

# LA SOTTOSCRIZIONE DEI TIPI DI AGGIORNAMENTO

---

- D.M. n. 701, art. 1 commi 5 e 8
- Circolare n. 194/T del 13.07.1995
- Circolare n. 49/T del 27.02.1996
- Nota n. 89150 dell'11.11.2003
- ... e qualcos'altro ...

# Cominciamo dall'inizio ...

- La sottoscrizione dei Tipi di Aggiornamento (TT.A.), da parte dei titolari dei diritti sui terreni variati, ha seguito alterne vicende dettate dalla legislazione che si è evoluta (?), o involuta (?), nel tempo;
- Distinguiamo tra tipo mappale e tipo di frazionamento.

## Il Tipo mappale: il nipotino del Tipo di frazionamento

- Mentre il tipo di frazionamento nasce assieme al catasto (ne parla già la L. n. 321/1901, art. 4), il tipo mappale è relativamente giovane perché è stato istituito soltanto nel 1969, ossia circa settantanni dopo....;
- Il T.M. non è capace di vita propria, è soltanto un allegato alla denuncia di cambiamento nello stato dei terreni a causa di costruzioni di fabbricati urbani; la denuncia si compila sopra un modulo a stampa meglio conosciuto come Mod. 3/SPC ovvero **S**emplificazioni **P**rocedure **C**atastali.

## E prima del 1969, come si faceva?....

- Prima del 1969 tutte le variazioni nello stato e nelle rendite dei terreni, tra cui *“lo stralcio di un terreno dal catasto fondiario pel suo trasporto al catasto dei fabbricati”* (§106 R.D. 8.12.1938 n. 2153), erano denunciate in catasto mediante il Mod 26 (§184 D.M. 1.3.1949 – Istruzione XIV);
- I cambiamenti nello stato e nei redditi dei terreni, sia in aumento che in diminuzione, devono essere denunciati entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui si sono verificate le variazioni;
- Se più persone sono obbligate a presentare la stessa dichiarazione la presentazione fatta da una esonera le altre (*art. 17 T.U. 28.1.1938, n. 645*), (poi confermato in tutti i seguenti Testi Unici e richiamato nell'attuale stampato Mod. 26).

# E adesso, come si fa?.....

- Con la L.1.10.1969, n. 679, in vigore dal 5.11.1969, il cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza di costruzioni di fabbricati urbani, non si esegue più con il Mod. 26 bensì con un nuovo stampato, il Mod. 3/SPC, al quale è allegato un nuovo elaborato grafico chiamato Tipo mappale;
- L'art. 8 della citata legge specifica che la denuncia  
(Mod. 3/SPC+T.M.)  
deve essere presentata all'U.T.E. nel termine di sei mesi dalla data di riconosciuta abitabilità o agibilità dei locali;
- Il tipo mappale deve essere firmato da un tecnico e deve essere sottoscritto per accettazione dal possessore delle particelle allibrate nel catasto terreni (rimane inteso che la denuncia di uno degli obbligati esonera gli altri).

# Conclusione

- **IL TIPO MAPPALE (ED ANCHE IL MOD. 3/SPC) DEVE ESSERE SOTTOSCRITTO DA ALMENO UNO DEI POSSESSORI OBBLIGATI ALLA DENUNCIA.**
- **LA SOTTOSCRIZIONE RIGUARDA UNO DEGLI OBBLIGATI E NON TUTTI;**
- (Se poi firmano tutti, le firme non aggiungono niente alla validità della denuncia).

## Ma la storia continua, il Tipo mappale diventa adulto .....

- Con la Circolare n. 2 del 10.1.1984 è stato normato che con il Tipo mappale era possibile costituire il lotto urbano - ossia la particella con sovrastante fabbricato da denunciare al NCEU - operando uno stralcio da una una particella di maggior consistenza;
- La Circolare n. 15 del 29.7.1985 permise, in caso d'uso, la trasformazione del Tipo mappale con stralcio già depositato all'U.T.E. in Tipo di frazionamento con l'integrazione degli elaborati necessari ed il deposito presso il Comune (art. 18 L. n. 47/85);
- La Circolare n. 7 del 27 luglio 1992, impose il deposito preventivo in Comune del Tipo mappale con stralcio a prescindere che venisse utilizzato o meno come Tipo di frazionamento.

