

CIRCOLARE MINISTERIALE N. 287/T del 18 dicembre 1998

OGGETTO: Decreto dirigenziale 15 ottobre 1998 (g.u. n. 250 del 26 ottobre 1998). istruzioni per l'esecuzione automatica delle volture catastali relative ad atti civili, giudiziari ed amministrativi, la cui trascrizione viene eseguita presso le conservatorie dei registri immobiliari ed i servizi di pubblicità immobiliare degli uffici del territorio.

1. Generalità

Come è noto il decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, ha previsto all'art. 2, comma 1, che con provvedimento del direttore generale del dipartimento del territorio venissero disciplinati i termini e le condizioni per l'esecuzione automatica delle volture catastali relative ad atti civili, giudiziari e amministrativi, e per l'esenzione dall'obbligo di presentazione delle domande di voltura, di cui agli articoli 3, 4 e 14 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, relative ai suddetti atti.

L'esigenza di graduare l'attivazione della procedura, presso gli uffici in relazione alla progressiva automazione dei servizi di pubblicità immobiliare ha comportato di fatto l'articolazione del suddetto provvedimento in distinti decreti dirigenziali.

Il primo di questi, denominato di seguito "decreto quadro", già emanato il 23 dicembre 1997 è stato di recente sostituito con decreto del 15 ottobre 1998, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 26 ottobre 1998.

Detto provvedimento, che ovviamente lascia impregiudicati tutti gli effetti già prodotti dal precedente, rileva per il carattere generale che lo contraddistingue. Infatti lo stesso disciplina le modalità ed i requisiti tecnici e formali sia per l'esecuzione automatica della voltura, che per l'esenzione dall'obbligo di presentazione della relativa domanda, mentre rinvia a successivi decreti la definizione della data di attivazione della procedura in questione presso ciascun ufficio interessato (Conservatoria dei registri immobiliari ovvero servizi di pubblicità immobiliare degli Uffici del territorio).

Tra le innovazioni portate dal nuovo decreto quadro, rileva in particolare la previsione, pregiudiziale ai fini dell'attivazione della voltura automatica in ciascuna circoscrizione territoriale, della già avvenuta emanazione del decreto dirigenziale che rende obbligatoria nella stessa circoscrizione la presentazione della nota di trascrizione su supporto magnetico.

All'attualità questo presupposto risulta verificato di fatto nell'intero territorio nazionale.

La procedura predisposta dall'Amministrazione prevede che la voltura catastale relativa ad atti civili, giudiziari e amministrativi, possa essere eseguita previa espressa richiesta di parte, sulla base dei dati riportati nella corrispondente nota di trascrizione, integrata, in talune fattispecie, attraverso un apposito elaborato denominato "foglio informativo".

Più precisamente è da evidenziare come in un rilevante numero di casi - variabile in relazione al livello di aggiornamento della banca dati catastali ed alle diverse tipologie di volture, ma la cui frequenza è comunque di norma superiore al 50% delle formalità - per l'esecuzione della voltura "automatica" è sufficiente la sola esplicitazione della relativa richiesta attraverso la mera barratura dell'apposita casella riportata sul modello di nota di trascrizione.

Attesa la non obbligatorietà della procedura in esame, da quanto sopra discende quindi la concreta possibilità per l'utente, oltre che per l'Amministrazione, di attingere immediatamente i benefici - in termini di semplificazione degli adempimenti e di allineamento delle informazioni catastali ed ipotecarie - portati dalla procedura in esame per l'ampia casistica sopra richiamata (banca dati catastale aggiornata).

Mentre l'estensione alle altre fattispecie (banca dati catastale non aggiornata negli oggetti e/o nei soggetti), che presuppone l'utilizzo di uno specifico foglio informativo, potrà essere graduata dall'utente, in relazione ai livelli di progressiva familiarizzazione con la procedura informatica, peraltro di semplice concezione e strutturazione.

Detto ultimo elaborato, coerente con le indicazioni dei modelli delle formalità approvati con il decreto del Ministro delle finanze di concerto con il Ministro di grazia e giustizia 10 marzo 1995, presenta valenze e finalità integrative della nota medesima.

