

*CONSULTA INTERPROFESSIONALE TRA IL
CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI
DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO
ED IL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI FIRENZE*

**LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE
DELLA RELAZIONE TECNICA
PER GLI ATTI DI TRASFERIMENTO
IMMOBILIARE**

INTRODUZIONE

Il costante evolversi delle normative in ambito urbanistico/edilizio e catastale pone in capo ai contraenti e, conseguentemente, a tecnici e notai, sempre maggiori e più gravosi oneri in merito ad accertamenti e dichiarazioni per la corretta redazione degli atti.

Queste nuove necessità richiedono la massima professionalità da parte di tutti i soggetti che vi operano ed una più approfondita conoscenza delle regole che disciplinano la materia.

Il presente documento, che non intende essere completo ed esaustivo ma semplicemente esperienza "condivisa", alla quale faranno sicuramente seguito aggiornamenti e/o approfondimenti, è stato pertanto elaborato nel perseguimento dello scopo principale della Consulta consistente nell'offrire al cittadino la massima garanzia, qualità, sicurezza e trasparenza nelle operazioni di trasferimento immobiliare, quale utile vademecum per una verifica complessiva di legittimità sotto il profilo tecnico, necessaria a definire le caratteristiche e gli aspetti eventualmente pregiudizievoli ad un trasferimento immobiliare.

CONSULTA INTERPROFESSIONALE TRA IL CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI
DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO
ED IL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI FIRENZE

Per i notai dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato:

D.ssa Paola Calosi; Dr. Alberto Carapelle; D.ssa Beatrice Ceccherini; Dr Luca D'Aglia; D.ssa Rosanna Montano; Dr Ruggiero Alberto Rizzi.

Per i Geometri del Collegio della Provincia di Firenze:

Geom. Stefano Benedetti, Geom. Duccio Mazzanti, Geom Andrea Raviglione, Geom. Laura Sarto.

INDICE

| | |
|--|---------|
| <u>Descrizione dell'immobile</u> | pag. 5 |
| <u>Parte edilizia</u> | pag. 5 |
| 1) Trasferimento di fabbricati edificati ante 1942 | pag. 6 |
| 2) Trasferimento di fabbricati edificati nel periodo tra l'anno 1942 ed il 1° settembre 1967..... | pag. 6 |
| 3) Trasferimento di fabbricati edificati in epoca successiva al 1 settembre 1967 | pag. 7 |
| 4) Sanatoria Edilizia | pag. 8 |
| 5) Certificato di stato legittimo..... | pag. 10 |
| 6) Spazi destinati a parcheggio e terreni..... | pag. 11 |
| 7) Vincolo di interesse storico-artistico | pag. 17 |
| 8) Abitabilità e Agibilità | pag. 18 |
| 9) Attestato di Prestazione Energetica | pag. 19 |
| <u>Parte catastale</u> | pag. 19 |
| 1) Trasferimento di fabbricato o porzione di fabbricato costituente unità immobiliare urbana | pag. 20 |
| A) Identificazione catastale del bene | pag. 20 |
| B) Intestazione del bene | pag. 22 |
| B1) Beni condominiali | pag. 22 |
| B2) Beni in comproprietà di coniugi | pag. 23 |
| C) Rappresentazione grafica del bene | pag. 24 |
| D) Aree urbane | pag. 24 |
| E) Presenza di parti comuni | pag. 26 |
| 2) Trasferimento di immobile censito in categoria fittizia | pag. 26 |
| A) Identificazione catastale del bene | pag. 27 |
| B) Intestazione del bene | pag. 27 |
| C) Rappresentazione grafica del bene | pag. 27 |
| 3) Trasferimento di terreno o fabbricato rurale | pag. 27 |
| A) Identificazione catastale del bene | pag. 27 |
| B) Intestazione del bene | pag. 28 |
| C) Rappresentazione grafica del bene | pag. 28 |
| D) Fabbricati rurali | pag. 29 |
| E) Pozzi | pag. 30 |
| <u>Redazione e documentazione di supporto della relazione tecnica</u> | pag. 31 |
| <u>Annotazione finale della relazione tecnica</u> | pag. 32 |

APPENDICE NORMATIVA - NOTE E APPROFONDIMENTI

| | |
|--|----------------|
| 1) REGOLAMENTO DI COSTITUZIONE DEL CATASTO FABBRICATI (D.M. N. 28/1998) ... | <i>pag. 32</i> |
| 2) RIEPILOGO DELLA DISCIPLINA IN TEMA DI DIA-SCIA | <i>pag. 34</i> |
| 3) TRASFERIMENTO DI AREE ED ENTI URBANI..... | <i>pag. 37</i> |
| 4) NOTE IN TEMA DI ABITABILITA'/AGIBILITA'..... | <i>pag. 39</i> |
| 5) NORMATIVA IN TEMA DI POZZI..... | <i>pag. 40</i> |

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si ritiene innanzitutto necessario effettuare un sopralluogo preciso e puntuale dell'immobile, al fine di prenderne accurata visione.

La relazione deve contenere una dettagliata descrizione del bene con indicazione della via, del civico e dell'eventuale presenza di accesso carrabile, del piano, dell'altezza interna del bene (ove possa assumere rilevanza), della consistenza completa e quindi con indicazione dei vani utili e descrizione degli accessori, ivi inclusi giardini, cortili, terrazzi, soppalchi, sottotetti, soffitte, cantine e quant'altro opportuno.

Devono altresì essere indicati le parti comuni e i confini (almeno 3).

PARTE EDILIZIA

Una volta effettuato il rilievo, occorre procedere alle opportune verifiche presso i competenti uffici dell'Amministrazione comunale, consultando la relativa documentazione edilizia.

L'indagine deve riguardare l'unità immobiliare oggetto di trasferimento.

Qualora da tale indagine dovessero risultare difformità, non sanate o non oggetto di sanatoria esclusiva, è opportuno verificare se esiste una pratica di sanatoria condominiale.

La verifica sulle parti condominiali è pertanto necessaria quando assume rilevanza per l'unità immobiliare oggetto dell'atto (ad es. prospetti etc) ed è da ritenere non indispensabile in relazione ai beni comuni i cui diritti di comproprietà vengano trasferiti ex lege unitamente al bene principale.

Appare peraltro opportuno, qualora siano reperite pratiche relative alle parti comuni e vengano in evidenza altri aspetti rilevanti che possano riguardarle, che ne sia fatta menzione, al fine di disciplinare i rapporti contrattuali fra le parti.

Si esaminano quindi le varie ipotesi secondo l'epoca di realizzazione del bene.

1) Trasferimento di fabbricati edificati ante 1942

Si ritiene di poter prescindere da qualsiasi verifica e indicazione di titoli edilizi.

Peraltro l'accertamento dell'epoca di costruzione dell'edificio o dell'unità immobiliare deve essere supportato da ricerca e verifica di idonea documentazione comprovante tale data. A puro titolo esemplificativo si indicano, quali elementi che dimostrino la data di costruzione dell'edificio: la planimetria catastale di impianto (1939-1940), altri eventuali documenti catastali comunque consultabili, foto aeree, mappa catastale di impianto, atti di provenienza reperibili, se del caso, tramite visure su Pubblici Registri. Al riguardo, appare opportuna la collaborazione tra il tecnico professionista e il notaio incaricato con scambio di informazioni e di documenti.

In assenza di tali elementi documentali, potrà essere di supporto il riscontro delle caratteristiche architettoniche-tipologiche della costruzione e le rifiniture edilizie e, come ultima ipotesi, il ricorso a dichiarazioni della parte venditrice e/o di terzi, anche sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

2) Trasferimento di fabbricati edificati nel periodo tra il 31 ottobre 1942 (data di entrata in vigore della legge urbanistica) ed il 1° settembre 1967 (data di riferimento per l'inizio dell'opera ai sensi dell'art. 40, 2° comma, legge n. 47/85)

La verifica di conformità deve essere effettuata controllando le tavole di progetto relative alla licenza edilizia e, in assenza di grafici, si rinvia a quanto sopra precisato per i fabbricati edificati ante 1942. Si precisa peraltro che nel Comune di Firenze le tavole di progetto possono essere verificate, a causa dell'alluvione dell'anno 1966, solo relativamente a licenze edilizie successive al 1° gennaio 1952.

E' in ogni caso opportuno che nella relazione tecnica siano sempre indicati gli estremi delle licenze edilizie rilasciate, anche per gli immobili la cui edificazione sia iniziata ante 1/9/1967. Da tale data è obbligatorio il titolo abilitativo per tutti gli immobili, anche se ubicati fuori dai centri urbani, diversamente da quanto precedentemente previsto.

Una volta reperita la documentazione e/o ottenute le informazioni di cui si è detto in precedenza (e, come precisato, dopo avere esaminato lo stato dei luoghi), qualora venga verificata la mancanza di conformità nella consistenza, documentata avvalendosi dei criteri di cui sopra, il tecnico è tenuto a evidenziare tale circostanza nella relazione e deve verificare se tali difformità siano state oggetto di sanatoria. Appare altresì quanto mai utile verificare, con ragionevole certezza, l'epoca delle difformità riscontrate ai fini dell'accertamento, se non della conformità, almeno della commerciabilità del bene (in sostanza, appurare che le difformità riscontrate siano state realizzate in epoca anteriore al 1° settembre 1967, facendo ricorso ai criteri già precisati, o, se realizzate

successivamente a tale data, non abbiano il carattere di abuso "primario").

3) Trasferimento di fabbricati edificati in epoca successiva al 1° settembre 1967

La relazione dovrà contenere l'indicazione del titolo abilitativo, intendendosi per tale il provvedimento e/o il procedimento edilizio che ha legittimato l'intervento considerata la tipologia e l'epoca di realizzazione. Al riguardo si precisa che oltre all'indicazione, seppure sommaria, delle opere realizzate in base alle pratiche edilizie in seguito elencate, occorrerà altresì indicare:

- quanto al **provvedimento** (licenza edilizia, autorizzazione edilizia, concessione edilizia, permesso a costruire) la data di rilascio e il numero del provvedimento. Ove in detto provvedimento vi siano delle condizioni sospensive riguardanti la stipula di Convenzioni urbanistiche, atti d'obbligo od altro (anche eventualmente non trascritti ove presenti all'interno dell'atto abilitativo o ivi citato), il tecnico, ove possibile, fornirà le relative indicazioni. Ove il permesso di costruire si formi per "silenzio-assenso" ai sensi dell'art 20 comma 8 del DPR 380/2001 è opportuno che siano indicati tutti i presupposti e gli elementi costitutivi del medesimo ai fini delle corrette menzioni in atto ex Art. 46 TU 380/2001, segnalando in merito che il recentissimo "Decreto Semplificazioni" (DL 76/2020 convertito nella L. 120/2020) ha introdotto un nuovo periodo al comma 8 del citato art. 20 DPR 380/01 in base al quale è previsto che il Comune sia tenuto a rilasciare su richiesta dell'interessato un'attestazione circa la formazione del silenzio assenso, che il Tecnico indicherà in relazione fornendone copia al Notaio;

- quanto al **procedimento** (DIA/SCIA/CIL/CILA) la data di deposito presso il Comune della pratica edilizia e del numero di protocollo nonché, ove risultanti dagli atti reperibili presso il Comune, il protocollo di deposito della comunicazione della data di inizio lavori, l'assenza di opposizione e/o rilievi, il parere favorevole dell'eventuale autorità preposta alla tutela dei vincoli (ove esistenti e rilevanti), il protocollo di deposito della comunicazione della data di fine lavori (non necessaria per Cil e Cila ma ritenuta essenziale dal 2005 per Dia e Scia) e della dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto;

- quanto alla **SUPER-DIA/SUPER-SCIA** - premesso che a seguito degli interventi normativi del 2010, del 2011 e del 2016 (legge 122/2010; nota del Ministero della Semplificazione normativa del 16/09/2010; D.L. 13/05/2011 n. 70; D.Lgs. n.126 del 30/06/2016; D.Lgs. n. 222 del 25/11/2016) sembra ormai pacifico che la D.I.A./SCIA (o, meglio, a questo punto la SuperDIA/SuperSCIA, secondo l'espressione coniata dalla prassi) trovi applicazione in quei casi in cui la legge statale o regionale l'abbia considerata alternativa rispetto al permesso di costruire - ai fini della validità del contratto è richiesto che risultino documentalmente solo gli estremi delle stesse (ove provvedimento di prima

edificazione o relativo a mutamenti essenziali). Tuttavia, ai fini della corretta informazione delle parti e dei terzi, si ritiene opportuno che dall'atto (e dunque, correlativamente, dalla relazione predisposta dal tecnico) risultino ulteriori indicazioni ed esattamente:

1. estremi della denuncia, completa della relazione del progettista, che assevera la conformità dell'opera agli strumenti urbanistici;
2. dichiarazione di parte che il Comune non ha dato risposta nei tempi previsti.

Appare inoltre opportuno, nel caso di nuova costruzione ex art. 22 comma 3 del DPR 380/2001, che siano indicati anche gli estremi del Piano Attuativo che consente l'intervento, nonché la dichiarazione della parte che ricorrevano le condizioni per avvalersi del procedimento alternativo al permesso a costruire e che sono stati osservati i termini e le altre modalità procedurali previste dalla legge, anche per il caso della sussistenza di vincoli (es.: autorizzazione paesaggistica; pareri favorevoli degli enti preposti alla tutela del vincolo).