# Già, e le firme ? ....

- Rimandiamo la **Conclusione** sulle sottoscrizioni del Tipo mappale, e del Tipo mappale con stralcio d'area, alla definizione delle firme da apporre sul Tipo di frazionamento.
- (Ricordiamoci poi di dire qualcosa anche sulle firme sul Mod. 3/SPC in quanto contenitore del Tipo mappale).

# Il Tipo di frazionamento

- Come detto all'inizio il Tipo di frazionamento ha più di un secolo di vita e probabilmente era un documento tecnico già utilizzato nei catasti pre-unitari;
- La normativa che ne fa cenno è abbastanza nutrita e mutevoli sono state nel tempo gli obblighi delle parti.

# Come cambia nel tempo .....

Norma	OBBLIGHI DELLE PARTI
L. 321/01, art. 4 R.D. 1572/31, art. 56 R.D. 2153/38, art. 21	Il T.F. si allega alla voltura; Il T.F. si esibisce al notaio; Il T.F. deve prodursi all'Ufficio Registro entro 15 gg. dalla presentazione della domanda di voltura (D.V.) all'Ufficio stesso;
D.M. 1.3./49, § 47, 61, 84 L. 679/69, artt. 3, 5	Il T.F. si unisce alla D.V.; Il T.F. , dichiarato regolare dall'UTE, si allega alla D.V.;
DPR 650/72, art. 5	Il T.F., approvato dall'UTE, si allega all'atto;
D.M. 701/94, art. 1, c. 8	Il T.F. è menzionato nell'atto.

## Quando il T.F. era parte integrante dell'atto ....

- Per capire il presente dobbiamo comprendere il passato, almeno quello ...prossimo (ma basterà? .....
- Limitiamoci, quindi, a ricordare il DPR 650/72, art. 5, secondo il quale il Tipo di frazionamento, approvato dall'Ufficio, deve essere per prima cosa *“sottoscritto per accettazione dalle parti interessate”* e dopo deve essere unito al documento traslativo di cui forma parte integrante.

## Ma lo scopo, qual'era?

- Per capire lo scopo del legislatore dobbiamo fare un passo indietro fino a raggiungere il passato remoto anzi remotissimo: l'impianto del catasto;
- La legge istitutiva del catasto – L. n. 3682/1886 – impose la “formazione” secondo “lo stato di fatto controllato” perché con una successiva legge si sarebbe reso probatorio il catasto.

## Come vorrei ma non posso (raggiungere la probatorietà) ...

- Per il raggiungimento della probatorietà era necessario che lo stato di fatto fosse stato assai prossimo allo stato di diritto e quindi la delimitazione dei terreni avveniva alla presenza di un perito catastale che, insieme al possessore del fondo ed ai possessori continanti, avrebbe redatto apposito verbale di terminazione;
- Per mancanza di tempo e di soldi le operazioni di terminazione furono abbandonate, ma rimase il principio (teorico) di evitare il divario tra diritto e stato di fatto anche se la legge sulla probatorietà del catasto fu abbandonata.

## Come non ti raggiungo la probatorietà ....

- Prima del 1972 niente impediva di redigere il tipo di frazionamento dopo la stipula dell'atto e di conseguenza quanto descritto nel titolo non sempre trovava una corretta e corrispondente descrizione catastale;
- Il risultato fu una frattura sempre più netta tra stato di diritto e lo stato di fatto con tanti saluti allo stato di fatto controllato.

## Come ti accetto le scritture catastali ...

- Con il DPR 650/72, (art. 5) il legislatore fece sì che le misure riportate sul frazionamento, ed il conseguente loro riporto sul foglio di mappa catastale, venissero accettate dalle parti interessate prima della stipula;
- Le parti (i possessori prima della stipula) approvano le nuove misure, le nuove superfici, i nuovi estimi e con la stipula viene resa pubblica l'accettazione delle nuove scritture catastali;
- Se le parti non accettano il frazionamento si deve rifare.