In ogni caso, per la redazione del suddetto "foglio informativo", è stato predisposto il programma informatico denominato "**Allegati**", fornito gratuitamente ai Consigli nazionali delle categorie professionali abilitate, cui è demandata la pubblicazione e la diffusione presso i propri iscritti dei supporti informatici e delle relative istruzioni, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del decreto ministeriale n. 701 del 1994.

I dati contenuti nel suddetto elaborato informatico vengono accodati automaticamente a quelli della nota di trascrizione, ed in parte riversati con le stesse modalità nel quadro D - Catasto della procedura "Nota".

2. Modalità da seguire per la richiesta di esecuzione automatica della voltura catastale

Per conseguire l'esecuzione automatica della voltura catastale, colui che richiede la trascrizione di atti civili, giudiziari e amministrativi, soggetti a voltura - oltre a presentare la nota di trascrizione su supporto informatico, secondo le modalità di cui ai decreti ministeriali 10 marzo 1995 e 29 aprile 1997, ai sensi dell'art. 1 del decreto dirigenziale 15 ottobre 1998 - è tenuto a:

a) produrre - nei casi di discordanza tra la situazione indicata nella nota di trascrizione relativamente ai soggetti, agli immobili o ad entrambi, rispetto a quanto risultante negli atti catastali - tutte le informazioni utili per l'aggiornamento degli stessi, mediante la richiamata procedura informatica **Allegati**.

Al riguardo è utile precisare, come a cura del Dipartimento del territorio, sia stata predisposta anche la procedura denominata "Allinea" che permette l'allineamento preventivo della banca dati catastale in molteplici fattispecie concernenti in modo precipuo i soggetti intestati;

b) indicare, nel programma informatico Allegati, i dati previsti dall'art. 1, comma 8, e dall'art. 2, comma 4, del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, e precisamente gli estremi di approvazione degli eventuali atti di aggiornamento geometrico del catasto terreni, che hanno interessato le particelle trattate con la nota di trascrizione, i titoli che hanno dato luogo ai trasferimenti intermedi e la conferma di eventuali discordanze (ad esempio: passaggi intermedi non convalidati da atti legali);

c) individuare le unità immobiliari urbane e le particelle, oggetto di trascrizione, con i parametri di identificazione definitivi (sezione, foglio, numero di mappa ed eventuale subalterno), come previsto dall'art. 2, comma 3, del DM n. 701 del 1994;

d) osservare per la nota di trascrizione le disposizioni di cui ai paragrafi 1.2.1.4 e 1.2.1.5 della circolare 128/T, emanata in data 2 maggio 1995 da questa Direzione centrale, concernenti l'espressa richiesta di esecuzione automatica della voltura, barrando l'apposita casella "soggetto a voltura", nonchè l'eventuale indicazione del differimento della voltura e della tipologia di foglio informativo utilizzata;

e) riportare nel titolo presentato per la trascrizione - nell'ipotesi di presenza di passaggi intermedi non convalidati da atti legali - la dichiarazione della parte cedente prevista dall'art. 4 del DPR 26 ottobre 1972, n. 650;

f) indicare, laddove disponibili al momento di presentazione della trascrizione, gli estremi di registrazione dell'atto che ha motivato la richiesta di esecuzione automatica della voltura;

g) riportare nel foglio informativo i dati anagrafici completi del coniuge non comparente in atto, in caso di acquisto effettuato in regime di comunione legale, da parte dell'altro coniuge.

Nell'ipotesi di differimento, l'esecuzione automatica della voltura avrà luogo solo allo scadere del termine indicato nella nota di trascrizione, ovvero, nel caso di atto sottoposto a condizione sospensiva, allorché venga eseguita la formalità di cancellazione della condizione per

l'avveramento, sulla base di una domanda di annotazione contenente la richiesta di volturare l'atto originario.

