

CIRCOLARE MINISTERO DELLE FINANZE 27 MAGGIO 1985, N. 14 (DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO) CHIARIMENTI SU ALCUNI CASI DI INTESTAZIONI CATASTALI

Si corrisponde a talune richieste di precisazioni pervenute in merito a problemi di intestazione catastale, nel quadro delle procedure regolate dalla circolare n. 2/1984.

1) ACCERTAMENTO DI IMMOBILI COSTRUITI SU TERRENI PER I QUALI LE PROCEDURE DI ESPROPRIAZIONE NON SONO PERFEZIONATE

Gli Istituti Autonomi Case Popolari hanno fatto presente di essere nell'impossibilità di adempiere, entro il termine stabilito dall'art. 52 della legge 28-2-1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, alle formali operazioni di accatastamento del proprio patrimonio, non ancora denunciato principalmente perch, costruito su terreni occupati in virtù di decreti di urgenza, il cui iter espropriativo non è ancora formalmente concluso.

Deve essere adottata la seguente procedura. a) Denuncia di variazione nello stato e relativo tipo mappale.

Nel Mod. 3 SPC, al quale va allegato il previsto tipo mappale, la ditta denunciante potrà essere così indicata: "IACP per decreto di occupazione d'urgenza del...

(autorità emittente) n...del...

(data e numero del decreto)".

E' chiaro che dovranno risultare nell'apposita sezione del Mod. 3 SPC le ditte risultanti in Catasto; ed è appena il caso di ricordare che a regolarizzazione avvenuta si dovrà procedere al perfezionamento della intestazione direttamente negli atti del C.E.U. b) Dichiarazione di nuova costruzione.

La dichiarazione dovrà essere presentata su Mod. 1N, con l'avvertenza di indicare (quadro C/bis), nello spazio riservato diritti reali, la dicitura: "proprietario con riserva di perfezionamento dell'acquisizione del terreno".

Nell'occasione sono ammesse in favore degli IACP, in via eccezionale e comunque limitatamente alle denunce presentate ex art. 52, secondo comma, della legge n. 47/1985, le seguenti formalità agevolative. c) Planimetrie.

E' ammessa la presentazione, in luogo delle planimetrie disegnate sugli appositi Mod. A o B e relative a ciascuna unità immobiliare, di copia del progetto del fabbricato, opportunamente ripiegato, sul quale devono essere ben evidenziate le unità immobiliari stesse, ferma restando la presentazione di tanti Mod. 1N (II parte) per quante sono le u.i.u. d) Elaborati previsti dalla circolare n. 2/1984.

La copia del progetto presentato in luogo delle planimetrie, idoneamente integrato con i subalterni attribuiti alle singole unità immobiliari e con gli altri riferimenti usuali, costituirà elaborato planimetrico.

Dovrà invece essere presentato il Mod. 55 autoallegato, nel quale a cura dell'Ufficio dovrà essere apposta l'annotazione prevista "ditta intestata a seguito di dichiarazione di nuova costruzione non convalidata da titolo reso pubblico, ai soli fini del Catasto, senza pregiudizio di qualunque ragione e diritto".

Resta comunque inteso che gli IACP dovranno regolarizzare la documentazione tecnica come indicato nella circolare n. 2/1984, presentando le prescritte planimetrie ed elaborato planimetrico non

appena possibile e comunque prima dell'eventuale utilizzazione della documentazione catastale per riscatto di alloggi e simili.

Si osserva che la procedura indicata alle lettere a) e b) precedenti dovrà essere applicata anche agli immobili dichiarati da Cooperative edilizie e costruiti su terreni per i quali non è stato concluso l'iter espropriativo.

Con la successiva regolarizzazione delle Ditte la intestazione dovrà assumere la seguente forma, del resto già nota: "cooperativa...(concessionaria precaria dell'area) per il fabbricato; Comune di.... per l'area".

2) *CESSIONE DI QUOTA DI PROPRIETA' DI INTERO IMMOBILE CON DIRITTO DI FRUIZIONE - ANCHE TURNARIA - DI PORZIONE DEFINITA DI ESSO (MULTIPROPRIETA')*

Detti trasferimenti ordinariamente si riferiscono a complessi immobiliari siti in luoghi turistici di cui, pur definendo la porzione di fruizione, il costruttore-venditore cede non lo specifico bene, bensì quota di proprietà dell'intero complesso.

Per semplificare le procedure di volturazione e di rilascio di certificazioni, che in alcuni casi potrebbero assumere notevole pesantezza, e per assicurare chiarezza all'informazione catastale, la procedura per la volturazione è la seguente.

La Ditta catastale del costruttore-venditore acquisterà la forma "....proprietario per la rimanente quota (bene destinato a multiproprietà)".

La intestazione a ciascun acquirente (eventualmente anche multiplo: ad esempio i coniugi nel nuovo diritto di famiglia) richiederà a sua volta una distinta pagina della stessa partita con l'indicazione del solo titolo così formulato: "X multiproprietario per m/n con godimento turnario per il periodo da... a... sui beni distinti con numero...sub... ecc.".