# L'impatto delle nuove tecnologie

- Conseguentemente il DPR 650/72 non poteva prevedere la sottoscrizione preventiva del tipo di frazionamento perché rimandava le firme a poco prima della stipula;
- La Circolare n. 5 del 20.10.1989, nel prendere atto delle nuove tecnologie, ricorda che, a causa del trattamento informatico del tipo, il ricarico obbligatorio delle particelle derivate nella partita catastale di pertinenza ha fatto perdere significatività all'approvazione preventiva del tipo stesso.

## La legislazione si arrende alla tecnologia

- Il D.M. 701/94, (art. 1, c. 8) recepisce (con notevole ritardo) la novità delle nuove realtà informatiche nella trattazione dei tipi;
- Conseguentemente, se le nuove particelle derivate sono già in partita e disponibili quindi per la visura e la certificazione, non ha più senso pretendere di allegare il tipo all'atto, basta farne menzione;
- E le firme?

## Quando si firma e chi firma

- Considerata la nuova situazione non rimane altro che sottoscrivere il tipo PRIMA che sia protocollato dall'Ufficio;
- E chi deve firmare?:  
Ovviamente TUTTI i titolari dei diritti, come avveniva, vigente il DPR 650/72, quando TUTTI i titolari firmavano prima della stipula.

# La prassi

- Le Circolari che chiariscono il senso, le modalità, e le eccezioni, delle sottoscrizioni dei tipi di aggiornamento sono:
  - Circolare n. 194/T del 13 luglio 1995;
  - Circolare n. 49/T del 27 febbraio 1996.

# La Circolare n. 194/T/95

- Richiama il Decreto 701/94 quando prescrive la sottoscrizione dei tipi;
- Rileva che la menzione del tipo nell'atto *“comporta l'esigenza di pervenire alla correttezza e completezza dell'atto tecnico anche sotto il profilo civilistico e pubblicistico”*, e quindi
- *“La firma da parte dei soggetti titolari di diritti reali sul bene oggetto di variazione deve essere apposta da TUTTI i soggetti interessati PRIMA che l'atto venga ricevuto dagli uffici”*.

# La Circolare n. 194/T/95

- La Circolare precisa che i tipi mappali con stralcio d'area sono equiparati, per la sottoscrizione, ai tipi di frazionamento;
- La Circolare ricorda anche come il decreto 701/94 preveda l'eccezione all'apposizione delle firme nei casi di procedimento per causa di pubblica utilità iniziati d'ufficio (e quindi non da privati);
- La Circolare regola la mancata sottoscrizione da parte di tutti i titolari attraverso l'allegazione, al tipo, di una lettera di incarico con la quale uno od alcuni dei titolari dichiarino di essere stati autorizzati al conferimento del mandato al professionista anche dagli altri contitolari.

# POSTILLA

- LA CIRCOLARE N. 194/T/95 PRESCRIVE CHE QUALORA L'ATTO DI AGGIORNAMENTO - DA REDIGERE A CAUSA DI PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO - SIA ESEGUITO DA TECNICO PROFESSIONISTA, SARA' CURA DI QUESTI ALLEGARVI LA **LETTERA DI INCARICO** DA PARTE DELL'ENTE PROMOTORE DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO.

# La Circolare n. 49/T/96

- Qualora il tipo non sia conforme (per le firme) ai dettati del decreto 701/94, (ovvero quando c'è la lettera di incarico) la Circolare prescrive all'Ufficio di annotare, nelle particelle derivate, la dicitura *“Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del decreto ministeriale n. 701/1994”*;
- La Circolare chiarisce che la presenza della lettera di incarico non deve consentire all'Ufficio di sindacare sulle incoerenze tra contitolari e sottoscrittori;
- La lettera di incarico deve essere redatta sul modello ministeriale e, in ogni caso, deve contenere tutte le informazioni che in essa sono prestampate.