Infine, nel caso sia già stato presentato anche il certificato di collaudo e/o altre certificazioni richieste dalla legge, sarà opportuno citarne gli estremi.

Pur se non necessario per la stipula dell'atto, è opportuno citare anche il titolo abilitativo relativo ad opere non realizzate.

4) Sanatoria Edilizia

La relazione tecnica dovrà contenere le indicazioni relative alla **pratica di sanatoria** rinvenuta, corredata con la documentazione di supporto che indichi sia pur sommariamente le opere alle quali si riferisce. Ne consegue che:

a) In caso di condono edilizio in itinere, occorre produrre copia semplice dei modelli ministeriali e/o istanza corredata dalla copia del bollettino di avvenuto pagamento dell'intera oblazione autoliquidata e dei bollettini di pagamento degli oneri concessori come autoliquidati e dell'eventuale integrazione/saldo degli oneri concessori stessi, ove già liquidati. Nel caso di condono edilizio in itinere per la procedibilità del quale sia richiesto il parere favorevole di autorità preposta alla tutela di vincoli (rilevanti ai fini della trasferibilità), occorre menzionarne l'avvenuto rilascio o, in caso di sua assenza, l'avvenuta richiesta del parere producendone attestazione. In mancanza anche di quest'ultima occorre procedere alla sua presentazione, fornendo poi la relativa attestazione.

Si ritiene infine assolutamente consigliabile, considerata la circostanza che molte domande di condono edilizio risultano essere state presentate in epoca remota (per

quanto riguarda le domande ex L. 47/85, addirittura da oltre 35 anni) e che gli immobili interessati possono essere stati nel frattempo oggetto di vari passaggi di proprietà, verificare, per quanto possibile, l'iter della pratica (soprattutto ai fini di eventuali dinieghi) e, ove possibile, conseguire la definizione.

b) In caso di condono edilizio definito, occorre indicare la data di rilascio del provvedimento ed i suoi estremi (numero della determina e della concessione/autorizzazione in sanatoria).

Ove la definizione sia avvenuta per silenzio assenso, riferito alla pratica di condono edilizio, nella relazione tecnica dovranno essere indicati sia il pagamento dell'oblazione, sia gli eventuali pareri favorevoli delle autorità preposte ai vincoli oltre ad ogni altro documento necessario per il completamento della pratica.

c) E' obbligatorio menzionare il diniego espresso, ove rinvenuto, oppure il silenzio rifiuto di cui all'art. 32 della Legge 47/85 relativo alla richiesta del parere all'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

In presenza di opere non suscettibili di sanatoria, ma per le quali non può essere comminata la rimessa in pristino senza pregiudizio per le parti strutturali legittime, la relazione tecnica evidenzierà l'avvenuta presentazione della pratica di sanatoria con indicazione della data e protocollo e l'esito che ne ha conseguito con la determina del Comune che indica la sanzione pecuniaria; sarà inoltre fornita, riguardo a quest'ultima, la quietanza di versamento anche ai fini dell'allegazione all'atto se richiesta dalla Legge; infine verrà fornita copia dell'eventuale provvedimento finale rilasciato dal competente Dirigente del Comune. Qualora in detto provvedimento siano previste opere di completamento, il Tecnico indicherà, ove siano decorsi i termini indicati, se dette opere siano state o meno realizzate e i protocolli di riferimento delle relative comunicazioni.

Occorre altresì indicare tutti gli altri provvedimenti edilizi rilasciati o pratiche edilizie presentate, con riguardo all'unità immobiliare oggetto di indagine, al fine di ricostruire, in modo più dettagliato possibile, la storia urbanistico - edilizia del bene.

Più dettagliatamente, in presenza di abusi "sanati" mediante la corresponsione della sanzione pecuniaria e quindi in assenza del rilascio di un formale "provvedimento di sanatoria", occorre produrre:

a) per gli interventi eseguiti in base a permesso annullato ex art. 38 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) la prova dell'integrale pagamento della sanzione, che a norma dell'art. 46 comma 2 del medesimo T.U. deve essere allegata all'atto di trasferimento;

b) per gli interventi eseguiti dopo il 1° settembre 1967 ma prima dell'entrata in vigore della legge 47/1985 per i quali siano stati adottati dei provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 o ai sensi dell'art. 15 comma 9 della legge 10/1977 "idonea certificazione rilasciata dall'Autorità competente attestante l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni del provvedimento sanzionatorio", che a norma dell'art. 41 comma 1 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 deve essere esibita affinché dei relativi estremi venga fatta "menzione" in atto (non è per questa fattispecie prescritta l'allegazione come invece nel caso precedente); tuttavia se la certificazione non viene rilasciata entro 30 giorni può essere sostituita da una dichiarazione dell'alienante attestante l'avvenuto integrale pagamento della sanzione "accompagnata dalla copia conforme della domanda di rilascio della certificazione" (che quindi in sostanza, se si vuol dare un significato all'espressione "accompagnata", dovrà essere allegata all'atto).

Si evidenzia che alcuni Comuni hanno previsto nel proprio regolamento edilizio uno specifico elenco di opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso ma non soggette a sanatoria, come ad esempio l'art. 12 comma 3 del Regolamento edilizio del Comune di Firenze. Si ritiene opportuno che il tecnico ne faccia descrizione nella relazione, valutando inoltre l'eventuale possibilità di depositare una pratica di attestazione di stato legittimo finalizzata alla corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

5) Certificato di Stato Legittimo

Il decreto legge 16 luglio 2020 n. 76 (cd. DI Semplificazioni) - convertito in legge n. 120 dell'11/9/2020 - ha apportato importanti modifiche al TU Edilizia n. 380/2001, introducendo tra l'altro il concetto di "stato legittimo" e la possibilità di rilascio, da parte di tecnico abilitato, dell'inedito «certificato di stato legittimo» (articoli 9-bis e 34-bis del TU), consistente quest'ultimo in una «dichiarazione asseverata» attestante l'assenza di violazioni alla disciplina edilizia e urbanistica oppure la presenza di «tolleranze costruttive».

Lo «stato legittimo» di un fabbricato corrisponde al risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità a un titolo edilizio, sia quello abilitante i lavori originari di costruzione sia quello in base al quale siano stati effettuati interventi edilizi successivi rispetto all'intervento originario. Quanto ai manufatti realizzati in epoca in cui gli interventi edilizi non abbisognavano di un titolo edilizio, lo «stato legittimo» è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, eccetera.

Il legislatore, consapevole che una costruzione non sempre risulta perfettamente fedele al

progetto, consente altresì che essa presenti lievi difformità definite tolleranze «costruttive» o «esecutive», quali:

- mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro inerente alle singole unità immobiliari contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo;
- irregolarità geometriche, modifiche alle finiture di minima entità, diversa collocazione di impianti e opere interne che siano avvenuti durante i lavori eseguiti per l'attuazione di titoli edilizi, a condizione che non sia pregiudicata l'agibilità dell'edificio – il tutto limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004.

I primi commentatori hanno messo in evidenza la differenza tra il certificato in argomento e un'attestazione di conformità che un tecnico avrebbe comunque potuto rilasciare prima dell'introduzione delle norme in esame. Quest'ultima infatti costituiva mera certificazione privata, prodotta sotto la responsabilità civile del tecnico incaricato, senza gli effetti previsti dalla nuova normativa. Il nuovo certificato assumerebbe un rilievo più marcatamente pubblicistico costituendo certificazione ufficiale di conformità edilizia pur essendo prodotta da un soggetto privato.

Appare utile in questa sede segnalare l'opportunità di informare le parti dell'esistenza della novità in esame al fine di meglio delineare i contenuti dell'incarico professionale al Tecnico (ovvero la richiesta o meno di redigere, oltre alla relazione tecnica oggetto di queste linee guida, anche la separata attestazione asseverata di stato legittimo da produrre al compratore e/o allegare al rogito) mettendo in luce i vantaggi sia per il venditore (maggiore appetibilità sul mercato di un immobile "asseverato legittimo") che per l'acquirente (maggiore garanzia di evitare possibili scoperte postume di difformità ancorché non limitative della commerciabilità: si pensi ad esempio agli immobili anteriori al 1^a settembre 1967 dichiarati meramente commerciabili e che d'ora in poi potrebbero essere dotati di asseverazione di "stato legittimo").

6) Spazi destinati a parcheggio e terreni

Il trasferimento autonomo di unità immobiliare destinata a parcheggio richiede ai professionisti incaricati una attenta verifica, in quanto la disciplina in materia è resa complessa da vari interventi legislativi (e conseguenti interventi giurisprudenziali) che si sono succeduti nel tempo e in seguito ai quali la negoziabilità varia in base all'epoca di realizzazione dell'edificio e precisamente:

l) i **parcheggi realizzati anteriormente al 1° settembre 1967**, ovvero prima dell'entrata in vigore della legge "Ponte" di cui in appresso, possono essere oggetto di trasferimento autonomo e vengono definiti "parcheggi liberi";

Il) per i **parcheggi realizzati successivamente al 1° settembre 1967** si rendono necessarie ulteriori verifiche per il loro trasferimento autonomo rispetto ad eventuali unità immobiliari "principali" alle quali accedono. Infatti la data sopra indicata è la data di entrata in vigore della cosiddetta legge "Ponte" (ovvero legge 6 agosto 1967 n. 765), che ha esteso a tutto il territorio nazionale l'obbligo di ottenere licenze edilizie per le nuove costruzioni, prevedendo altresì (all'art. 18) che "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione". L'originaria formulazione della norma prevedeva un rapporto di un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, rapporto successivamente innalzato allo standard attuale (un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione) dalla legge 122 del 1989 (cosiddetta legge Tognoli).

La predetta disciplina, sorta con funzioni prettamente urbanistiche al fine di determinare il contenuto di provvedimenti autorizzativi in materia edilizia, è stata oggetto di interpretazione rigorosa da parte della giurisprudenza che ha ravvisato in tale prescrizione il sorgere di un vincolo di destinazione pubblicistico che ha natura reale e che deve essere sempre rispettato; l'unità immobiliare destinata a posteggio si qualifica come pertinenza inscindibile dell'edificio e la sua utilizzazione spetta sempre a colui che ha in godimento il bene principale; ciò non esclude che la proprietà del bene spetti a soggetti diversi; tuttavia anche in tale ipotesi colui che ha il diritto di godimento dell'unità immobiliare principale risulta titolare, ope legis, del diritto reale d'uso del parcheggio; pertanto, nel rispetto del diritto reale d'uso, è lecita anche l'alienazione a terzi del posto auto-posteggio.

Il legislatore, intervenuto successivamente, ha cercato di eliminare il regime vincolistico creato dalla giurisprudenza della Cassazione, prevedendo all'art. 26 ultimo comma della legge 47/1985 che "gli spazi di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 codice civile". Richiamando l'art. 818 c.c., nel quale è previsto "che le pertinenze possono formare oggetto di separati rapporti giuridici", si intendeva, infatti, consentire l'autonoma negoziazione dell'unità destinata a parcheggio rispetto all'unità principale.

Tuttavia la giurisprudenza ha consolidato il suo orientamento rigoroso e, con sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni unite 18 luglio 1989 n. 3363, è stato stabilito definitivamente che la disciplina legale delle aree destinate a parcheggio impone un vincolo di destinazione di natura pubblicistica per il quale gli spazi in questione sono riservati all'uso diretto delle persone che stabilmente occupano le singole unità immobiliari dell'edificio, anche a titolo di locazione o comodato; la normativa, stante la sentenza, non

impone la cessione obbligatoria delle aree a parcheggio unitamente ai singoli appartamenti, purché il vincolo di destinazione venga rispettato riconoscendo e garantendo a coloro che occupano le singole unità immobiliari uno specifico diritto reale d'uso delle aree stesse.

Si ritiene comunemente che i **posti auto realizzati in eccedenza** rispetto agli spazi minimi richiesti dalla legge ponte non siano soggetti ai vincoli nella circolazione giuridica da questa stabiliti. Tali parcheggi, non diversamente da quelli realizzati prima della entrata in vigore della legge Ponte, sarebbero parcheggi liberi, privi di vincoli nella loro circolazione, collocandosi al di fuori dello standard urbanistico richiesto per il rilascio della concessione: per tale ragione, essendo già soddisfatte le esigenze che sono alla base della imposizione del vincolo pubblicistico di destinazione, potrebbero anche essere alienati in piena proprietà o concessi in godimento a terzi.

Appare pertanto fondamentale che il professionista incaricato di redigere la relazione tecnica, nell'ipotesi di trasferimento autonomo di posto auto/box realizzato dopo il 1° settembre 1967, verifichi e attesti, là dove possibile, che ricorre l'ipotesi di eccedenza sopra indicata e pertanto il bene sarà liberamente trasferibile senza il vincolo di destinazione di cui sopra;

III) con il probabile intento di eliminare il vincolo pertinenziale creato dalla giurisprudenza tra parcheggi e unità immobiliari del fabbricato, è intervenuta la **legge 28 novembre 2005 n. 246** che, all'art. 12 comma 9, ha inserito nell'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 un secondo comma che dispone: "Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritto d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".

