

Ministero delle Finanze
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi
Geotopografici e della Conservazione dei Registri Immobiliari

Roma, 27.02.96
Alla Direzione Compartimentali
LORO SEDI

Servizio Tecnico II
Prot. N. c 2/186/96 Allegati 1 Risposta al Foglio del Servizio n.

OGGETTO: Articolo 1, commi 5 e 8, del D. Ministro delle Finanze 19 apr 1994, n. 701

Agli Uffici Tecnici Erariali
LORO SEDI
Alla Regione Trentino - Alto Adige
Assessorato per il Libro Fondiario e il Catasto
TRENTO

Con circolare di questa Direzione Centrale, n. 194/T del 13 7.95, sono stati impartiti indirizzi interpretati ed operativi per l'attuazione delle disposizioni richiamate in oggetto. Successivamente sono pervenuti alla scrivente alcuni quesiti sulle modalità 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 finalità istituzionali, civili e civilistiche, oltre che fiscali. Da ciò discende l'opportunità di trattare - seppure con l'osservanza di specifiche modalità 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

Poiché è 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 modalità operative descritte nel successivo paragrafo n. 3.

Si precisa che l'equiparazione delle modalità 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 - è di natura tecnica. Pertanto non è dovuta la corresponsione dei tributi di cui al "codice 16", ancorché il tipo mappale preveda stralcio di corte da una o più particelle.

2. TIPO DI FRAZIONAMENTO

Come è noto, per gli atti in esame sono preminenti i profili civilistici e della corretta pubblicità immobiliare: di contro sono praticamente irrilevanti quelli di natura fiscale. Per questi motivi i casi di non conformità 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 conformità al decreto in oggetto, per le quali la trattazione si configura ammissibile, sempre che siano osservate le modalità cautelative descritte nel successivo paragrafo n. 3.

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

A) Tipi redatti in conformità alle disposizioni vigenti (decreto ministeriale n. 701 dd 1994 e della circolare n. 194/T dd 1995). E' appena il caso di ricordare come in questa fattispecie rientrino anche gli atti finalizzati a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio (espropriazione per pubblica utilità,.....), ancorché non sottoscritti dai titolari dei diritti reali.

B) Tipi non redatti in conformità alle disposizione 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 è ascrivibile ad un contenzioso in atto tra i contitolari dei diritti reali, (a meno di specifica richiesta della Autorità Giudiziaria).

C) Tipi non redatti in conformità alle disposizioni vigenti, ma ricevibili ed iscrivibili in atti con l'osservanza delle modalità 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 (irreperibilità, 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 proprietà e dei diritti reali (usucapione,.....). Nei casi di specie la trattazione dei tipi è 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 sottoscrittori del tipo ovvero dichiarati nella nota di incarico, qualora dette incoerenze vengono motivate nella nota medesima.

3. MODALITÀ 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 conformità alle disposizioni sopra richiamate, i tipi diversi da quelli indicati al paragrafo n. 2, lettera B), sono ricevibili ed inseribili in atti con le modalità 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 può essere proficuamente utilizzata come delega alla rappresentanza della parte interessata nei confronti dell'Amministrazione per lo specifico procedimento amministrativo (ex art. 63 dd 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, nonché una dichiarazione di assunzione di responsabilità, 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 pubblicità immobiliare, la mancata conformità alle disposizioni in oggetto verrà 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, sarà annullata al momento della prima volturazione delle particelle medesime.

Codice di annotazione da utilizzare: FM.

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 avrà cura di annotare nel mod. 51 - nello spazio riservato alla firma delle parti - gli estremi della lettera stessa, che in originale sarà 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.

(VEDI LA SEZIONE AG.TERRITORIO/MODELLI PER SCARICARE IL MODELLO DELLA LETTERA DI INCARICO)