3. Identificazione delle unità immobiliari e delle particelle catastali

Come già riievato, l'art. 2, comma 3, del DM 19 aprile 1994, n. 701, stabilisce che, ai fini della registrazione di variazioni di diritti censiti in catasto, le unità immobiliari e le particelle siano individuate **attraverso i parametri di identificazione definitivi**.

Nell'ipotesi in cui detti parametri non risultano ancora attribuiti, gli stessi vengono assegnati dall'Ufficio tecnico erariale o dall'Ufficio del territorio competente, su istanza (o foglio di osservazione) dell'interessato ed acquisiti nella banca dati catastale, entro quindici giorni dalla data di presentazione dell'istanza medesima.

E' comunque fatta salva la possibilità - limitatamente al catasto urbano e semprechè non sia possibile la registrazione in atti nel termine di quindici giorni dalla presentazione dell'istanza di parte - di procedere alla sola prenotazione a sistema dei suddetti parametri identificativi a mezzo dell'apposita procedura di "**prenotazione subalterni**". ed al conseguente rilascio all'interessato della stampa del relativo esito. In questa ultima ipotesi, per l'esecuzione automatica della voltura, deve essere redatto, a cura del richiedente, il foglio informativo tipologicamente coerente per la fattispecie di non allineamento negli oggetti (modd. G o H).

In via alternativa, la parte interessata potrà promuovere e conseguire l'aggiornamento preventivo della banca dati catastale, a mezzo di apposito elaborato informatico, redatto con la procedura **Allinea**, che sarà resa disponibile, unitamente alle relative istruzioni, a decorrere dal mese di gennaio 1999, dopo una fase di sperimentazione già in corso presso alcuni uffici periferici.

In particolare si pone in evidenza che le unità immobiliari individuate con due o più "identificativi graffati", devono essere rappresentate nella formalità di trascrizione secondo le modalità indicate nel paragrafo 2.4 della circolare 128/T del 2 maggio 1995, e cioè indicando "nell'apposito campo, per ciascun gruppo di immobili tra loro graffati, ... uno stesso numero".

4. Istanze per la determinazione della rendita catastale di cui all'art. 12, comma 1, della legge n. 154 del 1988

puó accadere che, in relazione all'atto da volturare, i soggetti contraenti abbiano necessità di presentare l'istanza per la determinazione della rendita catastale prevista dall'art. 12, comma 1, del decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154. In tale ipotesi, osservato che la nota di trascrizione, integrata dall'eventuale foglio informativo, sostituisce la tradizionale domanda di voltura su supporto cartaceo, la citata istanza è presentata contestualmente alla richiesta di trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari, ovvero presso i servizi di pubblicità immobiliare dell'Ufficio del territorio, che ne rilascia ricevuta in duplice esemplare.

Per semplificazione e completezza procedurale, è opportuno che detta attestazione venga formalizzata su fotocopia dell'istanza stessa, riportante ben visibili la data, il numero di presentazione della formalità di riferimento e la seguente dicitura da apporre con timbro:

- per le Conservatorie dei registri immobiliari: "**Per ricevuta della presente istanza, da trasmettere all'Ufficio tecnico erariale ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della legge 13 maggio 1984, n. 154**":

- per gli Uffici del territorio: "**Per ricevuta dell'istanza presentata, ai sensi dell'art. 12 della legge 13 maggio 1988, n. 154**".

Ciascun esemplare di ricevuta deve recare la firma del funzionario incaricato e il timbro dell'ufficio. Nel caso in cui l'ufficio ricevente sia la Conservatoria dei registri immobiliari l'originale dell'istanza deve essere tempestivamente trasmesso all'Ufficio tecnico erariale competente per territorio.

5. Tassa ipotecaria per l'esecuzione automatica della voltura catastale

Se con la nota di trascrizione è stata richiesta l'esecuzione automatica della voltura catastale del relativo titolo, deve essere corrisposta, in aggiunta agli altri tributi ordinariamente dovuti, la tassa ipotecaria prevista, per ogni formalità avente efficacia anche di voltura, nel N. Ord. 1.0 della Tabella delle tasse ipotecarie, Parte I - uffici meccanizzati, prevista dall'art. 10, comma 12, del decreto-legge 20 giugno 1996, n. 323, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1996, n. 425. Della avvenuta richiesta di voltura automatica è fatta specifica menzione nella ricevuta di presentazione (mod. 68 bis) rilasciata dal competente ufficio del dipartimento.

