validità delle formalità pubblicitarie - a norma degli artt. 2665 e 2841 cod. civ. - risulta il più delle volte fondato sull'idoneità dei soli dati catastali a descrivere in modo sufficiente gli immobili. Gli identificativi catastali costituiscono inoltre l'oggetto esclusivo dell'interscambio dei dati relativi a beni immobili tra pubbliche amministrazioni (art. 1, comma 647, della legge 147 del 27 dicembre 2013; art. 59, comma 7 bis, del D.Lgs. 82 del 7 marzo 2005). Sui soli dati catastali è fondata l'esecuzione immobiliare (art. 567, comma 2, cod. proc. civ.).

Sono i dati catastali l'identificativo degli immobili previsto dall'art. 1130, comma 1, numero 6, cod. civ. in materia di anagrafe condominiale; di registrazione dei contratti di locazione di cui all'art. 19, comma 15, del D.L. 78/2010; di comunicazione all'anagrafe tributaria dei contratti relativi alle utenze dei fabbricati di cui all'art. 7 del D.P.R. 605 del 29 settembre 1973. Sui dati catastali si fonda il contenuto delle dichiarazioni ai fini fiscali di cui all'art. 1, comma 685, della legge 147 del 27 dicembre 2013; di pubblicità delle imprese agricole di cui all'art. 9, comma 4, D.P.R. 581 del 7 dicembre 1995; di comunicazione all'Agenzia del demanio finalizzate allo scopo di devolvere allo stato i beni vacanti o derivanti da eredità giacenti (art. 1, comma 260, della legge 296 del 27 dicembre 2006 numero) ¹.

L'art. 29, comma 1 bis, della legge 52/1985

Il comma 1 bis dell'art. 29 della legge 52/1985, (aggiunto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 78 del 31 maggio 2010), prevede che gli atti pubblici e

le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione o di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, 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, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

In sostanza - prima di stipulare gli atti - il Pubblico Ufficiale deve individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità rispetto ai registri immobiliari, incrociando i dati e mettendo a confronto le risultanze.

La ipotesi di nullità e la "sanatoria"

La nullità sussiste dunque nei seguenti casi:

- › omessa identificazione catastale;
- › omesso riferimento alle planimetrie depositate in catasto;
- › omessa dichiarazione resa in atti dagli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

L'art. 8, comma 1 bis, del D.L. 50 del 24 aprile 2017 ha aggiunto l'ulteriore comma 1 ter in cui si prevede espressamente che se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non sia dipesa dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l'atto può essere confermato

1. Cfr. Musolino in Rivista del notariato Giuffrè editore, LXX, l'evoluzione normativa e l'accresciuta rilevanza dei dati di identificazione catastale, pagg. 409 e seguenti.

anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente che contenga gli elementi omessi. L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce ai sensi dell'articolo 10 comma 3 del D.Lgs. 23 del 14 marzo 2011 numero 23.

Il coordinamento tra il comma 1 bis dell'art. 29 e il comma 1 ter è tutt'altro che agevole.

In particolare ci si è chiesto:

- se il comma 1 ter che consente una sorta di sanatoria del contratto nullo mediante una dichiarazione resa da una delle parti, potesse applicarsi anche ai contratti resi in data precedente all'entrata in vigore del richiamato comma;

- se gli atti privi di identificazione catastale non possano essere anche essi oggetto della dichiarazione;

- quale parte (compratore o acquirente) debba procedere alla successiva dichiarazione;

- come tutelare, ai fini dell'opponibilità erga omnes, la trascrizione del primo atto poi sostituito da quello successivo.

Sappiamo che la dottrina e la giurisprudenza hanno offerto un'interpretazione estensiva del combinato disposto degli artt.29 comma 1 bis e ter della richiamata legge 52/1985.

In particolare si è ritenuto che fino a quando non sia intervenuta una dichiarazione di nullità giudiziale definitivamente accertata del primo atto di compravendita, non possa ritenersi in alcun modo preclusa la sua conferma dinanzi al notaio che l'aveva stipulato ovvero in caso di decesso e pensionamento del medesimo, anche dinanzi ad un diverso notaio e la relativa annotazione e la trascrizione a suo tempo effettuata. In particolare il comma 1 ter si riferisce alle situazioni delineate nel comma 1 bis che per il legislatore dovevano essere disciplinate unitariamente. In tale caso non si tratterebbe infatti di un'ap-

plicazione retroattiva della norma in esame ma semplicemente dell'adempimento reso possibile da una norma sopravvenuta, per effetto della quale si introduce la regolarizzazione dell'atto di compravendita a suo tempo stipulato, eliminando a priori qualunque forma medio tempore non dichiarata giudizialmente di nullità rilevante sul piano squisitamente formale.