La legge, non prevedendo alcuna regola di diritto transitorio, ha posto agli operatori del diritto il problema se la medesima fosse norma "interpretativa", applicabile quindi anche alle costruzioni già realizzate, oppure fosse "norma innovativa", e quindi destinata ad operare per le sole costruzioni realizzate successivamente alla sua entrata in vigore. Quest'ultima è stata l'interpretazione seguita dalla giurisprudenza (v. Cass. sez II del 24 febbraio 2006 n. 4264), seppur criticata da gran parte della dottrina, determinando in tal modo di dover considerare i parcheggi realizzati tra il 1967 e il 2005 ancor vincolati secondo quanto sopra indicato;

IV) va infine sottolineato come la novella in esame non incida in alcun modo sulla indisponibilità dei c.d. **parcheggi Tognoli**, soggetti cioè alla disciplina della legge 24 marzo 1989 n. 122, la quale prevede un divieto (e conseguente nullità dell'atto) di procedere alla cessione separata del parcheggio e del bene principale cui esso è

asservito. Vi sono due tipologie di parcheggio "Tognoli":

--- parcheggi su area privata: disciplinati dall'articolo 9, comma 1, legge 24 marzo 1989 n. 122, secondo il quale negli edifici - sia di proprietà individuale che di proprietà condominiale - si possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari nel sottosuolo del fabbricato, nei locali siti al piano terreno del fabbricato nonché nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato;

--- parcheggi su area pubblica: disciplinati dall'articolo 9, comma 4, legge n. 122/1989, secondo il quale i Comuni possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi (Pup), la realizzazione di posti auto su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse da destinare a pertinenza di immobili privati, concedendo il diritto di superficie dell'area pubblica ai privati interessati, a imprese, società o cooperative di costruzione (tutti soggetti che, una volta realizzati i box, li cedono a coloro che possono destinarli a pertinenza di proprie unità immobiliari).

Sia per i parcheggi "Tognoli-privati" sia per i parcheggi "Tognoli-pubblici" valeva la previsione secondo la quale "i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli".

In ogni caso è stato dunque previsto che i parcheggi, realizzati in forza di detta legge, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, pena la nullità dei relativi atti di cessione.

Pertanto si evidenzia la differenza tra i due regimi vincolistici dei parcheggi: quello di cui alla legge Ponte, che non impedisce l'alienazione separatamente dall'unità immobiliare cui accedono, fermo restando il diritto di uso in capo al proprietario e/o utilizzatore dell'immobile principale; quello "Tognoli", che impedisce l'alienazione separata, anche al fine di evitare eventuali speculazioni da parte di chi ha usufruito di speciali deroghe ed agevolazioni per la realizzazione di tale tipologia di posteggi.

Il vincolo di inscindibilità (tra posteggio e unità principale) è stato mitigato dall'entrata in vigore del **D.L. n. 5/2012** che, modificando il comma 5 dell'art. 9 della L. n. 122/1989, ha reso possibile trasferire il vincolo pertinenziale della legge "Tognoli" a servizio di altra unità immobiliare principale dello stesso Comune, rendendo possibile l'alienazione del posteggio a soggetti che non abitino nello stesso immobile al servizio del quale è devoluto, purché sia conservata la destinazione del parcheggio a pertinenza di altra unità ubicata nello stesso Comune. E' stato cioè eliminato il divieto previsto dall' art. 9 comma 5 della L. n. 122/1989 (cd. "legge Tognoli") di trasferire l'area di parcheggio separatamente dall'appartamento o dall'edificio di cui rappresentava pertinenza, consentendo di trasferire

la proprietà del posto auto separatamente dall'appartamento (o viceversa) a condizione che rimanga il vincolo pertinenziale e non muti il Comune nel quale ricade l'immobile cui il parcheggio è asservito.

Relativamente ai parcheggi realizzati su aree pubbliche è stata invece mantenuta la previsione di inalienabilità separata, salva esclusivamente un'espressa "previsione contenuta nella convenzione stipulata con il Comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione", rimettendo in tal modo alla discrezionalità dei Comuni la scelta se consentire la vendita separata di questa categoria di parcheggi.

Infine con il decreto cosiddetto "Del Fare" (D.L. n. 69/2013, convertito con modificazioni dalla Legge n.98/2013) il legislatore ha ulteriormente modificato la Legge n. 122/1989 (Legge Tognoli), prevedendo relativamente ai parcheggi costruiti ai sensi della Legge Tognoli medesima il trasferimento del solo vincolo pertinenziale. Con tale modifica, pertanto, il trasferimento della proprietà dei parcheggi pertinenziali, realizzati dai proprietari degli appartamenti che compongono l'edificio condominiale, da una unità immobiliare a un'altra (sempre però all'interno dello stesso Comune), potrà riguardare anche il solo vincolo pertinenziale, introducendo in tal modo la possibilità di scindere la proprietà del parcheggio pertinenziale dal vincolo pertinenziale stesso. In sostanza il proprietario dell'unità immobiliare a cui favore è stato originariamente costituito il vincolo pertinenziale relativo al parcheggio, e che sia proprietario anche di altra unità immobiliare ubicata nel medesimo Comune, potrà trasferire il vincolo pertinenziale a favore di quest'ultima.

RIEPILOGO

In sintesi, circa l'alienabilità del posteggio separato dall'unità principale, si riassume:

- sono liberamente trasferibili i parcheggi costruiti anteriormente al 1° settembre 1967;
- sono liberamente trasferibili i parcheggi costruiti in eccedenza rispetto al vincolo di cui all'art. 41 sexies della legge Ponte;
- i parcheggi costruiti tra il 1967 ed il 2005 sono alienabili solo con vincolo ex 41 sexies, con la conseguenza che seppure la proprietà è trasferita ad altri colui che abita nell'immobile ha il relativo diritto d'uso;
- I parcheggi Tognoli non sono liberamente alienabili separatamente dall'unità principale, fatte salve le predette esclusioni;
- sono liberamente trasferibili i parcheggi costruiti successivamente al 16 dicembre 2005 purché non vincolati ex legge Tognoli.

Per i posti auto scoperti (a raso) si segnala che, laddove la relativa realizzazione abbia richiesto una attività edilizia rilevante e comunque una trasformazione urbanistica

permanente del terreno ove sono ricavati, per essi (in quanto considerabili "costruzioni in senso lato") si dovrà applicare la disciplina urbanistica propria dei fabbricati con la menzione dei titoli edilizi, e non la disciplina dei terreni (V. Circolare CNN "La legge 28 febbraio 1985 n. 47 Criteri Applicativi" e, in dottrina, Rizzi).

TRASFERIMENTO DI TERRENI

Com'è noto per il trasferimento dei terreni la legge (art. 18 L. 47/1985 e art. 30 T.U. 380/2001) prescrive l'allegazione al relativo atto, a pena di nullità, del certificato di destinazione urbanistica, salvo il caso in cui gli stessi costituiscano pertinenza di edifici censiti in Catasto Fabbricati ed abbiano superficie inferiore a mq. 5000. Ma spesso non è semplice, sul piano applicativo, stabilire se l'oggetto del trasferimento sia un terreno dato che l'alternativa terreni/edifici non esaurisce l'estrema varietà delle specie di beni immobili. Basti pensare alla difficoltà di qualificare «terreni» le strade, i marciapiedi, i lastrici, i cortili attrezzati, i campi da tennis oltre ai posti auto scoperti e i parcheggi di cui sopra detto.

Quando la trasformazione urbanistica del terreno è stata effettuata con opere per le quali è stato richiesto un provvedimento comunale concessorio o autorizzativo, può ritenersi irrilevante la conoscenza della destinazione urbanistica dell'area e quindi, come sopra detto, occorre osservare le prescrizioni per gli edifici.

La circolare CNN sopra citata prospetta anche un ulteriore criterio interpretativo (giudicandolo quindi meritevole di considerazione ma non ancora proponibile per una pratica utilizzazione) rivolto ad accogliere una nozione restrittiva di «terreni» e di «edifici», che contempra l'esistenza di un tertium genus di manufatti ed opere che per sé considerati si sottraggano ad entrambe le normative indicate. Ma sembra più prudente rispettare il criterio dell'alternativa terreni/edifici e fare riferimento per la loro individuazione al loro aspetto fenomenico, a come cioè si presentano nella realtà fisica, riconducendoli alla categoria "edifici" quando il criterio medesimo non consenta di distinguere con sicurezza i «terreni» dagli «edifici», attribuendo alla nozione di «terreni» un significato residuale.

Se per edifici si deve intendere ogni tipo di manufatto rilevante ai fini urbanistici, allora per «terreni» si devono intendere tutti e soltanto quegli immobili che non sono manufatti nel senso indicato.

Deve quindi valutarsi se per le opere eseguite sia necessario un titolo abilitativo: in caso positivo, se il titolo medesimo non esista, l'immobile non sarà alienabile come «edificio» ma non lo sarà neppure come «terreno» in quanto non più qualificabile come tale (nonostante l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica).

Sempre la citata circolare CNN ritiene che quando per i posti auto e i parcheggi non occorrono opere edilizie urbanisticamente rilevanti (ovvero queste opere pur richieste non

siano state ancora eseguite) le relative aree rientrano nell'ambito dei «terreni», con conseguente applicazione della normativa stabilita per i «terreni» e irrilevanza della normativa degli «edifici», senza alcun obbligo di menzionare la concessione e descrivendoli in atto come terreni.

Per quanto riguarda la disposizione che consente di non allegare il certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali di superficie inferiore a 5.000 metri quadrati, deve precisarsi che essa è applicabile soltanto nel caso di acquisto contestuale dell'edificio con terreno già pertinenziale e di cui si mantenga tale vincolo; deve invece escludersi - con conseguente applicazione della regola dettata per i «terreni» - quando il nesso pertinenziale pur preesistente in capo al venditore venga a interrompersi in capo al compratore per effetto del contratto con il quale sia trasferito soltanto il terreno. Più incerta è la conclusione in tutti i casi nei quali il rapporto pertinenziale che non preesiste all'atto si costituisca per effetto (diretto o indiretto) dell'atto stesso (acquisto separato del solo «terreno» che l'acquirente destini a pertinenza di edificio già posseduto oppure acquisto da persone diverse, ma con lo stesso atto, del «terreno» e dell'«edificio»): in questi casi sembra tuttavia preferibile l'applicazione della regola stabilita per i «terreni», in quanto la dichiarazione di destinare a pertinenza è più una semplice dichiarazione d'intenti che non quel fatto già esistente che la norma sembra presupporre. Non è infine necessario che l'edificio di cui il terreno è pertinenza sia già definito censuariamente in Catasto, essendo da ritenere «censiti nel N.C.E.U. tutti gli immobili che ai sensi dell'art. 8 della legge n. 679/69 sono da considerarsi in dipendenza della costruzione di fabbricati urbani non più censibili al C.T., ancorché non sia stata ultimata dall'Ufficio la fase di accertamento con l'attribuzione della relativa rendita catastale». La circolare CNN ritiene poi incongruo pretendere il rispetto della norma nei casi assai frequenti di «terreni» di pertinenza condominiale superiori al 5.000 mq. trasferiti per quote millesimali unitamente alle singole porzioni dell'edificio. La frantumazione per quote millesimali del diritto di proprietà dei «terreni» condominiali rende i diritti di comproprietà del singolo condomino sostanzialmente indisponibili a titolo individuale e comunque non utilizzabili per fini diversi da quelli impressi dalla destinazione condominiale e pertanto viene a mancare in questi casi sia l'esigenza della «informazione urbanistica» cui presiede il certificato di destinazione urbanistica, sia la possibilità di realizzare individualmente una lottizzazione abusiva di terreni.

6) VINCOLO DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO (Bene culturale)

Ove si rilevi la presenza di elementi dai quali sia desumibile la possibile esistenza di vincolo di interesse storico di cui al D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1089/39) è necessario

approfondire la ricerca con tutti gli opportuni accertamenti e verificare presso la competente Soprintendenza la loro presenza, richiedendo il rilascio di apposita certificazione. Particolare attenzione andrà prestata relativamente a questa attività in quanto talvolta provvedimenti di tutela, notificati soprattutto durante la vigenza delle disposizioni precedenti alla legge 1089/1939, potrebbero non risultare trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Qualora risulti che parte di un'unità immobiliare, anche se catastalmente non rilevata, ricada parzialmente su un fabbricato adiacente soggetto a vincolo, appare opportuno valutare attentamente la situazione e richiedere alla competente Soprintendenza la dichiarazione di sussistenza o meno del vincolo anche per tale porzione.

Con riguardo a tali immobili si ricorda che la stessa Consulta ha elaborato un focus che risulta disponibile in rete. Nel caso in cui il vincolo fosse appurato andrà posta particolare attenzione anche alla posizione urbanistica del bene.

7) ABITABILITA' E AGIBILITA'

L'esistenza o meno della certificazione/attestazione dell'abitabilità/agibilità, pur non incidendo sulla commerciabilità giuridica del bene, assume rilevanza ai fini della regolamentazione del rapporto contrattuale.

La mancanza dell'abitabilità, per un consolidato indirizzo giurisprudenziale, comporta un difetto di qualità del bene che può dar luogo alla risoluzione per inadempimento (per trasferimento di bene diverso da quello sul quale si è formata la volontà delle parti).

E' evidente l'estrema delicatezza della materia e la necessità che la questione sia affrontata nel contratto in modo da fornire la massima informazione e tutela possibile.