6. Condizioni per l'esenzione dall'obbligo di presentazione della voltura catastale

A partire dalla data stabilita per ciascun ufficio da apposito decreto dirigenziale, per l'esenzione dall'obbligo di presentazione della domanda di voltura catastale relativa ad atti civili, giudiziari e amministrativi, devono risultare rispettate le seguenti condizioni:

- richiesta di esecuzione automatica della voltura, conforme alle modalità di cui al decreto dirigenziale 15 ottobre 1998 ed alle presenti istruzioni;
- corresponsione della prevista tassa ipotecaria per ogni formalità avente efficacia di voltura;
- esito positivo dell'elaborazione, nella banca dati catastale, delle informazioni contenute nella formalità di trascrizione e nell'eventuale foglio informativo, anche attraverso le modalità integrative e/o correttive, previste dall'art. 2, comma 3, del decreto dirigenziale in esame.

7. Le procedure informatiche "Allegati" ed "Allinea" ed il foglio informativo finalizzato alla voltura automatica

Per l'indicazione dei dati integrativi (vedi allegato tecnico alla presente circolare), necessari per l'esecuzione automatica della voltura, e prevista, in relazione alla situazione di aggiornamenti della banca dati catastale, la compilazione di uno dei seguenti modelli (o fogli informativi), fra loro alternativi:

- * modello E - per alcune fattispecie singolari, in presenza di una situazione di banca dati catastale aggiornata;
- * modello F - per situazioni di banca dati catastale non aggiornata nei soggetti;
- * modello G - per situazioni di banca dati del catasto urbano non aggiornata negli oggetti immobiliari;
- * modello H - per situazioni di banca dati del catasto urbano non aggiornata nei soggetti e negli oggetti immobiliari.

L'utilizzo dei modelli F G e H, dipende anche dal modello organizzativo adottato dal competente Ufficio del territorio (o Ufficio tecnico erariale), che può optare in via alternativa per l'allineamento preventivo della propria banca dati secondo le modalità e nei termini previsti dall'art. 1, comma 6, del DM 19 aprile 1994, n. 701.

Come già in precedenza è cenno, alcune informazioni riportate negli allegati sono riversate automaticamente dalla procedura nel quadro D-Catasto della nota di trascrizione e concorrono alla determinazione dell'imposta di bollo, sulla base del numero di righe occupate nel quadro D medesimo.

8. Esito dell'elaborazione. Integrazione e/o correzione dei dati contenuti nel foglio informativo

Il flusso delle informazioni, dalla conservatoria al catasto e viceversa, procede in maniera automatica e non richiede interventi da parte degli uffici interessati.

A fronte della richiesta di esecuzione automatica della voltura catastale, viene rilasciata, a cura della Conservatoria dei registri immobiliari ovvero dei servizi di pubblicità immobiliare dell'Ufficio del

territorio, apposita ricevuta contenente l'esito dell'elaborazione.

In particolare sulla stessa sono riportati, per ciascuna unità immobiliare urbana o particella:

- * l'esito positivo o negativo dell'elaborazione;
- * il riferimento alla causale di errore nell'ipotesi di esito negativo;
- * l'apposizione di specifiche annotazioni nelle partite catastali, in alcune fattispecie;
- * la partita catastale di destinazione, se l'esito è positivo;
- * la data del relativo rilascio.

L'esito della richiesta di voltura in catasto è consegnato ai soggetti interessati unitamente al rilascio del duplo delle formalità di trascrizione.

La Conservatoria dei registri immobiliari deve rendere disponibile - a partire dal quarto giorno della richiesta di trascrizione - il citato esito anche in modo indipendente dal rilascio del duplo della formalità.