Come quadro B resta valido ovviamente quello originario, mentre si segnaleranno nel quadro C della nuova pagina gli estremi della voltura. L'operazione verrà completata compilando il Mod. 56 per ogni intestazione aggiunta, portandovi l'indicazione di partita e pagina corrispondente, ed annotando nel Mod. 57 per ciascuna u.i.u. le varie pagine delle partite in cui sono iscritti i titolari della fruizione del bene stesso.

Per le richieste di certificazione sarà sufficiente il rilascio parziale della partita e cioè la sola pagina in cui è iscritta la ditta richiesta oltre a quella in cui sono descritti i beni, che normalmente contiene anche la ditta originaria (prima pagina).

E' paragonabile al caso sopra esposto, con gli opportuni adattamenti, anche la vendita di una specifica u.i.u. in cui si costituisce il diritto di "multiproprietà".

3) *RICHIESTA DI ACCATASTAMENTO DI IMMOBILI URBANI A NOME DEI CONIUGI "IN COMUNIONE LEGALE" QUANDO IN CATASTO TERRENI RISULTI INTESTATO UNO SOLO DI ESSI.*

Possono presentarsi due casi: a) qualora negli atti del catasto terreni la partita risulti intestata a nome di uno solo dei coniugi per acquisto fatto anteriormente alla legge sul "diritto di famiglia" e non sia specificamente indicato nel Mod. 3 SPC che è stato stipulato atto di comunione di beni, l'iscrizione in C.U. verrà eseguita con le stesse modalità illustrate al paragrafo I.2.1 della circolare n. 2/84 e cioè

con la clausola: "ciascuno per i propri diritti"; b) qualora invece il terreno sia stato acquistato in regime di comunione legale, come si può verificare nell'atto di acquisto, l'immobile deve essere accatastato a nome di entrambi i coniugi con la semplice indicazione "in comunione legale", perch, per legge il bene è acquisito anche per il coniuge non presente al rogito.

Si coglie l'occasione per sciogliere una perplessità più volte manifestata dagli Uffici e dalle categorie interessate e non estranea anche alla scrivente stessa.

Si dispone infatti, uniformandosi al trattamento previsto nel campo della pubblicità immobiliare, che nel caso in cui sia comparso nella stipulazione uno solo dei coniugi che agisce in dichiarato regime di comunione legale, la domanda di voltura debba essere accettata anche quando riporti il solo nome del coniuge presente, con la obbligatoria annotazione "in comunione legale" che verrà così riportata negli atti catastali.

4) ACCATASTAMENTO DI IMMOBILI URBANI A NOME DEI TITOLARI DI DIRITTI SULLE U.I.U. IN MANIERA DIVERSA DA QUELLA ESPRESSA IN C.T.

E' questo il caso in cui nell'atto di trasferimento del terreno edificatorio sono specificate le porzioni che a costruzione avvenuta saranno di proprietà esclusiva di determinati componenti: in particolare il patto può essere definito o fra coacquirenti del terreno o acquirente e tra venditore del terreno (costruttore).

La procedura seguita da taluni UU.TT.EE.

è quella di registrare la voltura in catasto terreni al nome del o degli acquirenti del terreno e di trascinare poi, per continuità storica, nel C.E.U. la stessa ditta per tutte le u.i.u. del fabbricato, in attesa di un ulteriore nuovo rogito, che viene pertanto sollecitato.

La procedura seguita nel C.E.U.

è inesatta: non è invero necessaria alcuna ulteriore manifestazione di volontà delle parti, perch, essa è stata già pienamente espressa; un nuovo atto "ricognitorio" in particolare, se anche posto in essere, persegue una diversa finalità e non dà luogo a nuova voltura.

Pertanto si suggerisce la procedura da seguire per accatastamenti del tipo suddetto. a) Denuncia Mod. 3 SPC.

La ditta da dichiarare è quella del proprietario del terreno, annotando però nello spazio riservato agli atti mancanti, che verranno presentati più Mod. 1N e conseguenti Mod. 55 autoallestiti specificanti le ditte proprietarie dell'u.i.u. in forza dell'atto già precedentemente stipulato. b) Mod. 55 autoallestito.

Dovranno essere prodotti tanti Mod. 55 per quanti sono gli aventi diritto sulle u.i.u., con l'avvertenza di indicare nel Quadro C delle nuove ditte, oltre alla tradizionale formula "N.C.", gli estremi dell'atto in cui era indicata la cosa futura ora realizzata. 5) SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO In deroga a quanto stabilito dal paragrafo 21, secondo comma dell'Istruzione XIV, le società in nome collettivo dovranno essere iscritte nella stessa forma previste per le S.p.a., S.r.l. e simili, omettendo quindi di elencare i soci che le costituiscono.