Si precisa che ogni certificazione/attestazione riguarda la situazione dei luoghi oggetto della medesima alla data del suo rilascio.

Per quanto riguarda eventuali modifiche all'immobile successive al rilascio della certificazione o al deposito dell'attestazione dell'agibilità, si rinvia al contenuto della normativa in vigore (art. 24 dpr 380/2001 e per quando concerne la Regione Toscana art. 142 Legge 65/2014).

Ciò comporta che dalla relazione redatta dal tecnico dovrà in ogni caso emergere se l'immobile oggetto del contratto è munito o meno del permesso/attestazione di abitabilità/agibilità e quindi:

1. in caso positivo dovranno risultare alternativamente:

- * gli estremi, se trattasi di provvedimento espresso;
- * gli estremi del deposito dell'attestazione rilasciata dal tecnico abilitato e della

documentazione richiesta dalla legge e l'eventuale decorso dei termini di legge senza rilievi da parte della pubblica amministrazione.

2. in caso negativo (e cioè qualora la certificazione di abitabilità o agibilità non risulti rilasciata o depositata, o ancora sia stata sospesa) il tecnico dovrà darne notizia, specificando ove possibile le ragioni del mancato rilascio.

Per quanto riguarda in particolare gli immobili di nuova costruzione (ma più in generale per l'esecuzione di tutti gli interventi che comportano come obbligatoria la nuova attestazione di agibilità) si ricordano i termini previsti dalla legge per la sua presentazione e le sanzioni in caso di ritardo. Per ulteriore approfondimento si rinvia alle note in appendice.

Si segnala che con il recentissimo D.L. 76/2020 (convertito nella L. 120/2020) è stata introdotta la Segnalazione Certificata di Agibilità, applicabile a tutti quei casi di fabbricati privi della "agibilità formale" ma comunque di fatto utilizzati ed utilizzabili per l'uso cui sono destinati (c.d. "fabbricati agibili di fatto"). In questi casi è possibile la presentazione di una **SCIA Agibilità**, anche in assenza di lavori, a condizione che i fabbricati in oggetto siano stati legittimamente realizzati (ossia si tratti di fabbricati per i quali possa essere attestato lo "stato legittimo"), siano privi dell'agibilità ma dotati dei requisiti definiti con Decreto Interministeriale da emanarsi entro 90 gg dall'entrata in vigore della disposizione (con riferimento agli aspetti di sicurezza, igienico-sanitari e di abbattimento delle barriere architettoniche e di risparmio energetico).

8) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E' opportuno che la relazione tecnica riporti, se il tecnico ne sia a conoscenza, gli estremi dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile che dovrà essere allegato al contratto. Ove l'immobile non ne sia legittimamente dotato, la relazione dovrà specificare le ragioni dell'esclusione (vedi casistica in Appendice normativa).

PARTE CATASTALE

Tenuto conto in primo luogo delle disposizioni dettate dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122 (conversione del D.L. 31 maggio 2010 n. 78), della normativa vigente in materia catastale, delle circolari e, per quanto possibile, delle disposizioni applicative e/o interpretative provenienti dagli uffici preposti, nella redazione della relazione tecnica si è ritenuto di individuare le seguenti fattispecie:

1. *TRASFERIMENTO DI FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO COSTITUENTE UNITA' IMMOBILIARE URBANA*
2. *TRASFERIMENTO DI IMMOBILE CENSITO IN CATEGORIA FITTIZIA*
3. *TRASFERIMENTO DI TERRENO O FABBRICATO RURALE*

1) TRASFERIMENTO DI FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO COSTITUENTE UNITA' IMMOBILIARE URBANA

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il bene, previa indicazione del Comune del Catasto Fabbricati a cui appartiene, dovrà essere individuato con i propri identificativi catastali quali:

Zona Censuaria (se esistente e non unica per il Comune)

Foglio di mappa

Particella, detta anche mappale (anche in numero maggiore ad uno se sussistono "graffature")

Subalterno (se esistente)

categoria

In merito a quest'ultima si indicano in modo sintetico ed approssimativo le caratteristiche delle unità a destinazione abitativa:

A/1 Abitazioni di tipo signorile - individuante prevalentemente abitazioni esistenti all'epoca censuaria di formazione del Catasto Urbano, con particolari rifiniture ed accessori interni e condominiali, ampiezza vani, presenza di portierato;

A/2 – Abitazioni di tipo civile – con superficie complessiva e dimensione vani più estese rispetto a quelle economiche, con normali dotazioni tecnologiche e grado di rifinitura discrete, talvolta dotate di doppi servizi;

A/3 – Abitazioni di tipo economico – ben disimpegnate, dotate di bagno e di impianto di riscaldamento, di consistenza anche piccola, fino al monocale purché dotato di tutti i servizi;

A/4 – Abitazioni di tipo popolare – dotate di servizi ma con vani aventi altezze non normali oppure non disimpegnati, con caratteristiche modeste oppure prive di impianti di riscaldamento;

A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare – con servizi esterni (inesistenti nelle recenti costruzioni pertanto categoria ormai desueta anche se non soppressa);

A/6 – Abitazioni di tipo rurale – si accertano nella Categoria “abitazioni di tipo rurale” le unità immobiliari che, pur avendo caratteristiche costruttive di fabbricati rurali, non

possono considerarsi rurali ai sensi delle disposizioni dell'art. 4 del Regolamento 24/8/1877 n. 4024 e perciò sono soggette o assoggettabili all'imposta sui fabbricati;

A/7 – Abitazioni in villini – unifamiliari, dotate di normali servizi, con discrete rifiniture e con giardino ad uso esclusivo;

A/8 – Abitazioni in ville – unifamiliari di notevole consistenza e con notevole giardino o parco.

Per le categorie fittizie si rinvia al successivo punto 2.

L'individuazione degli identificativi catastali comprende le seguenti operazioni:

--- individuazione della porzione d'immobile, intero immobile o complesso d'immobili da accertarsi distintamente ai sensi del paragrafo precedente (unità immobiliare);

--- determinazione dei dati di identificazione topografica;

--- determinazione della ditta;

--- determinazione della consistenza effettiva e computo della consistenza catastale;

--- verifica della planimetria.

Il tecnico avrà cura di verificare la corrispondenza di detti identificativi con quanto risultante agli atti catastali e riscontrabile dalla visura attuale, ricostruendo, laddove ritenuto necessario, la cronistoria dei passaggi intervenuti per il bene fino al cosiddetto "impianto", anche a mezzo della visura storica per immobile, agevolando così il notaio rogante negli accertamenti ipotecari. Infatti nel tempo possono essere intervenute modifiche catastali che rendono difficile il collegamento tra l'attualità e i dati riportati nel titolo di provenienza.

Si precisa che in presenza di accertamento di ufficio ed in mancanza della planimetria è necessario provvedere, prima dell'atto, alla presentazione, come prescritto, della stessa planimetria.

Sarà inoltre opportuno che il tecnico, verificando l'estratto di mappa, identifichi l'immobile oggetto del contratto anche al Catasto Terreni e, laddove ne ricorra il caso, dichiarare la corrispondenza o meno tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni (Legge 1 ottobre 1969 n. 679, istituzione obbligo a carico del proprietario della presentazione della denuncia di cambiamento - Tipo Mappale).

Il Tecnico indicherà inoltre anche gli altri dati catastali (**classe, consistenza, superficie catastale e rendita**) attestando conclusivamente, ai sensi dell'art 29, comma 1-bis della L. 52/85 introdotto dalla L. 122/2010, **la conformità dei dati catastali allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale**. Si precisa che per "disposizioni vigenti" si intendono quelle in vigore al momento in cui è avvenuto l'ultimo aggiornamento in catasto, non tenendosi conto degli eventuali successivi mutamenti della

normativa catastale in assenza di eventi sopravvenuti che obblighino a presentare ulteriore denuncia (ad es. interventi edilizi, variazioni di consistenza, planimetrie non raffiguranti la situazione reale).

Ove emergessero difformità riguardanti taluni dati catastali, il Tecnico dovrà verificarne la rilevanza ai sensi del RDL 652/1939 (convertito nella L. 1249/1939) - alla luce anche delle indicazioni contenute nelle Circolari AT 2 e 3 del 2010 - e in tal caso procedere alla presentazione di nuovo Docfa. In caso contrario attesterà nella relazione che le difformità riscontrate non hanno rilevanza ai fini della attribuzione dello stato, categoria, classe e rendita (ad esempio variazioni dei toponimi, inesattezze dell'indirizzo e del numero civico e - secondo taluni - del piano. Per tali casi sarà sempre opportuno valutare l'opportunità di segnalazione in front-office o tramite contact-center).

B) INTESTAZIONE DEL BENE

Per quanto attiene l'intestazione delle unità immobiliari, si precisa che è necessario verificare la correttezza dei dati presenti in atti che generalizzano le persone fisiche o giuridiche titolari del bene e le quote di competenza.

B1) Beni condominiali

Bene comune censibile: ai sensi della Circolare 20/01/1984 n. 2 del Ministero delle Finanze, Catasto e Servizi Tecnici Erariali (I.3.3.1. - in tema di "Porzioni censibili comuni a più unità immobiliari") **i beni comuni censibili** sono "quei beni - costituenti u.i. in quanto dotati di autonoma capacità reddituale - che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più u.i. (ad esempio l'alloggio del portiere, la piscina, ecc.) e come tali dichiarati.

Essi devono essere trattati catastalmente in modo da evidenziare sia la loro peculiarità di "bene comune censibile" sia la connessione alle unità immobiliari a cui sono asserviti. A tal fine il "bene comune censibile" deve essere dichiarato con Mod. 1 e relativa planimetria e con indicazione - in luogo della ditta - della dicitura "BENE COMUNE CENSIBILE" seguita dagli identificativi della u.i. cui esso è asservito (v. all. 9).

Si evince quindi che non vi è obbligo che i beni comuni censibili siano in ditta ai vari condomini, pur avendo una propria rendita; basta che, nel relativo Elaborato Planimetrico, sia riportata la dicitura "B.C.C." con la descrizione (es.: "abitazione di tipo civile" per l'alloggio del custode) e l'indicazione dei subalterni ai quali è comune. Il relativo reddito è imputabile ai singoli Condomini pro-quota (ad esempio ai fini IMU).

Quanto alla conformità dei dati catastali allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, qualora venga negoziata la quota condominiale unitamente all'immobile principale, si segnala che la Circolare n. 3/2010 emanata dall'Agenzia del

Territorio ritiene che la dichiarazione di conformità allo stato di fatto NON sia obbligatoria con riferimento ai beni intestati alla partita "beni comuni censibili". Di contro detta dichiarazione assume rilevanza nell'ipotesi in cui l'alloggio del portiere, o altro bene comune censibile, sia oggetto di autonomo trasferimento.

Stante la formulazione letterale adottata dalla Circolare, ci si chiede se l'esclusione dalla obbligatorietà riguardi solo i beni comuni censibili intestati nella suddetta partita catastale o equipollente "partita "0"" (**interpretazione formalistica**) oppure anche tutti i beni comuni censibili diversamente intestati (ad esempio con indicazione di "condominio di via.....", "condominio ed altri", oppure singoli dei nominativi senza quote, oppure per quote errate, ecc. - **interpretazione in senso sostanzialistico**) ed indipendentemente dalla Ditta catastale, interpretando l'esclusione come riferita a tutte quelle "unità immobiliari urbane che, ancorché dotate di autonoma capacità reddituale, forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari" (definizione desunta dalla circolare n. 2 del 20 gennaio 1984 emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali che peraltro conclude con "e come tali vengono dichiarate", così ribadendo quindi in **senso formalistico** la richiesta di intestazione a partita speciale).

Ovviamente la soluzione più prudente consiglierebbe di procedere ante stipula con l'inserimento di detti beni comuni nella partita speciale appositamente esistente.

Si segnalano contributi rinvenibili sul Focus 5/2015 e risposta a quesito 423-2011/C del Consiglio Nazionale del Notariato ma, in mancanza di un espresso chiarimento sul punto, si raccomanda alla sensibilità dei professionisti la prudenza del caso.

Ovviamente se l'alloggio del portiere o altro bene comune censibile si rendesse oggetto di autonoma negoziazione, e quindi perdesse di fatto la sua vocazione di bene a servizio delle unità del condominio, allora dovrebbe essere accatastato in ditta ordinaria e si dovrà accertarne la conformità ex L 122/2010.

Infine si ricorda che nella circolazione dei beni comuni censibili unitamente alle unità principali a cui sono afferenti, sarà sempre necessario indicare in atto la quota di proporzionale spettanza, in quanto il relativo valore sarà rilevante per la determinazione della base imponibile ai fini della tassazione, anche se l'unità immobiliare risulti accatastata senza indicazione della ditta.

Bene comune non censibile: Quando viene negoziata la quota condominiale unitamente all'immobile principale, si ritiene corretto il mero inserimento a partita "A".

Nel caso di trasferimento a terzi del bene comune censibile o non censibile è necessario procedere ad una variazione per intestare il bene ai singoli comproprietari pro quota.

B2) Beni in comproprietà di coniugi

Altra ipotesi di mancato allineamento soggettivo è quella del coniuge unico intestatario in Catasto che abbia acquistato il bene in regime di comunione legale: in tale fattispecie non si ritiene necessario ai sensi della legge 122/2010 l'inserimento nell'intestazione catastale del nominativo del coniuge, essendo il suo (co)acquisto avvenuto ex lege.

C) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL BENE

Il tecnico acquisisce l'ultima planimetria in atti che deve raffigurare l'immobile al momento del trasferimento, avendo riguardo in proposito alle precisazioni e specifiche contenute nelle Circolari esplicative n. 2 del 9 luglio 2010 e n. 3 del 10 agosto 2010 della Direzione dell'Agenzia del Territorio, laddove si legge fra l'altro che "..... **assume rilievo ogni incoerenza che comporti una variazione della consistenza dell'immobile e quindi della rendita catastale.**"

Qualora la circostanza sia ritenuta utile ai fini della ricostruzione storica e laddove sia possibile, il tecnico reperirà anche le rappresentazioni planimetriche pregresse ed archiviate ai fini di agevolare il notaio negli accertamenti sui Registri Immobiliari nonché lo stesso tecnico nella verifica della continuità storica del bene. Di ciò, se del caso, potrà farsene menzione nella relazione tecnica.

Nel rispetto di quanto previsto dalla richiamata Legge n. 122/2010 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio, altra circostanza da verificare è la corrispondenza della consistenza effettiva del bene con quanto risultante in atti, e ciò con particolare riguardo agli immobili classificati nel gruppo delle categorie C, che hanno come dato unitario di consistenza il metro quadrato.

Il tecnico attesterà conclusivamente, ai sensi dell'art 29 comma 1-bis della L. 52/85 (introdotto dalla L. 122/2010), **la conformità della planimetria allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale**. Ove emergessero difformità nella riproduzione fedele della configurazione reale (attuale) del bene, il Tecnico dovrà verificarne la rilevanza ai sensi del RDL 652/1939 (convertito nella L. 1249/1939) - alla luce anche delle indicazioni contenute nelle Circolari AT 2 e 3 del 2010 - e in caso positivo procedere alla presentazione di nuova planimetria. In caso contrario attesterà nella relazione che le difformità riscontrate sono irrilevanti ai fini della attribuzione della categoria, classe e rendita (ad esempio spostamento porte o tramezzi senza variazione di numero dei vani e loro funzionalità, errata indicazione dei confini).

D) AREE URBANE

Nel caso in cui l'area sia censita a Catasto Terreni nella Partita 1 "Aree di enti urbani e

promiscui" quale "Ente Urbano" (priva di intestazione) e NON sia trattata come "bene comune", occorre verificarne la corrispondenza al Catasto Fabbricati. Se infatti un terreno è identificato nella detta Partita 1, ciò significa che la particella che lo rappresentava non è più al Catasto Terreni e che essa deve trovare corrispondenza in Catasto Fabbricati - come area urbana o come edificio con l'intera relativa area scoperta (graficamente riportata nella planimetria catastale di unità immobiliare urbana) - con superficie complessiva (tra coperto e scoperto) corrispondente a quella risultante in Catasto Terreni. E' infatti prescritto che se un terreno è occupato da un fabbricato quest'ultimo può (e deve) essere accatastato in Catasto Fabbricati dopo aver introdotto la relativa sagoma nella Mappa del Catasto Terreni ed aver aggiornato il censuario dei terreni portando alla partita 1 (quale ente urbano) quello che prima era censito con intestazione, coltura, qualità ecc..

Per quanto sopra esposto, si ritiene che il terreno risultante a Partita 1 non possa circolare autonomamente ma solo unitamente a quanto risultante al Catasto urbano (trattandosi di aree di sedime di fabbricati o comunque aree che devono risultare comprese nei grafici di riferimento dell'accatastamento all'urbano). Tra l'altro la circolazione giuridica del solo Ente Urbano ne impedirebbe comunque la voltura catastale, essendo le aree censite nella Partita 1 senza intestazione.

Analoga fattispecie ricorrerebbe nel caso di "Fabbricato Urbano da accertare" rappresentato solo a Catasto terreni e non all'urbano (anche in tal caso occorre infatti procedere con il censimento all'urbano o verificarne la corrispondenza nei grafici di riferimento). In detti casi, le aree in questione non hanno una distinta autonomia e quindi, ai fini della loro commerciabilità:

- a) non si possono trasferire le aree prive di intestazione (che non siano trattate quali beni comuni) considerate al Catasto Terreni quali Enti Urbani e per le quali occorre il grafico di riferimento al Catasto Fabbricati;
- b) parimenti non si possono trasferire i beni individuati al Catasto Terreni come "Fabbricato Urbano da Accertare" che non trovino corrispondenza al Catasto Fabbricati, in quanto non si verifica la fattispecie della conformità catastale ai grafici di riferimento.

Per quanto riguarda invece il caso di aree e/o terreni che abbiano collegamento con unità urbane (vincoli di pertinenzialità, collegamento o destinazione strutturale e/o accessoria, da verificarsi caso per caso con valutazione del tecnico), è da ritenersi che esse debbano essere inserite nella planimetria dell'unità immobiliare, distinguendo però i seguenti casi:

1. le aree costituenti elemento accessorio del fabbricato al quale accedono (ed al quale sono legate da un collegamento indissolubile) devono emergere dalla rappresentazione grafica di quest'ultimo;
2. le aree costituenti elemento di pertinenza del fabbricato al quale accedono devono essere rappresentate nella planimetria del fabbricato e quindi censite unitamente ad esso;
3. le aree non costituenti elemento di pertinenza del fabbricato al quale accedono **non** devono essere rappresentate nella sua planimetria;
4. le aree per le quali il nesso pertinenziale sorge in occasione dell'atto di acquisto del fabbricato e non è anteriore ad esso non devono essere rappresentate nella planimetria (in tali casi emerge l'obbligo per l'avente causa di procedere successivamente all'adeguamento catastale).
5. le aree per le quali il rapporto pertinenziale sia cessato non devono essere rappresentate nella planimetria.

Per una dettagliata disamina delle fattispecie indicate, si rinvia allo Studio edito dalla Fondazione Italiana del Notariato "La rappresentazione grafica: aree scoperte ed Enti accessori" di G. Trapani.

Si rinvia inoltre al punto 2 del "Riepilogo" in calce alle Linee Guida.

E) PRESENZA DI PARTI COMUNI

Il tecnico acquisisce, se esistente, l'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni del fabbricato oggetto di indagine, sia nella parte grafica che descrittiva, specificando quanti e quali siano i beni comuni a servizio dell'immobile da trasferire tratti dall'elenco dei subalterni e, qualora possibile, quali risultanti dagli atti di provenienza. Da notare che, nel caso di elaborato comprendente più particelle, la pratica di variazione DOC.FA inserisce il file solo all'interno della prima particella trattata senza modificare le altre. Tale circostanza porta evidenti difficoltà nel caso di trasferimento o trattazione delle altre particelle.

Si precisa che per verificare la presenza di beni comuni è necessario attenersi alle risultanze degli atti catastali esistenti e che le parti comuni, in seguito alle intervenute disposizioni della Agenzia del Territorio, non sono più presenti e rappresentate nelle planimetrie (circolari n. 2 del 20/01/1984 e n. 9 del 26/11/2001 e successiva circolare n. 4 del 29/10/2009 che ne vieta la rappresentazione nella planimetria dell'u.i.u.).

Si fa rilevare che va posta altresì particolare attenzione alla presenza di utilità o servizi forniti da beni o impianti di uso comune quali ad esempio ascensore, piscina, campo da tennis od altro, non indicati o rappresentati negli atti catastali in conservazione (planimetrie o elaborati planimetrici) e ciò in quanto dette utilità hanno incidenza sulla determinazione della rendita catastale.

2) TRASFERIMENTO DI IMMOBILE CENSITO IN CATEGORIA FITTIZIA

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Le categorie cosiddette fittizie, istituite con il D.M. 2 gennaio 1998 n. 28 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 1998), sono:

- F/1 Area Urbana;
- F/2 Unità Collabente;
- F/3 Unità in corso di costruzione;
- F/4 Unità in corso di definizione;
- F/5 Lastrico solare;
- F/6 Fabbricato in attesa di dichiarazione (circolare 1/2009).

L'identificazione delle unità da F/1 a F/5 avviene in pre-censimento, senza attribuzione di consistenza e rendita, ai fini dell'eventuale negoziazione del bene; La categoria F/6 è stata invece istituita affinché - all'atto della presentazione del tipo mappale - la particella su cui insiste il fabbricato (che viene censita al Catasto Terreni alla partita speciale 1 - Area di Enti urbani e promiscui) venga automaticamente iscritta in Catasto Fabbricati nella suddetta categoria fittizia F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione, con intestazione corrispondente all'ultima risultante in Catasto Terreni), così come previsto dal software Pregeo 10 (salvo alcuni casi).

B) INTESTAZIONE DEL BENE

Come già detto in precedenza in riferimento alla intestazione delle unità immobiliari, è necessario verificare la correttezza dei dati presenti in atti che generalizzano le persone fisiche o giuridiche titolari del bene e le quote di competenza.

C) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL BENE

Il tecnico acquisisce l'ultima versione dell'elaborato planimetrico in quanto le u.i.u. censite in categorie fittizie non hanno autonoma rappresentazione grafica e sono raffigurate nell'elaborato stesso che deve quindi obbligatoriamente essere redatto.

Si precisa che le categorie F/3 (u.i.u. in corso di costruzione) e F/4 (u.i.u. in corso di definizione), per la loro natura transitoria, non debbono risiedere in dette categorie per un lasso di tempo maggiore di 1 anno per le prime e di 6 mesi per le seconde; trascorso tale periodo devono assumere lo stato di u.i.u. definite.

3) TRASFERIMENTO DI TERRENO O FABBRICATO RURALE

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il bene, indicando a quale Comune del Catasto Terreni appartiene, dovrà essere individuato con i propri identificativi catastali quali:

Zona Censuaria (se esistente e non unica per il Comune)

Foglio di mappa

Particella, detta anche mappale

Subalterno (se esistente in caso di F.R.)

Il tecnico avrà cura di verificare la corrispondenza di detti identificativi con quanto risultante agli atti catastali e riscontrabile dalla visura attuale, ricostruendo, laddove ritenuto necessario, la cronistoria dei passaggi intervenuti per il bene fino al cosiddetto "impianto", anche a mezzo della visura storica per immobile, agevolando così il notaio rogante negli accertamenti ipotecari in quanto, nel ventennio da esaminare, i titoli possono far riferimento, nei diversi stadi, ad identificativi diversi in conseguenza della presentazione di tipi di aggiornamento cartografico.

Il tecnico avrà altresì cura di:

--- verificare la presenza di manufatti da accatastare in base alle normative vigenti e, ove possibile, di pozzi e relative legittimazioni;

--- di indicare gli **accessi** al terreno, anche al fine di agevolare l'accertamento di eventuali servitù di passaggio (es. attraversamento fondi, strade interpoderali..), e i **confini** del fondo, anche al fine di agevolare la ricognizione di eventuali soggetti aventi diritto a prelazione agraria (L. 590/65 e L. 817/1971), precisando al riguardo che le parti dovranno essere invitate, caso per caso, ad espletare le procedure più corrette per il rispetto dell'eventuale diritto di prelazione, anche a mezzo conferimento di incarichi ad hoc al tecnico (verifica dei requisiti dei soggetti confinanti, notifiche ecc..).

Parimenti il tecnico, se richiesto, dovrà inoltre provvedere a ordinare il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della Legge 47/85.

B) INTESTAZIONE DEL BENE

Come già detto in precedenza in riferimento alla intestazione delle unità immobiliari, è necessario verificare la correttezza dei dati presenti in atti che generalizzano le persone fisiche o giuridiche titolari del bene e le quote di competenza.

C) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL BENE

Il tecnico acquisisce l'estratto di mappa aggiornato risultante dagli atti (che deve raffigurare il terreno al momento del trasferimento) verificando in particolare:

- che sul terreno medesimo non vi siano fabbricati di cui sia obbligatorio l'accatastamento ai sensi delle vigenti Leggi;
- che non vi siano inoltre atti di aggiornamento non trattati, in particolare modelli 26 o denunce di cambiamento nello stato dei terreni con relativo tipo mappale.

In caso di presenza di edificio rilevante ai fini catastali ed urbanistici si dovrà comunque provvedere all'accatastamento del bene (se legittimato urbanisticamente) o altrimenti procedere a quanto occorrente per la sua regolarizzazione urbanistica.

In riferimento poi alla consistenza ed alla sua rilevanza ai fini del trasferimento, si richiama quanto dettato dal Codice Civile circa la vendita a corpo (art. 1.538 C.C.), utilizzata nella quasi totalità dei casi, o nella vendita a misura (art. 1.537 C.C.).

Si richiama l'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica anche per quei terreni di natura urbana che non costituiscano pertinenze di fabbricati censiti in Catasto Fabbricati (o anche in tal caso se aventi superficie superiore a 5.000 mq. o trasferiti autonomamente da essi).

D) FABBRICATI RURALI

Nel caso di trasferimento di fabbricati rurali, interi edifici o porzioni di questi individuati con subalterni, ormai sempre meno ricorrenti dopo l'emanazione delle recenti norme che hanno imposto l'obbligo del loro passaggio a Catasto Fabbricati, il tecnico verifica le peculiarità dell'immobile avuto riguardo alla Legge 26 febbraio 1994 n. 133 che ha definito le caratteristiche oggettive dei fabbricati e quelle soggettive del titolare di diritto sugli stessi.