Le causali di errore, articolate in quattro gruppi, sono state riportate nell'allegato tecnico alla presente circolare.

9. Aggiornamento della banca dati catastale nel caso di mancata richiesta di esecuzione automatica della voltura

Oltre al flusso di dati, attivato dalle note di trascrizione portanti richiesta d'esecuzione automatica della voltura, è da evidenziare anche un secondo flusso che trae origine sempre dalle note di trascrizione che comportano variazione di diritti censiti in catasto, nelle quali però non è stata barrata la casella "soggetto a voltura".

L'utilizzo di questi ultimi dati rientra nell'ambito della facoltà prevista dall'art. 4, comma 4, del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, al fine di integrare le informazioni relative alle unità immobiliari ed ai soggetti, iscritti in catasto.

Detto secondo flusso elaborativo, distinto da quello esaminato nei paragrafi precedenti, produce delle note di voltura da trascrizione, che possono essere registrate nella banca dati catastale esclusivamente quando trovano riscontro con le corrispondenti domande di voltura.

Le note in attesa di riscontro vengono conservate per 180 giorni in un archivio autonomo della banca dati catastale e sono rilevabili a mezzo di apposita procedura di interrogazione, a disposizione dell'ufficio, che consente tra l'altro di effettuare stampe selettive per rogante e/o data di presentazione della formalità di trascrizione.

Decorso inutilmente il termine sopra indicato (per mancata presentazione delle corrispondenti domande di voltura), le suddette note vengono cancellate dal sistema informativo.

Per ultimo si precisa che, parallelamente all'attivazione della procedura in argomento, si sta attuando anche il caricamento degli archivi catastali con le informazioni desumibili dalle note pregresse di trascrizione.

Pertanto gli uffici sono invitati ad aggiornare con ogni sollecitudine (in fase preventiva e/o successiva, comunque prossima all'attivazione alla voltura automatica) gli atti del catasto, utilizzando peraltro anche gli archivi delle informazioni ausiliarie, al fine di recuperare ogni informazione utile.

10. Statistiche delle elaborazioni. Ulteriori attività degli uffici

I competenti servizi degli Uffici del territorio (ovvero degli Uffici tecnici erariali) possono richiedere a terminale ed acquisire - nell'ambito delle "operazioni in differita" e del menu "prospetti su aggiornamento da Conservatorie" - la stampa di prospetti analitici e sintetici relativi alle seguenti elaborazioni:

- statistiche delle elaborazioni;
- elenco delle note registrate;
- elenco delle note sospese;

- elenco trascrizioni senza voltura.

In particolare, ai fini dei successivi interventi da parte dell'ufficio, è possibile acquisire informazioni dei casi in cui:

- deve procedersi al completamento della ditta catastale (con particolare riferimento ad elaborazioni automatiche avvenute senza esplicita richiesta di parte);

- è stata prevista la registrazione di annotazioni del tipo "passaggi intermedi da esaminare" o di "continuità tecnica da verificare";

- è stata apposta l'annotazione di riserva RIS. 1;

- è interessata dalla voltura una partita catastale nella quale risulta intestato il Demanio dello Stato.

Si pone in evidenza che l'annotazione "passaggi intermedi da esaminare" è apposta dalla procedura, nel caso in cui non siano stati indicati, nel foglio informativo, gli estremi di protocollo delle domande di voltura di eventuali atti intermedi che abbiano interessato gli immobili oggetto di trascrizione. Nella suddetta ipotesi viene riportata negli atti catastali la lista dei passaggi intermedi, indicati nel foglio informativo, per finalità di pubblicità immobiliare, non potendosi attribuire a detta lista una valenza surrogatoria della volturazione.

L'indicazione negli atti catastali dell'annotazione "passaggi intermedi da esaminare", unitamente alla lista dei passaggi intermedi, trova corrispondenza con quanto previsto, per fattispecie analoga, al paragrafo A2.-3 (Registrazione delle volture nelle quali le partite di scarico non risultino concordanti con le ditte da cui ha luogo il trasferimento) della circolare n. 5 del 24 gennaio 1970 della ex Direzione generale del catasto e dei SS.TT.EE. .