La sent. n. 20526/2020

È in tale contesto normativo che si inserisce la Cassazione, sent. n. 20526 del 29 settembre 2020.

I fatti

Il promissario acquirente di un bene immobile ha citato avanti il Tribunale di Roma il promittente venditore per ottenere una sentenza di trasferimento (ex art. 2932 cod. civ.) della proprietà di un immobile in forza di un contratto preliminare recante data 30 aprile 2002. Il Tribunale ha accertato che la mancata conclusione del contratto di compravendita fosse imputabile al promittente venditore e lo ha condannato al risarcimento del danno da inadempimento contrattuale. La domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare è stata invece respinta a causa della mancanza agli atti della documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile promesso in vendita, secondo il disposto dell'art. 17 della legge 47/1985 (sostituito dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001) e dell'art. 40 della stessa legge 74/1985.

La Corte di Appello di Roma ha confermato la sentenza di primo grado pur con una diversa motivazione. Per la Corte di Appello deve infatti ritenersi ammissibile la documentazione prodotta dal promissario acquirente per attestare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile promesso in vendita. Ma la domanda di trasferimento non poteva essere accolta per il mancato allineamento catastale

dell'immobile, risultando il medesimo ancora iscritto in catasto in proprietà al dante causa dei promittenti venditori.

Contro la sentenza della Corte di Appello ha proposto ricorso per Cassazione il promissario acquirente.

I motivi della Cassazione

Tutti i motivi di ricorso proposti dal ricorrente attengono alla statuizione della Corte territoriale che non ha accolto la domanda di trasferimento ex art. 2932 cod. civ. dell'immobile promesso in vendita stante il contenuto dell'art. 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010. La disposizione da ultimo richiamata ha modificato il testo dell'art. 29 della legge 52 del 27 febbraio 1985, aggiungendo, dopo il comma 1, il comma 1 bis, per il quale: «*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, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, 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, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari ca-*

tastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

I tre profili di critica proposti dal ricorrente all'interpretazione della legge 52/1985, art. 29, comma 1 bis, operata dalla Corte di merito sono i seguenti:

a. il primo profilo riguarda l'applicabilità dell'articolo 29 ai casi perfezionatesi anteriormente alla sua entrata in vigore;

b. il secondo profilo riguarda la possibilità di applicare la disciplina del contenuto necessario del contratto dettata dall'art. 29 ai trasferimenti immobiliari *ope iudicis ex articolo 2932 cod. civ.*;

c. il terzo profilo riguarda l'applicabilità della disciplina prevista per la c.d. "*difformità catastale oggettiva*" anche alle ipotesi, quale quella di specie, di c.d. "*difformità catastale soggettiva*".

Tralasciamo i motivi a e b risolti dalla Suprema Corte, (in mancanza di una disciplina transitoria), nel senso dell'applicabilità per tutti i contratti di trasferimento conclusi dopo la sua entrata in vigore ². Come avviene per la cosiddetta "*conformità edilizia ed urbanistica*", anche per la "*conformità catastale oggettiva*", attesa l'evidente analogia, strutturale e teleologica, delle rispettive discipline che rappresenta una condizione dell'azione, essa soggiace al principio generale che, ai fini dell'accertamento della sussistenza delle condizioni dell'azione, rileva non il momento della domanda, bensì quello della decisione (cfr. Cass., Sez. Unite, sent. n. 23825/2009 e sent. n. 16068/2019) ³.

-
2. La disposizione trova applicazione, ai sensi dell'art. 11 preleggi ("*la legge non dispone che per l'avvenire*"), per i contratti di compravendita stipulati dopo la sua entrata in vigore. In proposito la Cassazione nella sentenza in commento richiama la precedente sent. n. 4522/2008, secondo cui, nel caso di contratto preliminare di compravendita, l'effetto traslativo è determinato soltanto dal contratto definitivo, sicché la ricorrenza dei requisiti di forma e sostanza necessari ai fini della validità del contratto traslativo non possono che fare riferimento alla legge vigente al momento della stipula di questo.
3. Deve darsi continuità ai principi già recentemente enunciati da questa Corte con la sent. n. 12654/20, secondo cui:
- il disposto della legge 52 del 27 febbraio 1985, art. 29, comma 1 bis, aggiunto dal D.L. 78 del 31 maggio 2010, art. 19, comma 14, convertito, con modificazioni, con la legge 122 del 30 luglio 2010, trova applicazione anche in ordine al trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili con sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 cod. civ.;
- il suddetto disposto si applica anche nei giudizi aventi ad oggetto l'adempimento in forma specifica di un contratto preliminare ex art. 2932 c.c., instaurati prima dell'entrata in vigore del D.L. 78/2010..