## Il controllo dell'Ufficio sulle firme: zero, zero

- Dal confronto comparato tra Decreto 701, Circolare 194 e Circolare 49 emerge con chiarezza che (in mancanza di lettera di incarico) **TUTTE** le firme devono essere apposte **PRIMA** che il tipo sia protocollato e **QUINDI** l'ufficio **NON** deve controllare se i sottoscrittori siano i titolari e se siano tutti i titolari: la responsabilità di eventuali mancate sottoscrizioni apparterrebbero ad altri.....(ehm,....ehm,...) ....

# CONCLUSIONI SULLE FIRME

<ul style="list-style-type: none"><li>• Modello 3/SPC</li><li>• Tipo mappale senza stralcio</li><li>• Tipo mappale con stralcio</li><li>• Tipo di frazionamento</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Almeno uno dei titolari</li><li>• Almeno uno dei titolari</li><li>• Tutti i titolari</li><li>• Tutti i titolari</li></ul>
---	---

**LA PRESENTAZIONE DELLA LETTERA DI INCARICO SANA  
L'INCOERENZA TRA TITOLARI E SOTTOSCRITTORI**

## E il Demanio?

- Il Demanio dello Stato è la “ditta” titolare dei diritti sui beni demaniali;
- La Circolare n. 49/T/96 specifica che *“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”* ;
- La mancata autorizzazione costituisce motivo di non protocollazione dell’atto tecnico.

## Tuttavia subentra la legge 1° agosto 2003, n. 212, art. 5 bis

- 1. Le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato, ... che... risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite ... su fondi attigui di proprietà altrui, ... , e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, ..., sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del demanio ... mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta. L'estensione dell'area di cui si chiede l'alienazione oltre a quella oggetto di sconfinamento per l'esecuzione dei manufatti assentiti potrà comprendere, alle medesime condizioni, una superficie di pertinenza entro e non oltre tre metri dai confini dell'opera.
- 2. La domanda di acquisto ... deve essere ... corredata dalla seguente documentazione:
- b) il frazionamento catastale;

## E nasce la necessità dello snellimento dell'iter procedurale

- L'Agenzia del Territorio, su richiesta dell'Agenzia del Demanio, acconsente alla deroga al disposto di cui all'art. 1, comma 8, del D. M. n. 701/94 e con la Territoriale 11 novembre 2002, n. 89150, detta le nuove procedure agevolative;
- Tali procedure non prevedono più la sottoscrizione del Tipo di aggiornamento da parte dell'Agenzia del Demanio.

## La sottoscrizione è sostituita da..

- La firma del Demanio è sostituita dalla lettera di incarico al professionista sottoscritta dal potenziale acquirente e, per accettazione, dal professionista;
- La lettera di incarico e l'atto di aggiornamento devono contenere la dicitura: *“Atto di aggiornamento presentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 bis del decreto legge 24 giugno 2003, n. 143, convertito con modificazioni in legge 1° agosto 2003, n. 212”*.

## Mentre gli Uffici del Territorio ...

- Accettano tali atti di aggiornamento e tuttavia (cfr. Circolare n. 49/96) apporranno alle particelle interessate dal tipo l'annotazione: *“Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del decreto ministeriale n. 701/94”*;
- L'annotazione si trasporterà negli eventuali stadi successivi degli atti del catasto e sarà annullata al momento della volturazione oppure, per le particelle non trasferite su esplicita richiesta dell'Agenzia del Demanio.

# APPENDICE

## LE ISCRIZIONI DELLE DITTE CATASTALI

- ❑ Attraverso la Circolare n. 9 del 26.11.2001 e la nota Territoriale n. 15232 del 21.2.2002 è stato rivisto il sistema delle registrazioni degli atti in Catasto e si è scelto di allineare le metodologie di aggiornamento delle titolarità da iscrivere negli atti catastali, privilegiando la prassi in uso per la redazione delle formalità;
- ❑ In altri termini l'iscrizione le ditte catastali deve sottostare ai principi delle iscrizioni degli atti in Conservatoria tanto più che molte volte l'aggiornamento delle ditte catastali avviene attraverso la formalità;
- ❑ Per consentire che questo accada, ossia per consentire la voltura, è necessario che l'oggetto ed il soggetto che devono essere trasferiti siano coerentemente identificabili;
- ❑ Da ciò consegue che certe intestazioni catastali, tipiche per casi particolari come gli sconfinamenti o le costruzioni su terreno altrui, devono essere ricondotte alla codifica vigente per la conservazione dei registri immobiliari;
- ❑ **SE NON E' ANCORA CHIARO, LA DICITURA  
"CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI"  
DEVE SPARIRE.**