L'annotazione "passaggi intermedi da esaminare" viene utilizzata anche nel caso di volture da trascrizione, non conseguenti a esplicita richiesta di esecuzione di volturazione automatica, quando i soggetti "contro" della nota di trascrizione non trovano rispondenza nella ditta intestata in catasto.

L'annotazione "continuità tecnica da verificare" viene apposta nei casi in cui si procede ad una registrazione in forma semplificata di atti tecnici di aggiornamento del catasto urbano, sulla base delle informazioni contenute nei fogli informativi di tipo G o H.

In relazione e/o a seguito delle elaborazioni automatiche, acquisiscono carattere di priorità le seguenti attività:

- la trattazione delle istanze di rettifica, presentate dalle parti, nell'ipotesi di esito negativo della voltura automatica ovvero nel caso di opposizione di annotazioni particolari negli atti;

- la registrazione negli atti meccanografici degli atti tecnici di aggiornamento del catasto terreni e del catasto urbano, la cui mancata acquisizione sia causa di sospensione delle note di voltura generate da trascrizione;

- l'invio di apposita comunicazione/notifica al competente Ufficio e/o settore dell'Amministrazione che ha in gestione i beni oggetto di voltura, qualora sia interessata dalla voltura da trascrizione una partita catastale nella quale risulti intestato il Demanio dello Stato.

11. Attivazione della procedura

Come è noto, al fine di esperire una efficace sperimentazione, la procedura in esame è stata attivata - con decreto dirigenziale del 23 dicembre 1997, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 31 dello stesso mese - per i beni siti nei comuni delle province di Bari, Milano, Pisa, Potenza, Ravenna e Venezia, sulla base delle corrispondenti note di trascrizione, eseguite presso le Conservatorie dei registri immobiliari di Bari, Ravenna e Venezia, presso gli Uffici del territorio di Pisa e Potenza, nonché presso le circoscrizioni dei registri immobiliari di Milano 1 e Milano 2 dell'Ufficio del territorio di Milano.

- L'attivazione dei rimanenti uffici sta attuandosi secondo il calendario allegato ([1°](#), [2°](#), [3°](#), [4°](#) parte) alla presente circolare.

In considerazione dei notevoli vantaggi in termini di risparmio di risorse che la stessa attivazione comporta sia per l'amministrazione che per i soggetti interessati, gli Uffici periferici sono invitati ad adeguare con la massima tempestività il proprio modello organizzativo, in modo da garantire il

corretto espletamento delle attività sopra indicate ed adoperarsi attivamente per una rapida diffusione della procedura di voltura automatica.

A tale fine la scrivente Direzione centrale garantisce ogni supporto necessario in tema di informazione e formazione delle categorie professionali coinvolte, privilegiando gli Uffici che sono prioritariamente interessati all'attivazione.

Questi ultimi uffici, unitamente ai poli sperimentali di Bari, Milano, Pisa, Potenza, Ravenna e Venezia, costituiranno un utile riferimento e supporto per la diffusione della procedura ai rimanenti uffici, nell'ambito di competenza di ciascuna Direzione compartimentale.

Si rammenta che ai fini della informazione -formazione nei seminari sulla voltura automatica in corso di svolgimento, viene rilasciata idonea documentazione utile ai fini divulgativi.

La guida di autopresentazione delle procedure potrà essere richiesta seguendo le indicazioni riponate sul sito Internet del Ministero delle finanze.

Le Direzioni compartimentali in indirizzo avranno cura di trasmettere tempestivamente la presente a tutti gli uffici interessati della circoscrizione territoriale di competenza, di promuovere - auspicabilmente d'intesa con i Consigli notarili - e di coordinare ogni azione utile al puntuale adempimento degli indirizzi forniti con la presente circolare, nonchè di relazionare con frequenza bimestrale circa le soglie progressivamente raggiunte nell'utilizzo della procedure in esame, fino alla fase di regime.

Si prega di fornire un cortese cenno di assicurazione con ogni consentita urgenza.