Il bene deve essere in ogni caso denunciato presso l'Agenzia del Territorio ai sensi del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28 che ha istituito lo stesso Catasto Fabbricati.

In caso di trasferimento, pur riscontrando i presupposti che determinano la definizione di fabbricato rurale, è obbligatorio procedere all'accatastamento anche perché tali edifici sono privi di rappresentazione grafica e la loro identificazione è limitata alla sagoma riprodotta nella mappa.

La denuncia di nuovo accatastamento al catasto fabbricati dovrà essere necessariamente preceduta dalla presentazione della denuncia di cambiamento dello stato dei terreni con relativo tipo mappale, nella redazione del quale sarà verificata ed eventualmente ridefinita la sagoma del fabbricato così come risultante in loco. (Legge 1 ottobre 1969 n. 679).

E' da verificare infine la presenza di eventuali frazionamenti del fabbricato rurale (modello 6 N.C.T.) in caso di subalterni non risalenti all'impianto, considerato che in detti frazionamenti doveva essere allegato un grafico dell'immobile, seppure non

necessariamente in scala, che può risultare utile nel raffronto, anche a fini urbanistici, con lo stato dei luoghi.

E) POZZI

Nel caso in cui sul terreno oggetto di vendita (o nell'area cortilizia pertinenziale all'unità urbana) si rinvenisse la presenza di un pozzo, occorre porsi il problema della sua rilevanza urbanistica e catastale, quello dell'obbligo di denuncia al Genio Civile competente per territorio e/o altra Autorità tempo per tempo preposta nonché quello (peraltro di competenza notarile e di natura meramente giuridica) attinente la possibilità o meno di costituire/trasferire diritti reali di attingimento e/o sfruttamento (quali la costituzione di servitù; per il che si rinvia al contributo a firma F. Tierno, pubblicato su FederNotizie n. 1, gennaio 2001).

PARTE EDILIZIA

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, in estrema sintesi, si dovrà aver riguardo alle caratteristiche materiali e dimensionali, verificando se si rientri nelle tipologie di manufatti per i quali è richiesto il rilascio di permesso a costruire o il deposito di S.C.I.A. ai sensi degli artt. 134 e 135 della LRT n. 65/2014, ricordando che alcuni precedenti giurisprudenziali (TAR Umbria 14 luglio 1981 n. 255 in Foro Amm. 1981, I, 1744; Cassazione Penale 6 marzo 1978, in Giust. Pen. 1979, II, 40) hanno ritenuto la "realizzazione di invasi per bacini d'acqua a scopo irriguo" o la "pavimentazione di un suolo con impiego di cemento per chiusura pozzetto raccolta acque" come trasformazioni urbanistiche necessitanti di titolo edilizio. Per tali opere, si ritiene comunque che, nel caso in cui vengano trasferite unitamente a beni principali quali pertinenze degli stessi, sia sufficiente menzionare in atto il provvedimento concessorio (o il provvedimento in sanatoria o l'anteriorità al primo settembre 1967) del bene principale (Risposta a Quesito n. 9-2008/C, G. Casu).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Si ricorda che i pozzi rientrano fra i c.d. immobili "marginali" che, ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera e) del D.M. 02/01/1998 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 e che quindi non possono (e non devono) essere iscritti al Catasto, salvo siano dotati di un'autonoma suscettibilità reddituale (".....3. A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili: e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purchè di

volumetria inferiore a 150 metri cubi.)

Dal comma 3 del detto articolo 3, si evince innanzitutto la regola generale secondo cui anche un immobile "marginale" deve essere accatastato qualora dotato di un'ordinaria autonoma suscettibilità reddituale e, quindi, indipendentemente dal superamento o meno dei limiti dimensionali previsti nel medesimo art. 3 (anzi l'Agenzia delle Entrate - Territorio incentiva comunque a "segnalare" tutti gli immobili "marginali" utilizzando l'apposita modulistica). Quanto in particolare ai pozzi il comma 4 dell'art. 3 precisa che, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, i pozzi devono essere comunque iscritti in catasto contestualmente alla o alle predette unità. Quando ne sia obbligatorio l'accatastamento, anche il pozzo rientrerà ovviamente fra le unità immobiliari interessate dalla dichiarazione in atto circa la conformità dei dati catastali allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

DIRITTO ALL'ATINGIMENTO DELL'ACQUA

Altro aspetto rilevante in materia di pozzi, è quello del diritto all'atingimento dell'acqua, per il cui approfondimento si rinvia all'Appendice Normativa in calce alle linee guida.

REDAZIONE E DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO DELLA RELAZIONE TECNICA

La Consulta ritiene opportuno che la relazione tecnica venga redatta da soggetto diverso dal titolare o contitolare del bene oggetto dell'atto. Essa deve essere firmata (anche digitalmente) e può essere trasmessa anche con modalità telematiche. A corredo della relazione è opportuno produrre:

- Fotocopia semplice degli atti abilitativi (licenza di costruzione, concessione edilizia, permesso a costruire, provvedimento di abitabilità o attestazione presentata dal tecnico relativa all'abitabilità), fotocopia semplice della DIA/SCIA depositata.
- In caso di irreperibilità dei medesimi presso gli archivi della PA, si consiglia l'acquisizione di attestazione in tale senso da parte del competente ufficio Comunale.
- Copia semplice della licenza di abitabilità/agibilità o documento equipollente, salva irreperibilità.
- Planimetria catastale all'attualità, rilasciata dall'Agenzia del Territorio o attestata conforme dal tecnico che l'ha redatta con indicazione altresì degli estremi di deposito (data e protocollo).
- Estratto di mappa, visura storico catastale, elaborato planimetrico.
- Copia domanda di condono (con bollettini come sopra indicato) o provvedimento di

sanatoria.

- Certificato di Destinazione urbanistica.
- eventuale Attestato di Prestazione Energetica.

ANNOTAZIONE FINALE DELLA RELAZIONE TECNICA

La Consulta ha elaborato il seguente testo, ritenuto consigliabile ed opportuno, da annotare in calce alle relazioni tecniche prodotte per la stipula degli atti aventi ad oggetto beni immobili o diritti reali sui medesimi:

"La presente relazione è stata predisposta in base ad incarico ricevuto dal Sig. al fine della stipula dell'atto avente ad oggetto l'immobile e/o gli immobili o diritti reali descritti nella presente.

Trattandosi di proprietà intellettuale, non è consentito ogni diverso utilizzo del documento medesimo, salvo espressa autorizzazione scritta del professionista che l'ha redatto in originale e della proprietà che ha conferito apposito incarico."

APPENDICE NORMATIVA - NOTE E APPROFONDIMENTI

1) REGOLAMENTO DI COSTITUZIONE DEL CATASTO FABBRICATI E ADEGUAMENTO DELLA NUOVA CARTOGRAFIA CATASTALE (D.M. N. 28/1998)

Pare opportuno evidenziare gli articoli da 1 a 4 del D.M. 02/01/1998 n. 28 (""), ricordando che la relativa Circolare Ministeriale del 1998 all'art. 5 stabilisce che, per quanto non diversamente previsto dal regolamento, ai fini della conservazione del catasto dei fabbricati si applica la normativa vigente per il nuovo catasto edilizio urbano (R.D.L. 13/04/1939, n. 652, convertito con modificazioni dalla legge 11/08/1939, n. 1249), e che il comma 1 dell'art. 1 del D.Lgs. 01/12/2009, n. 179, in combinato disposto con l'allegato 1 allo stesso decreto, ha ritenuto indispensabile la permanenza in vigore del R.D.L. n. 652/1939 limitatamente agli artt. da 1 a 13 e da 15 a 37.

TITOLO I

Catasto dei Fabbricati

Capo I

Contenuti dell'inventario

Art. 1. Catasto dei fabbricati

1. Il catasto dei fabbricati rappresenta l'inventario del patrimonio edilizio nazionale.
2. Il minimo modulo inventariale è l'unità immobiliare.
3. L'insieme delle unità immobiliari e degli altri beni immobili oggetto di censimento siti nello stesso comune, sui quali insistono diritti reali o oneri reali omogenei, costituiscono un'unica partita nel catasto dei fabbricati. Le partite sono numerate progressivamente nell'ambito del comune, e contengono, oltre agli elementi

identificativi degli immobili, dei soggetti, e dei relativi diritti reali, anche gli estremi dei documenti che ne giustificano l'iscrizione e le eventuali successive mutazioni, nonché ogni altra indicazione prevista dalle norme e dalle istruzioni emanate dal dipartimento del territorio.

Art. 2. Unità immobiliare

1. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.
2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.
3. Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purchè risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorchè semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

Articolo 3. Immobili oggetto di censimento

1. Costituiscono oggetto dell'inventario tutte le unità immobiliari, come definite all'articolo 2.
2. Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili:
 - a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione;
 - b) costruzioni inadeguate ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado;
 - c) lastrici solari;
 - d) aree urbane.
3. A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:
 - a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
 - b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
 - c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
 - d) manufatti isolati privi di copertura;
 - e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purchè di volumetria inferiore a 150 mc;
 - f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.
4. Le opere di cui al comma 3 lettere a) ed e), nonché quelle di cui alla lettera c) rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unità.

Articolo 4. Identificazione catastale

A ciascuna unità immobiliare e comunque ad ogni bene immobile, quando ne occorra l'univoca individuazione, è attribuito un identificativo catastale.

Si ricorda che la programmata riforma del Catasto (che avrebbe dovuto essere messa a punto entro l'anno 2018) dovrebbe prevedere, tra l'altro, la riformulazione delle rendite catastali e delle categorie catastali delle unità urbane, la sostituzione del Catasto terreni con il "catasto del suolo", l'aggiornamento dei valori catastali dei terreni agricoli (detta riforma attualmente si trova in stato di stallo).

2) RIEPILOGO DELLA DISCIPLINA IN TEMA DI DIA-SCIA

Per agevolare la redazione della relazione tecnica si riporta un riepilogo della normativa ed alcuni sintetici chiarimenti in tema di DIA-SCIA, di Aree ed Enti Urbani e di Abitabilità.

L'attuale normativa urbanistica poggia le basi sul nuovo corso intrapreso a partire dagli anni '80, periodo in cui furono emanate alcune innovative leggi ed in particolare, per citare le più importanti, il D.L. 23 gennaio 1982 n. 9, convertito nella Legge 25 marzo 1982 n. 94 (la cosiddetta Legge Nicolazzi sul "silenzio-assenso") e la Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (la Legge del "condono edilizio").

Il condono edilizio, in particolare, ha offerto indubbiamente una svolta, ai fini della circolazione degli immobili, in quanto è stata data la possibilità di "porre una pietra tombale" sul passato, sanando tutti - o quasi - gli abusi commessi entro il 1° ottobre 1983 (unico limite alla sanabilità era dovuto alla necessaria salvaguardia di alcune garanzie minime imprescindibili in materia di vincoli e sicurezza).

Con la Legge 47/85 si introducono semplificazioni e, in particolare, un'apposita disciplina innovativa per le opere interne, che con l'art. 26 vengono sottratte sia al regime concessorio sia a quello autorizzatorio.

Nasce così la figura del progettista "asseveratore".

NASCITA ED EVOLUZIONE DELLA D.I.A.

La Legge n. 241 del 1990 non prevede norme aventi contenuto urbanistico, tuttavia essendo anche l'urbanistica un "attività amministrativa" e la Legge n. 241 una legge che disciplina il procedimento e l'attività amministrativa, le sue disposizioni hanno avuto notevolissime ripercussioni anche sulla disciplina urbanistica. Di particolare interesse è l'art. 19 (sicuramente uno dei più modificati ed integrati) che, nella sua prima versione, demandava ad un apposito Regolamento l'individuazione delle attività che avrebbero potuto iniziare l'esercizio con una D.I.A. (acronimo di Denuncia Inizio Attività).

Detto Regolamento doveva essere emanato entro 90 giorni ed invece furono necessari ben due anni prima di ottenere la sua pubblicazione. Tramite la D.I.A. potevano allora essere eseguite solo poche e marginali attività.

Nel 1993 con la Legge n. 537, l'art. 19 della L. 241/90 viene però completamente modificato, si potrebbe dire letteralmente "capovolto", poiché viene sancito che le attività che possono essere iniziate con D.I.A. sono tutte quelle che rientrano nella disciplina generale; in altre parole, non esiste più l'individuazione di attività specifiche che diventano quindi "l'eccezione".

Sempre nel corso degli anni '90 anche la normativa che disciplina il rilascio delle concessioni edilizie è stata oggetto di numerose modifiche, a partire dal D.L. 8 aprile 1993 n. 101, che estendeva l'istituto del silenzio-assenso, decreto reiterato per tre volte prima di essere convertito nella Legge 493/93 che però prevedeva una nuova e diversa procedura con esclusione del silenzio-assenso.

A distanza di pochi mesi, il legislatore è però intervenuto nuovamente, modificando con il D.L. 468/94 la disciplina del procedimento di rilascio della concessione, reintroducendo l'istituto del silenzio-assenso, che poi scompare ancora una volta con il D.L. n. 88/95 che ripristina il procedimento previsto dalla legge n.

493/1993.