L'irrelevanza della difformità catastale soggettiva

L'art. 29, comma 1 bis, della legge 52/1985 contiene due distinte disposizioni.

La prima - concernente la conformità catastale oggettiva, ossia la corrispondenza tra lo stato materiale effettivo dell'immobile oggetto del contratto e la rappresentazione catastale del medesimo - secondo cui il contratto deve contenere, oltre all'identificazione catastale ed al riferimento alle planimetrie depositate in catasto, una specifica dichiarazione degli intestatari (sostituibile con una attestazione di un tecnico) di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una disposizione che impone un contenuto necessario del contratto (identificazione catastale, riferimento alle planimetrie depositate in catasto, dichiarazione degli intestatari o attestazione di un tecnico aventi ad oggetto la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie) e attiene alla sfera della validità del medesimo.

La seconda - concernente la conformità catastale soggettiva, (ossia l'identità tra l'autore dell'atto e l'intestatario catastale dell'immobile) - obbliga il notaio ad individuare gli intestatari catastali e di verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari. Quest'ultima disposizione non introduce un contenuto necessario del contratto, ma impone un'attività al notaio rogante.

La prima di tali disposizioni è presidiata con l'espressa previsione della nullità dell'atto privo del contenuto prescritto.

La seconda non è invece assistita da alcuna sanzione di nullità dell'atto rogato senza la sua osservanza, cosicché il mancato rispetto della stessa comporta effetti esclusivamente sul piano della responsabilità delle parti e del notaio (per quest'ulti-

mo, tanto sul piano disciplinare quanto su quello dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto d'opera professionale).

La questione della possibilità di trasporre la disciplina dettata dall'art. 29 comma 1 bis della legge 52/1985, alle sentenze di trasferimento ex art. 2932 cod. civ., pone quindi problemi diversi per la conformità oggettiva e per quella soggettiva.

Per quanto riguarda la conformità oggettiva - che non riguarda il giudizio 20526/2020 - la questione è già stata affrontata dalla sentenza n. 12654/20 che ha ulteriormente precisato che la presenza dei dati/menzioni catastali (l'identificazione catastale; il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto) costituisce condizione dell'azione di adempimento del contratto in forma specifica e, pertanto, deve sussistere al momento della decisione. La produzione dei suddetti dati catastali - ove non risultino già dal contratto preliminare dedotto in giudizio - può intervenire anche in corso di causa. Il mancato riscontro da parte del giudice investito di una domanda di adempimento del contratto in forma specifica, della sussistenza della condizione dell'azione costituita dalla presenza in atti delle suddette menzioni catastali costituisce un *error in iudicando* censurabile in Cassazione ai sensi dell'art. 360 cod. proc. civ. n. 3 (e non un vizio di contenuto-forma produttivo di nullità della sentenza).

Per quanto riguarda la conformità soggettiva invece non vi è alcuna ragione - in mancanza di una previsione di nullità dei contratti aventi ad oggetto immobili la cui intestazione catastale risulti disallineata a quella dei registri immobiliari - di ritenere che detti immobili non possano essere tra-

sferiti con sentenza costitutiva. L'assenza di una previsione di nullità contrattuale collegata alla mancata verifica, da parte del notaio, dell'allineamento tra l'intestazione catastale e i dati dei registri immobiliari è peraltro già stata evidenziata dalla Corte di Cassazione nell'ord. n. 3089/2020 (che ha rimesso alla Sezioni Unite la questione relativa alla possibilità di realizzare trasferimenti immobiliari mediante la sentenza di

cessazione degli effetti civili del matrimonio). Nell'ord. n. 3089/2020 si legge, con riferimento della legge 52/1985, art. 29, comma 1 bis: *"Nell'ultimo periodo è previsto il controllo di conformità dei dati catastali a quelli contenuti nel registro delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari da parte del notaio ma non è prevista la sanzione di nullità in mancanza di questa ulteriore verifica"* (pag. 6, terzo capoverso).