# Esempi di intestazioni catastali 1/7

- *Unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei.*
- Le uu.ii.uu. non si fondono e le ditte rimangono quelle prima intestate.

- E' ribadito - ogni eccezione, o casistica particolare, rimossa - che la fusione tra immobili può avvenire soltanto se vi sia coincidenza assoluta di soggetti, titoli, quote.

# Esempi di intestazioni catastali 2/7

- *Nuovo accatastamento con mod. 3 SPC riportante a pag 3 una ditta priva di titolo legale reso pubblico.*
  - La ditta da iscrivere è quella dichiarante il fabbricato accompagnata da "Ris 1".
- Il mod. 3 SPC deve essere firmato da entrambi gli interessati cioè da chi dichiara il fabbricato e dal proprietario del terreno;
  - esempio tipico è la scrittura privata non autenticata con cui il padre cede al figlio il diritto a costruire sul cortile o in sopraelevazione; sarebbe opportuno, ma non è prescritto, allegare il titolo.

# Esempi di intestazioni catastali 3/7

- *Nuovo accatastamento con mod. 3 SPC riportante a pag 3 una ditta priva di titolo legale reso pubblico e di qualunque altro titolo.*
  - La ditta da iscrivere è quella intestata al catasto terreni.
- Il mod. 3 SPC è firmato soltanto da chi dichiara il fabbricato in quanto, non esistendo titoli, l'intestato del terreno non è co-firmatario della dichiarazione. Tale esempio sostituisce quello normato con la circolare 2/84, con il quale si intestava al dichiarante e al proprietario del terreno con l'aggiunta della dicitura "ciascuno per i propri diritti".

# Esempi di intestazioni catastali 4/7

- *Fabbricato costruito su particelle con intestazioni diverse (senza un atto reso pubblico disciplinante il diritto di superficie).*
  - Dipende se c'è o meno il titolo privato.
- Se firmano gli interessati, ossia in presenza di titolo privato, si procede come nell'esempio 2; se invece manca il titolo privato, e quindi firma soltanto il dichiarante, si intesta al proprietario del terreno come nel caso 3.

# Esempi di intestazioni catastali 5/7

- *Fabbricato ricostruito in condominio con diritti reali non precisamente determinati.*
- Oltre che alla demolizione totale, può applicarsi allo svuotamento interno del fabbricato.

- Ogni uiv ricostruita deve intestarsi a tutti i condomini, come già iscritti precedentemente in catasto o come risultante da titolo legale reso pubblico; ovviamente, se i diritti reali sono stati invece precisamente determinati, ciascuna uiv si intesta al legittimo proprietario.

# Esempi di intestazioni catastali 6/7

- *Unità immobiliare costruita su terreno di terzi.*
- Mediante un atto (non trascrivibile e quindi non un diritto di superficie) è data facoltà di edificare (costruzione o impianto) e l'edificato rimane proprietà del soggetto che dichiara.  
**Es.: cabine Enel, Telecom, Snam, edicole,..**

- La ditta proprietaria del terreno si indica come "concedente" e la ditta detentrica del fabbricato o dell'impianto, si indica con la dicitura "per il fabbricato".

# Esempi di intestazioni catastali 7/7

- *Unità immobiliari edificate su terreni per i quali è in corso la procedura di esproprio*
- Deve esserci il decreto di occupazione d'urgenza

- Le uiu si intestano al proprietario del terreno ed all'Ente espropriante (con la dicitura Esproprio in corso di perfezionamento).