Con il D.L. n. 88/1995 viene peraltro introdotto per un'ampia categoria di opere (in attuazione di principi posti dalla legge n. 241/1990) l'istituto della "Denuncia di Inizio Attività" (D.I.A.), eliminando l'Autorizzazione, che era stata introdotta dall'art. 38 della L. 5 agosto 1978 n. 457 in alternativa alla Concessione Edilizia.

E' bene precisare che il suddetto D.L. n. 468/94 è il primo di una lunga serie di decreti-legge "a catena" mai convertiti ma sempre reiterati (anche con notevoli modificazioni), prima di pervenire finalmente alla legge di conversione, la n. 662 del 1996, che riconferma le norme procedurali in materia di rilascio della concessione edilizia, ed inserisce alcune modifiche nel procedimento di denuncia di inizio attività, che viene affiancato al regime autorizzatorio (ripristinato), determinando una criticabile sovrapposizione di norme.

In pratica è la storia di una vicenda paradossale, nella quale i ripetuti interventi del legislatore costrinsero gli uffici comunali a modificare continuamente le procedure, con la conseguenza di provocare incertezze, di non scarso rilievo, e ritardi, anziché determinare i declamati snellimenti e velocizzazioni delle procedure.

Infine la materia è stata regolata dal testo unico sull'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), contenente i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia con l'introduzione di meccanismi di ulteriore semplificazione, in quanto, in particolare, sono state ampliate le ipotesi soggette alla sola denuncia di inizio attività (D.I.A. poi divenuta S.C.I.A.) ed è stato previsto l'obbligo per i Comuni di costituire, anche mediante esercizio in forma associata, lo Sportello Unico per l'Edilizia.

E' stato altresì sostituito il termine di "Concessione Edilizia", con quello di "Permesso a Costruire" in modo che, anche nominalmente, risultasse evidente la sua diversa natura giuridica rispetto all'istituto della concessione.

In pratica, con la modifica costituzionale sul "governo del territorio" derivata della Legge 59/97 (Bassanini), sfociata nella Legge Costituzionale n. 3 del 18 ottobre 2001, le leggi di semplificazione ed i testi unici, è stata data una nuova "lettura" dei poteri delle regioni in materia urbanistica con la conseguenza che, attualmente, in virtù della normativa "concorrente", spetta alle Regioni, nell'ambito dei principi generali dello stato (Leggi "cornice") legiferare e regolamentare nel dettaglio l'urbanistica e l'edilizia ed ai comuni disciplinare a livello locale l'attività edilizia nell'esercizio della propria autonomia statutaria e normativa.

In particolare la Toscana, con la Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5, è stata la capofila della normativa regionale in materia urbanistica "innovativa", che ha avuto come punto di arrivo la Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e ss.mm.ii. che stabilisce quelle che sono oggi le norme per il governo del territorio nella nostra regione.

Soffermandosi nuovamente sulla D.I.A. si deve rilevare che tale adempimento, a differenza dell'art. 26 ex L. 47/85 e della attività edilizia libera (attuale art. 6 D.P.R. 380/01 o per meglio dire, art. 80 L.R. Toscana 1/05), non si configura come una semplice attività privata, bensì come un titolo abilitativo vero e proprio in quanto, nonostante vi sia una semplificazione procedimentale, proviene sempre, in qualche modo, dall'Amministrazione ancorché in forma "silenziosa" o per semplice inerzia (cioè per non aver azionato la stessa il potere inibitorio che le è conferito).

Come già detto, il primo riferimento alla D.I.A. edilizia era rappresentato dalla Legge 537/93 come modificata dal D.L. 88 del 27 marzo 1995, che prevedeva una comunicazione del proprietario (o altro avente titolo) al Sindaco, nella quale veniva indicato il nominativo del Direttore dei Lavori ed alla quale doveva essere allegata una Dichiarazione di Asseveramento delle opere da eseguire da parte di professionista abilitato alla progettazione (per ulteriore documentazione da allegare si doveva fare riferimento ai regolamenti comunali). Il D.L. 88 del 1995 viene quindi reiterato con il D.L. 183 del 26 maggio 1995 a cui fa seguito (salvo

omissioni) il D.L. 310 del 26 luglio 1995 e poi il D.L. 400 del 20 settembre 1995 ed ancora il D.L. 498 del 25 novembre 1995, il D.L. 30 del 24 gennaio 1996, il D.L. 154 del 25 marzo 1996, il D.L. 285 del 25 maggio 1996 il D.L. 388 del 22 luglio 1996, ed infine il D.L. 495 del 24 settembre 1996 (a cui segue, finalmente, la Legge 23 dicembre 1996 n. 662).

Come già riferito la documentazione da allegare alla "Denuncia" di inizio attività poteva variare da un Comune all'altro.

Ritenendosi opportuno fare un particolare riferimento al Comune di Firenze, vi è da precisare che il Regolamento Edilizio al momento dell'entrata in vigore del D.L. 88/95 era largamente inadeguato, considerato che era sempre vigente quello approvato con delibera del Podestà datata 29 dicembre 1931 che, anche se in seguito era stato in parte modificato, manteneva pressoché intatta la sua formulazione originaria. L'Amministrazione Comunale decise quindi nel 1996 di elaborare un nuovo testo che, inizialmente (versione 1997), continuava a mantenere articoli invariati rispetto al testo "originario" e citava fra gli atti abilitanti all'esecuzione di opere edilizie (art. 4) i seguenti:

- deposito relazione asseverata ai sensi art. 26 L. 47/85;
- deposito Denuncia Inizio Attività come previsto dalla L. 493/93 come modificata dalla L. 662/96;
- rilascio Autorizzazione Edilizia come previsto dalla L. 457/78 e dalle L. 94/82, 13/89 e 122/89;
- rilascio Concessione Edilizia come previsto dalla L. 10/77.

Al suddetto R.E. vi era un allegato con le previsioni della documentazione minima da allegare alle istanze, in funzione del tipo di intervento (dalla manutenzione alla nuova costruzione).

Per quanto concerne le comunicazioni ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 il regolamento disciplinava la loro validità fino al momento in cui non fosse comunicata la data di fine lavori o comunque per un tempo massimo di tre anni dopo di che, come in caso di varianti, era necessario il deposito di nuova relazione asseverata.

Per le D.I.A. si specificava che i lavori non potevano iniziare prima di venti giorni e non oltre un anno dal deposito (pena decadenza) ed ultimati entro tre anni con obbligo di comunicazione scritta agli Uffici Comunali.

Sempre per quanto concerne il Comune di Firenze, tempistiche e procedure per inizio e fine lavori delle D.I.A. sono rimaste poi invariate nelle "versioni" degli anni successivi del Regolamento edilizio (anche quando non si fa più menzione in detto Regolamento della comunicazione ex art. 26 L. 47/85 e dell'autorizzazione edilizia).

In definitiva, solo nel periodo di "interregno" dall'entrata in vigore del D.L. 88/95 fino al termine di efficacia del D.L. 498/95 non era esplicitamente previsto il termine di validità della D.I.A. in anni tre e l'obbligo di comunicare la fine dei lavori introdotti con il D.L. 30/96; la modulistica del Comune di Firenze di tale periodo non prevedeva infatti tale adempimento.

Dal D.L. 30/96 (art. 9 comma 10) si faceva riferimento al deposito della D.I.A. venti giorni prima dell'effettivo inizio lavori (D.I.A. quindi ad efficacia differita e non più immediata) ed inoltre al fatto che (art. 9 comma 9) l'esecuzione delle opere era subordinata alla stessa disciplina vigente per le medesime opere eseguite in caso di rilascio di concessione edilizia, quindi anche se non risultava un espresso riferimento alla comunicazione "d'effettivo inizio lavori" era pacifico che, come per la concessione edilizia, anche per la D.I.A. dovesse essere comunicato l'effettivo inizio lavori (formula rimasta invariata anche nei DD.L. successivi e nella L. 662/96); infatti, come già precisato, nel Regolamento Edilizio del Comune di Firenze si faceva riferimento alla "decadenza" della D.I.A. in mancanza di comunicazione di inizio lavori entro un anno dal deposito.

A partire dal D.L. 285/96 (Art. 9 comma 10) viene inoltre introdotta la dizione del collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

3) TRASFERIMENTO DI AREE ED ENTI URBANI

PARTITA 1 – ENTI URBANI

– **l'art. 5 del R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652** (“Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano”) così definisce l’“unità immobiliare urbana”: “Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio”.

– **l'art. 6 secondo comma del R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652** dispone: “La dichiarazione va estesa alle aree e ai suoli **che formano parte integrante** di una o più unità immobiliari o concorrono a determinarne l’uso e la rendita”

– **l'art. 56 lett. f) del DPR. 2 dicembre 1949 n. 1142** prescrive l’obbligo di indicare nella denuncia di accatastamento “le aree, scoperte od altre dipendenze **annesse all’uso dell’unità immobiliare** precisando se esse sono comuni ad altre unità immobiliari”

(XIX) Istruzione per la conservazione del Nuovo Catasto

§ 12. Categorie d'intestazione: Per tener conto degli eventuali passaggi di beni dal catasto dei terreni a quello urbano e viceversa e per tenere in continua evidenza gli aumenti e le diminuzioni della superficie non soggetta all'imposta fondiaria, ed avere la possibilità di esattamente controllare in qualsiasi momento non soltanto i redditi imponibili, ma altresì la superficie censita e non censita di ogni Comune, sono aperte nel registro delle partite le sei partite speciali:

- a) Catasto dei fabbricati (Partita 1 - Aree di Enti Urbani e promiscui n.d.r.)
- b) Accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani (Partita 2)
- c) Aree di fabbricati rurali o urbani da accertare divisi in subalterni (Partita 3)
- d) Luoghi sacri pubblici
- e) Acque esenti da estimo (Partita 4)
- f) Strade pubbliche (Partita 5)

Queste sei partite speciali costituiscono altrettante categorie d'intestazione ed in unione alla categoria Catasto dei terreni, formata da tutte le partite dei possessori, risultano riepilogate al capo-foglio del partitario con i rispettivi dati di superficie (§ 224)

§ 13. Partite speciali: Nella partita speciale Catasto dei fabbricati (Partita 1 - Aree di Enti Urbani e promiscui n.d.r.) si iscrivono i numeri di mappa e la superficie complessiva dei beni appartenenti al catasto urbano, (esclusi gli accessori comuni a più fabbricati e le aree di fabbricati divisi in subalterni) senza indicazione dei possessori e dei redditi. Vi si comprendono anche le lettere maiuscole caratterizzanti gli oratori privati aperti al culto pubblico ed i sepolcreti privati che costituiscono particelle da numerarsi, nonché le lettere maiuscole distintive dei fari, semafori e lanterne di proprietà dello Stato

L'art. 8 della L. 679 del 69 impone l'obbligo di denunciare la il cambiamento dello stato del terreno.

Legge 679 del 69 - Art. 8 (Cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza di costruzioni di fabbricati urbani)

I possessori di particelle censite nel catasto terreni **sulle quale vengono edificati nuovi fabbricati ed ogni altra stabile costruzione nuova**, da considerarsi immobili urbani ai sensi dell'articolo 4 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, indipendentemente dalle dichiarazioni previste dall'articolo 28 della suddetta legge, hanno l'obbligo di denunciare all'Ufficio tecnico erariale il cambiamento verificatosi nello stato del terreno per effetto della avvenuta edificazione.

Quindi, in sostanza, la partita 1 è una partita speciale che ha lo scopo di collegare il catasto terreni (e le relative mappe, con la rappresentazione grafica e le superfici) con il catasto fabbricati. Tutte le particelle iscritte al catasto fabbricati dovrebbero essere iscritte anche al catasto terreni, con qualità Ente Urbano (da non confondere con Area Urbana) ed inserite nella partita speciale 1 che, come tutte le partite speciali, è priva di intestazioni.

Tutte le volte che viene presentato un tipo mappale (**Cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza di costruzioni di fabbricati urbani**) la particella a terreni cambia la propria qualità in Ente Urbano (da non confondere con Area Urbana) e dovrebbe proseguire la propria storia al catasto fabbricati. Al catasto terreni perde la propria intestazione.

Il condizionale è d'obbligo, almeno fino a pochi anni addietro. Infatti anche se la particella risulta iscritta al catasto terreni con qualità ente urbano, ciò non implica necessariamente che la stessa sia stata poi effettivamente iscritta al Catasto Fabbricati. Sono moltissimi i casi di particelle in una sorta di “limbo”, cioè

particelle che di fatto sono state scaricate dal catasto terreni ma mai iscritte al catasto fabbricati. Per tale motivo è nata recentemente la categoria speciale F6, una sorta di "segnaposto" generata automaticamente dal sistema nell'approvazione di un tipo mappale che crea un Ente Urbano ancora inesistente al catasto fabbricati. Per non perdere l'intestazione della particella in conseguenza del passaggio alla partita 1, viene, in sostanza, creata una unità fittizia al catasto fabbricati con la stessa ditta che aveva al catasto fabbricati. Questa unità, non cancellabile nemmeno dall'ufficio e volturabile solo con specifiche norme dettate da una apposita circolare, si elimina automaticamente solo dopo la presentazione di una pratica di accatastamento, redatta come disposto dalla circolare sopracitata, riportando correttamente la ditta che era presente a terreni alla nuova unità a fabbricati.

