

L'art. 19, c. 14, del decreto legge n. 78/'10, così come convertito in legge, ha introdotto alcune novità in materia di circolazione immobiliare, prevedendo, in particolare, 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 su fabbricati già esistenti (ad esclusione dei diritti reali di garanzia) debbano contenere (a pena di nullità), per le unità immobiliari urbane, anche "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". Il riferimento alle "disposizioni vigenti in materia catastale", tuttavia, ha fatto sorgere qualche dubbio interpretativo: tali "disposizioni" sono quelle relative al momento in cui si commercializza l'unità immobiliare urbana? Oppure quelle vigenti al momento in cui è avvenuto l'ultimo aggiornamento in Catasto? Secondo il Notariato l'interpretazione esatta è la seconda. Per i notai infatti – che della questione si sono occupati in un'apposita circolare ("La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – novità e aspetti controversi", diffusa il 6.12.'10) – "è da ritenere" che "la normativa catastale vigente, da considerare ai fini della dichiarazione in parola, sia quella che la normativa catastale e la prassi amministrativa pongono a base dei vari obblighi di denuncia di variazione in Catasto." In particolare – hanno precisato ancora i notai – "si tratta di quegli obblighi di denuncia e variazione scaturenti da interventi edilizi che nel tempo hanno alterato lo stato di fatto del bene, e che obbligano a presentare la denuncia in base alla disciplina in vigore al momento del mutamento che ha inciso sullo stato, sulla consistenza nonché sull'attribuzione della categoria e della classe". La conclusione a cui porta questa tesi (conclusione che nella circolare si definisce, peraltro, "coerente anche con la lettura della norma data dall'Agenzia del territorio") è, dunque, che – ai fini della dichiarazione conformità – non può essere dato alcun rilievo al fatto che, "successivamente alla presentazione della denuncia o della variazione, ed in assenza di mutamenti che obblighino a presentare ulteriore denuncia, sia nel frattempo mutata la normativa catastale".