



Ministero delle Finanze

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

DIR.CENTRALE: CATASTO

Circolare del 27/02/1996 n. 49

Oggetto:

Articolo 1, commi 5 e 8, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

Sintesi:

Disposizioni inerenti la sottoscrizione degli atti di aggiornamento da parte dei titolari dei diritti reali. Casi particolari.

Testo:

Con circolare di questa Direzione Centrale, n. 194/T del 13.7.95, sono stati impartiti indirizzi interpretativi ed operativi per l'attuazione delle disposizioni richiamate in oggetto. Successivamente sono pervenuti alla scrivente alcuni quesiti sulle modalita' da seguire in specifici casi d'interesse generale, non esplicitamente trattati con la suddetta circolare, e soprattutto sono state rappresentate alcune fattispecie, per le quali l'osservanza del prescritto obbligo di sottoscrizione degli atti di aggiornamento, da parte dei titolari di diritti reali, si configura fortemente problematica e talora impossibile.

Al riguardo appare opportuno sottolineare preliminarmente come obiettivo centrale dell'Amministrazione sia l'efficace ed efficiente aggiornamento degli archivi catastali per le diverse finalita' istituzionali, civili e civilistiche, oltre che fiscali. Da cio' discende l'opportunita' di trattare - seppure con l'osservanza di specifiche modalita' e cautele - anche fattispecie singolari, superando alcuni profili formalistici. Quanto sopra vale soprattutto per i tipi mappali, attese le specifiche valenze di natura fiscale, rispetto ai tipi di frazionamento.

Tanto premesso, allo scopo di uniformare i comportamenti degli uffici, si rappresentano di seguito ulteriori indirizzi, distintamente per le due tipologie di atti di aggiornamento sopra richiamate.

1. TIPO MAPPALE

Poiche' e' preminente interesse dell'Amministrazione finanziaria acquisire agli atti le dichiarazioni di accatastamento dei fabbricati, il tipo mappale, anche se comportante stralcio di corte, di norma, deve essere accettato e trattato dagli uffici, in base ai criteri previsti dalla circolare n. 2 del 1984 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE e dalle successive modificazioni. Qualora la sottoscrizione non risulti conforme alle disposizioni dettate dal decreto ministeriale in oggetto e dalla circolare 194/T del 1995, emanata da questa Direzione Centrale, verranno osservate le modalita' operative descritte nel successivo paragrafo n. 3.

Si precisa che l'equiparazione delle modalita' di presentazione e trattazione dei tipi mappali a quelle previste per i tipi di frazionamento - stabilita dall'articolo 1, comma 5, del decreto in esame - e' di natura tecnica. Pertanto non e' dovuta la corresponsione dei tributi di cui al "codice 16", ancorche' il tipo mappale preveda stralcio di corte da una o piu' particelle.

2. TIPO DI FRAZIONAMENTO

Come e' noto, per gli atti in esame sono preminenti i profili civilistici e della corretta pubblicita' immobiliare: di contro sono praticamente irrilevanti quelli di natura fiscale. Per questi motivi i casi di non conformita' saranno oggetto di particolari attenzioni, che potranno comportare anche la sospensione della trattazione e dell'inserimento in atti dei tipi medesimi. Nondimeno - anche per questa seconda tipologia di atti - esistono fattispecie di non conformita' al decreto in oggetto, per le quali la trattazione si configura ammissibile, sempreche' siano osservate le modalita' cautelative descritte nel successivo paragrafo n. 3.

L'ampia casistica e' sostanzialmente riconducibile a tre fattispecie generali, che per una maggiore chiarezza, vengono di seguito sinteticamente richiamate.

A) - Tipi redatti in conformita' alle disposizioni vigenti (decreto

ministeriale n. 701 del 1994 e della circolare n. 194/T del 1995).

E' appena il caso di ricordare come in questa fattispecie rientrano anche gli atti finalizzati a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio (espropriazione per pubblica utilita',), ancorche' non sotto scritti dai titolari dei diritti reali.

B) - Tipi non redatti in conformita' alle disposizioni vigenti e non iscrivibili in atti.

Non sono oggetto di trattazione i tipi di frazionamento interessanti beni demaniali, la cui redazione non sia stata preventivamente autorizzata dall'Amministrazione che gestisce gli immobili. Parimenti non debbono essere trattati i tipi per i quali la mancata sottoscrizione e' ascrivibile ad un contenzioso in atto tra i contitolari dei diritti reali, (a meno di specifica richiesta della Autorita' Giudiziaria).

C) - Tipi non redatti in conformita' alle disposizioni vigenti, ma ricevibili ed iscrivibili in atti con l'osservanza delle modalita' indicate nel paragrafo n. 3.

In questa fattispecie rientra una ampia casistica avente carattere residuale rispetto ai tipi indicati alle precedenti lettere A) e B). Tra questi rilevano in particolare i casi di mancata sottoscrizione del tipo ovvero mancata autorizzazione al mandato da parte di eventuali titolari di diritti reali; diversi dai conferenti l'incarico professionale:

- . per cause di forza maggiore (irreperibilita', morte presunta di persone fisiche, inesistenza o soppressione di persone giuridiche);
- . nei procedimenti promossi da soggetti portatori di interessi legittimi, tesi al riconoscimento ovvero all'acquisizione della proprieta' e dei diritti reali (usucapione,). Nei casi di specie la trattazione dei tipi e' condizionata anche alla indicazione nella nota d'incarico al professionista, da parte del richiedente, della motivazione di interesse legittimo all'attivazione della procedura di aggiornamento catastale (vedasi modello allegato).

Si ritiene infine opportuno sottolineare che non possono essere oggetto di sindacato da parte dell'ufficio eventuali incoerenze tra soggetti intestati in catasto ed i titolari di diritti reali sotto scrittori del tipo ovvero dichiarati nella nota di incarico, qualora dette incoerenze vengono motivate nella nota medesima.

3. MODALITA' DA OSSERVARE NELL'IPOTESI CHE IL TIPO NON SIA CONFORME AL DECRETO MINISTERIALE N. 701 DEL 1994 ED ALLA CIRCOLARE N. 194/T DEL 1995.

Nelle ipotesi di mancata conformita' alle disposizioni sopra richiamate, i tipi diversi da quelli indicati al paragrafo n. 2, lettera B), sono ricevibili ed inseribili in atti con le modalita' ed alle condizioni di seguito precisate:

- la lettera d'incarico, sottoscritta per accettazione anche dal professionista, deve obbligatoriamente contenere gli elementi informativi riportati nel modello allegato. La stessa puo' essere proficuamente utilizzata come delega alla rappresentanza della parte interessata nei confronti dell'Amministrazione per lo specifico procedimento amministrativo (ex art. 63 del D.P.R. n. 600 del 1973);
- la lettera di incarico deve riportare le motivazioni della mancata sottoscrizione del tipo ovvero della mancata autorizzazione al mandato, nonche' una dichiarazione di assunzione di responsabilita', da parte dei conferenti, per ogni onere ed obbligo che eventualmente dovesse interessare gli altri soggetti non sottoscrittori, per effetto dell'aggiornamento richiesto;
- ai fini della pubblicita' immobiliare, la mancata conformita' alle disposizioni in oggetto verra' evidenziata attraverso l'apposizione alle particelle, interessate dall'atto di aggiornamento, dell'annotazione: "Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del decreto ministeriale n. 701/1994". L'annotazione, da trasportarsi negli eventuali stadi successivi degli atti del catasto, sara' annullata al momento della prima volturazione delle particelle medesime.

Si precisa infine che in presenza di lettera d'incarico, conforme alle disposizioni esposte o richiamate in precedenza non risulta obbligatoria la contestuale sottoscrizione del tipo di aggiornamento. In questo caso il professionista avra' cura di annotare nel mod. 51 - nello spazio riservato alla firma delle parti - gli estremi della lettera stessa, che in originale sara' conservata agli atti d'ufficio.

Sono da ritenersi superate le disposizioni ovvero i pareri espressi in precedenza dalla scrivente Direzione, ove in contrasto con gli indirizzi sopra rappresentati.
Allegato

LETTERA DI INCARICO (1)

.... sottoscritt.....nella qualita' di.....
(propriet., compropr., usufrutt. ecc...)
.....immobili siti nel comunefogliomappale
conferisc.....mandato al tecnico.....iscritto all'Albo professionale
del.....n.della provincia di
per la redazione e presentazione in catasto degli atti di aggiornamento
interessanti.....immobili.....
sopra identificati:

Dichiara..... inoltre sotto la propria responsabilita':
A.- che i rimanenti contitolari di diritti reali sono i soggetti di seguito
indicati: (2)

.....
Dati anagrafici Codice fiscale (3) Titolo

.....
B.- di essere/non essere stat....autorizat..... al conferimento del presente
mandato da tutti i soggetti indicati nella precedente lettera A, per le
seguenti motivazioni: (4)

.....
C.- che le incoerenze tra i soggetti titolari dei diritti reali dichiarati
nella presente lettera e quelli intestati in catasto, sono dovute a: (5)

.....
D.- che la mancata sottoscrizione o autorizzazione al mandato non e' da
ascrivere ad un contenzioso in atti, e comunque si assum... ogni onere ed
obbligo che eventualmente possa scaturire a carico degli altri contitolari per
effetto dell'atto di aggiornamento richiesto;

E.- Che la presente vale/non vale come delega alla rappresentanza nei
confronti dell'Amministrazione Finanziaria (ex art. 63 D.P.R. 600/73)

.....
Dati anagrafici .. Codice fiscale .. Titolo Firma

Dichiaro di aver accettato l'incarico come sopra conferitomi.

Il tecnico

....., li/..../19

(timbro e firma)

(1) Per i tipi di frazionamento, da presentarsi anche ai soli fini di motivare
le eventuali incoerenze tra i soggetti titolari di diritti reali ed i soggetti
intestati al catasto terreni.

(2) Nell'ipotesi che i sottoscrittori non siano i titolari della piena
proprietà, indicare i rimanenti soggetti contitolari di diritti reali alla
lettera A.

(3) Da indicare, nel caso che sia noto.

(4) Da precisare solo nell'ipotesi negativa di mancata sottoscrizione e/o
autorizzazione da parte di tutti i titolari di diritti reali:

- irreperibilita', morte presunta, ente soppresso o inesistente,
- sentenza, ordinanza dell'Autorita' Giudiziaria ovvero la motivazione
d'interesse legittimo all'attivazione della procedura di aggiornamento,.....

(5) Da precisare solo per i tipi di frazionamento, con modalita' analoghe a
quelle previste per i tipi mappali.

Servizio di documentazione tributaria