

Oggetto: Intestazioni catastali -Canoni enfiteutici, censi e livelli - Chiarimenti.

Omissis la cancellazione dagli atti catastali delle intestazioni riportanti l'esistenza di un vincolo enfiteutico costituito su beni immobili di proprietà dell'Ente ecclesiastico ("*soggetto concedente*"), allo scopo di veder mutata l'intestazione catastale di "*livellari e/o enfiteuti*" in quella di pieni proprietari.

Considerata la peculiarità della questione in esame, si ritiene opportuno chiarire innanzitutto alcuni aspetti di carattere generale.

In primo luogo, occorre evidenziare che, ai sensi della legge 20 maggio 1985, n. 222 (*Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi*), articoli da 1 a 20 (Titolo I) e da 21 a 53 (Titolo II), l'Istituto in oggetto riveste natura giuridica di "ente **ecclesiastico civilmente riconosciuto**", per cui, tutti i rapporti giuridici afferenti al proprio patrimonio sono disciplinati da norme di diritto privato.

In considerazione di ciò va inoltre precisato che le disposizioni normative di cui alla **legge 29 gennaio 1974, n. 16** (*Rinuncia ai diritti di credito inferiori a lire mille*),, non trovano applicazione nel caso di specie, poiché tale norma fa riferimento ad Amministrazioni dello Stato e/o Enti di diritto pubblico. La norma in esame si applica, tra l'altro, ai beni censiti in catasto ricadenti nei patrimoni sottoposti alla gestione del "**Fondo Edifici di Culto**" (*Amministrazione del fondo per il culto, ora Fondo edifici di culto, ex articoli 54 e ss. della legge n. 222 del 1985*). In tali casi, il procedimento di affrancazione dei fondi da parte dei livellari e/o enfiteuti segue un *iter* particolare (*rif. note prat. n. 19984 del 13 marzo 2006 e prot. n. 35011 del 9 giugno 2011, emanate dalla scrivente sull'argomento*).

In secondo luogo, con specifico riferimento al procedimento di affrancazione, va osservato che il richiamo alle disposizioni della **legge 16 giugno 1927, n. 1766** (*Riordinamento degli usi civici nel Regno*), non sembra essere pertinente al caso in esame, attesa la diversità di disciplina dell'istituto dell'affrancazione prevista dalla norma in esame per gli usi civici, rispetto a quella ordinaria civilistica, disciplinata dall'articolo 971 del codice civile, applicabile nel caso di specie, in considerazione anche della natura privatistica dell'Istituto in oggetto (*confr. circolare n. 2 del 2004 emanata dalla Direzione di questa Agenzia il 26 febbraio 2004*).

Detto ciò, per quanto riguarda invece i profili di natura più strettamente catastali coinvolti nel caso in esame, si ritiene opportuno rappresentare quanto segue.

In materia di **intestazioni catastali** (*enfiteusi e/o oneri reali come canoni enfiteutici, censi e livelli*), l'Istruzione XIV per la conservazione del catasto, approvata con decreto del Ministro delle finanze marzo 1949, prevede, al paragrafo 10, che negli atti catastali "*devono essere iscritte le persone, fisiche o giuridiche, titolari di diritti reali di godimento dei fondi*". I successivi paragrafi disciplinano poi le modalità con le quali tali iscrizioni devono essere eseguite. Inoltre, viene stabilito che tutte le volte che il possesso, la proprietà, o il godimento di una particella o di parte di essa, cessi di

appartenere alla persona fisica o giuridica che ne è intestata in via principale o secondaria e passi ad altra persona per atti traslativi o dichiarativi della proprietà o di altri diritti reali, occorre dar luogo alla **voltura catastale**, al fine di tenere in evidenza le mutazioni.

In particolare, quando si vuole dare origine al mutamento di diritti censiti in catasto, mediante atti civili, giudiziali od amministrativi, le norme catastali prevedono l'obbligo, a carico di coloro che sono tenuti a registrare gli atti, di richiedere le conseguenti volture, allegando la documentazione prevista dalla legge (*articoli 3 e 4 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650*).

Nel caso di specie, tali atti, da allegare in copia alla domanda, possono essere (*a puro titolo esemplificativo*):

- a) un **atto di affrancazione**, avente natura di negozio giuridico privato traslativo (*atto civile*).
- b) un **provvedimento giudiziale** (*atto giudiziale*) costitutivo del diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile.
- c) **denunce di successione**, corredate dalle copie dei documenti relativi al trasferimento per causa di morte.

In alcune circostanze, per gli acquisti a titolo derivativo, può accadere di riscontrare una discontinuità tra i soggetti riportati nei registri del catasto e quelli coinvolti negli atti sopra indicati.

In questi casi, secondo l'articolo 4, comma 7, del D.P.R. n. 650 del 1972, *"la domanda di volture deve anche contenere un elenco specificante gli atti o documenti che hanno dato luogo ai **passaggi intermedi** ... ; ovvero, quando i passaggi intermedi non sono stati convalidati da atti legali, una dichiarazione della parte cedente, autenticata da chi provvede alla rogazione od emanazione od autenticazione, ovvero un atto notorio in caso di trasferimento per causa di morte, dimostranti la cronistoria dei passaggi intermedi"*.

In sostanza, in presenza di una domanda di volture derivante da atto traslativo o dichiarazione di successione, laddove non si riscontri una corrispondenza fra la ditta cedente e quella iscritta in catasto e in assenza di atti intermedi, la parte richiedente deve altresì allegare una *dichiarazione (Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà ex articoli 38 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445)* ovvero un *atto notorio*.

In tali circostanze l'Ufficio, ai sensi degli articoli 2, 3 e 4 del D.P.R. n. 650 del 1972, nonché degli articoli 2 e ss. della legge 1° ottobre 1969, n. 679 (*Semplificazione delle procedure catastali*) e del relativo decreto di approvazione delle istruzioni, emanato il 5 novembre 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 289 del 26 novembre 1969, deve dare esecuzione alla voltura, avendo cura di apporre per ciascuna particella interessata una annotazione di riserva, affinché negli atti catastali risulti che la variazione è stata eseguita ai soli fini della conservazione del catasto, senza pregiudizio di qualsiasi ragione o diritto. Inoltre, tale riserva deve essere portata a conoscenza di tutti i soggetti interessati, mediante notifica del provvedimento, al fine di consentire la più ampia tutela delle parti coinvolte.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto, e con specifico riferimento al caso in esame, si invita a voler tener conto delle indicazioni contenute nella presente nota e, conseguentemente, a fornire le opportune istruzioni operative, al fine di evitare l'adozione di provvedimenti non coerenti con le indicazioni e i dettami normativi sopra richiamati