Purtroppo ci sono ancora moltissime particelle Ente Urbano non esistenti al catasto fabbricati. Queste unità non possono essere volturate, proprio perché prive di intestazione e di accampionamento.

Discorso diverso è invece per le particelle con qualità fabbricato Urbano da accertare. Queste particelle hanno una connotazione transitoria, non derivanti da un tipo mappale ma da una serie di atti non completati, come il frazionamento di un ente urbano, unità iscritte al catasto fabbricati sulla base di descrizioni in planimetrie, eccetera. Rimane quindi da capire i motivi dell'attribuzione di tale qualità. Se si ritiene possa trattarsi ancora di una particella effettivamente iscrivibile a terreni, si presenterà una pratica definita mod. 26, oggi automatizzata anche con la procedura DocTe, attribuendogli la giusta qualità e classe a terreni, se invece si appura che si tratta veramente di una unità iscrivibile al catasto Fabbricati, occorrerà presentare un Tipo Mappale seguito dalla relativa pratica di accampionamento al catasto fabbricati.

Per completezza delle casistiche, possono esistere ancora al catasto terreni con qualità e classe tipiche dei terreni, delle unità regolarmente iscritte al catasto fabbricati, a volte anche con numero diverso. In questo caso è evidente una carenza di tipo mappale (se dopo il 1969) o dell'ufficio. In ogni caso la questione è da risolvere prima di un eventuale atto di trasferimento.

Alla luce di quanto sopra deve essere approfondita la natura e la disciplina applicabile alle Aree Urbane con particolare riferimento alla cosiddetta "conformità catastale". Norme di riferimento:

*Art. 15 DPR 650/1972: ad integrazione e modifica di quanto è stabilito con la legge 11 agosto 1939 n. 1249 (modificata con decreto-legge 8 aprile 1948 n. 514) e con il relativo regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949 n. 1142, nel catasto edilizio urbano verranno anche iscritti, con indicazione della sola superficie, i lastrici solari nonche' **le aree scoperte di pertinenza o dipendenza delle unità immobiliari urbane**. Gli uni e le altre dovranno essere dichiarati dagli interessati con le medesime modalità stabilite per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane dalle norme di legge e di regolamento citate al comma precedente. Resta valida la norma portata dall'art. 51 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142, circa il computo anche delle aree scoperte nella determinazione della consistenza delle unità immobiliari urbane.*

La circolare 2/88 istituiva l'elaborato planimetrico:

1.3.1. - ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

L'elaborato che si richiede, da compilarsi su supporto lucido e in scala ridotta (ad esempio scala 1:500) deve riportare graficamente, per ogni piano, il perimetro dell'edificato, le porzioni comuni la suddivisione delle aree scoperte ed infine gli accessi alle singole unità immobiliari.

Le categorie fittizie sono menzionate anche nel D.M. 28/1998

L'art. 3 definisce quali sono gli immobili oggetto di censimento ed in particolare al comma 2 riporta:

2. Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell'articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i seguenti immobili: a) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione; b) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado; c) lastrici solari; d) aree urbane.

La circolare 9/2001, di accompagnamento al Docfa 3, chiariva alcuni aspetti dell'elaborato planimetrico, ma non apportava modifiche di rilievo.

CASI IN ESAME

Le aree costituenti elemento accessorio del fabbricato al quale accedono, ed al quale sono legate da un collegamento indissolubile, devono emergere dalla rappresentazione grafica di quest'ultimo: Se l'unità immobiliare ha una area urbana, delimitata e dalla quale si accede, non si tratta di una area urbana, ma della corte dell'unità. In quel caso le unità non sono conformi e devono necessariamente essere aggiornate. Ciò a prescindere dalla data di accatastamento, ritenendosi ininfluenza la data di entrata in vigore del Docfa 3 (1° gennaio 2002).

Le aree **non** costituenti elemento di pertinenza del fabbricato al quale accedono (a prescindere dalla data di accatastamento come sopra detto) **non** devono essere rappresentate nella sua planimetria.

Le aree pertinenziali non delimitate sul terreno non devono essere rappresentate nella planimetria del fabbricato: affermazione non sempre vera, dipende dallo stato dei luoghi. Se vi si accede dal fabbricato e di fatto l'area è adibita a suo resede si ritorna a quanto detto sopra.

Le aree eccedenti il doppio dell'area coperta in pianta dalle costruzioni, qualora le stesse aree siano destinate all'ordinaria coltura, non devono essere rappresentate nella planimetria del fabbricato: questa

affermazione non ha alcun riscontro normativo. Poteva forse avere un senso nei fabbricati promiscui, con terreni adiacenti in parte destinati ad uso agricolo ed in parte ad aia/resede.

Le aree per le quali non vi sia alcun nesso né strutturale né pertinenziale non devono essere rappresentate nella planimetria del fabbricato. In questo caso si tratta proprio di aree urbane, da identificare presso il Catasto Fabbricati o con categoria F/1 o come eventuali BCNC.

Le aree per le quali il nesso pertinenziale sorge in occasione dell'atto di acquisto del fabbricato e non è anteriore ad esso non devono essere rappresentate nella planimetria (in tali casi emerge l'obbligo per l'avente causa di procedere successivamente all'adeguamento catastale).

Le aree per le quali il rapporto pertinenziale sia cessato non devono essere rappresentate nella planimetria.

4) NOTE IN TEMA DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

La regolamentazione in ordine al permesso di abitabilità è certamente possibile nel caso in cui il contratto intercorra fra privati o nel caso in cui la garanzia dell'abitabilità non incomba su un imprenditore. Diversamente, ove risulti applicabile il Codice di Consumo (D. Lgs. N. 206 del 2005), i margini di trattativa dovranno essere contenuti nei limiti di tale disciplina e in particolare dell'art. 33 relativo alle clausole vessatorie, potendo in questo caso emergere una ipotesi di nullità ex art. 36. Nel trasferimento dei fondi commerciali poi la mancanza dell'agibilità può avere come conseguenza il mancato rilascio della licenza commerciale o l'impossibilità di procedere alla voltura presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP).

La principale normativa di riferimento è costituita dai sottoindicati provvedimenti:

- Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 - T.U. Delle leggi sanitarie - artt. 221 e 222 e successive modifiche e integrazioni

Si introduce il concetto di "salubrità" dell'immobile, limitandosi la normativa (art. 221, 1° co.) a richiedere che "i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità". Si richiede altresì che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato. L'art. 221 1° comma è stato abrogato dall'art. 5 d.p.r. 22 aprile 1994 n. 425, di cui infra.

- Legge 5 novembre 1971 n. 1086 art. 8

Si prevede ai fini del rilascio della certificazione di abitabilità l'obbligo di produrre anche il certificato di collaudo statico.

- D.M. 5 luglio 1975

Si introducono vari parametri di riferimento a caratteristiche tipologiche delle abitazioni necessarie per il rilascio dell'abitabilità, tra cui in particolare l'altezza minima, la superficie minima dimensionale dei vani e il rapporto aeroilluminante.

- Legge 28 febbraio 1985 n. 47 art. 35

Prevede il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, a seguito di concessione o autorizzazione in sanatoria, anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, "qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) terzo comma e di prevenzione degli incendi e infortuni".

- Legge 5 marzo 1990 n. 46 art. 11

Si richiede la conformità certificata degli impianti ai fini del rilascio della certificazione di abitabilità.

- D.p.r. 22 aprile 1994 n. 425

Riscrive le condizioni per il rilascio dell'abitabilità, stabilendo, tra l'altro, l'obbligo della dichiarazione di conformità da parte del direttore dei lavori e l'accampionamento in Catasto. Tale normativa è stata abrogata dall'art 136 del T.U. 380/2001.

- T.U. Dell'Edilizia d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 artt. 24-26

Disciplina la nuova normativa sull'agibilità degli edifici, comprensiva dei precedenti concetti di abitabilità e agibilità, con riferimento alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e impianti installati.

-Leggi Regionali Toscana 14 ottobre 1999 n. 52 e 3 gennaio 2005 n. 1 (e s.m.i.)

Prevedono l'attestazione dei requisiti di agibilità con documentazione sottoscritta da un tecnico in luogo del rilascio da parte dell'Autorità Comunale.

5) NORMATIVA IN TEMA DI POZZI

Fin dalla Legge "Galli" n. 36/1994 (modificativa di gran parte del T.U. delle acque R.D. 1775/1933) è stabilito che "tutte le acque sono pubbliche" e rientrano nel cosiddetto "Demanio Naturale" (con tutte le conseguenze di indisponibilità se non nei modi e casi previsti), ad eccezione delle acque termali, di quelle sotterranee per uso domestico e di quelle piovane (raccolte in invasi e cisterne), che possono essere private.

Per altre fonti normative, si ricordano:

- l'art. 899 C.C. in materia di distanze legali;
- il D. Lgs. N. 275/1993 in materia di denuncia dei pozzi – art. 10;
- il T.U. in materia ambientale D.Lgs. n. 152/2006;
- La Legge n. 214/2011 relativa al funzionamento e servizi idrici;
- il Referendum abrogativo del giugno 2011;
- il Regolamento Regione Toscana 16/08/2016 n. 61/R.

Quanto alle fonti dottrinali v. Studio CNN 1196 pubblicato su Collana Studi CNN.

La normativa di riferimento è data ancora dal R.D. 11/12/1933 n. 1775 (Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici), il quale:

- all'art. 2, lettere a) e c), stabilisce in linea generale che possono derivare e utilizzare acqua pubblica:
 - a) coloro che posseggono un titolo legittimo;
 - c) coloro che ottengono regolare concessione a norma del medesimo T.U.;
 - all'art. 6 stabilisce che le utenze di acqua pubblica hanno per oggetto grandi e piccole derivazioni, elencando i possibili usi dell'acqua;
 - all'art. 7 stabilisce che le domande di concessione si presentano al Genio Civile territorialmente competente;
- * in particolare quanto all'uso domestico:
- all'art. 93, stabilisce che il proprietario di un fondo ha facoltà, per gli usi domestici, di estrarre ed utilizzare liberamente, anche con mezzi meccanici, le acque sotterranee nel suo fondo, purchè osservi le distanze e le cautele prescritte dalla legge, intendendosi compresi negli usi domestici l'innaffiamento di giardini ed orti inservienti direttamente al proprietario ed alla sua famiglia e l'abbeveraggio del bestiame;
 - all'art. 103, stabilisce che, quando in seguito a ricerche siano state scoperte acque sotterranee, anche in comprensori non soggetti a tutela, deve essere avvisato l'ufficio del Genio Civile, il quale provvede ad accertare la quantità di acqua scoperta, avendo in tal caso lo scopritore titolo di preferenza alla concessione e, qualora non la ottenga, diritto al rimborso delle spese, a un compenso dell'opera prestata e ad un premio determinato nell'atto di concessione in base all'importanza della scoperta; ed essendo in ogni caso riservata, al proprietario del fondo, una congrua quantità di acqua, a prezzo di costo, per i bisogni del fondo stesso.

Alla normativa generale, si affiancano le leggi regionali e i regolamenti comunali, che possono introdurre ulteriori specifiche.

Come anche chiarito nel sito della Regione Toscana:

- per uso domestico, si intende quello relativo all'utilizzazione dell'acqua dal proprietario del fondo (o altro utilizzatore usufruttuario a affittuario) esclusivamente per i bisogni igienico-potabili della famiglia, nonché per l'abbeveraggio del bestiame e innaffiamento di giardini e orti afferenti al medesimo proprietario-utilizzatore e i suoi familiari, senza che ciò comporti l'acquisizione di un diritto esclusivo; non sono pertanto classificabili come uso domestico, le utilizzazioni di acque sotterranee destinate a imprese produttive e a coltivazioni o allevamenti i cui prodotti finali siano oggetto di commercializzazione e di vendita, né gli approvvigionamenti idropotabili a servizio di comunità (attività turistico alberghiere, agriturismi) o gestiti da enti pubblici e consorzi vari di gestione degli acquedotti;
 - l'uso domestico, non necessita di istanza di concessione di derivazione;
 - la captazione delle acque sotterranee ad uso domestico è oggetto di denuncia di nuova captazione, redatta sul modello scaricabile dal sito, da far pervenire all'Ufficio del Genio Civile della Regione, in applicazione del disposto degli artt. 93 e 103 T.U. n. 1775/1933 e dell'art. 20 DPGR 50/R/2015;
 - ai sensi dell'art. 8 del DPGR 51/R/2015 l'utilizzatore è tenuto a comunicare all'Ufficio i consumi annuali, come risultanti dalle misurazioni, entro il 31 gennaio di ogni anno;
 - qualora la profondità del pozzo superi 30 m, ai sensi della L. 04/08/1984, n. 464, è fatto obbligo di comunicare all'ISPRA le informazioni che possono essere scaricate dal sito dell'ISPRA;
 - qualora l'acqua venga utilizzata a scopo potabile, prima di usufruirne a tale scopo è necessario acquisire il parere dell'ASL competente;
 - fino al 30/06/2016, era possibile presentare la denuncia in formato cartaceo, oggi va inoltrata tramite PEC.
- Si ricorda infine che, al fine di conservare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, il D.Lgs. 03/04/2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), stabilisce che, nelle c.d. Zone di rispetto (porzione di territorio da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata; può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio per la risorsa), è vietata l'apertura di pozzi (ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano).