

STUDIO DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Irregolarità catastali, atti sanabili

È confermabile l'atto nullo per mancanza delle menzioni prescritte in tema di conformità catastale. Lo studio 9-2018/C approvato dalla Commissione studi civilistici del Consiglio nazionale del Notariato esamina alcuni aspetti operativi della nuova norma di cui al comma 1-ter dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985, n. 52. Il legislatore ha infatti provveduto, sulla falsariga di quanto già previsto in materia urbanistica, a mitigare le gravi conseguenze sulla circolazione conseguenti ad un'ipotesi di nullità assoluta ed insanabile. Queste sono le cause di nullità che sono adesso considerate sanabili e che definiscono l'ambito di applicazione della nuova normativa:

- la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto;
- la mancanza della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie;
- la mancanza dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato.

La norma non fa riferimento esplicito alla mancanza dei dati di identificazione (ipotesi alquanto estrema ma pur sempre possibile), ma secondo l'interpretazione del Notariato si tratta di una mera svista del legislatore e non vi può essere dubbio che sulla base di un'interpretazione teleologicamente orientata (al fine di evitare i gravi problemi che possono derivarne per la sicurezza dei traffici giuridici) si debba ammettere la conferma anche nel caso in esame. La norma ovviamente mira a tutelare la certezza dei traffici giuridici per il caso di violazioni meramente formali e, quindi, la sanabilità dipende comunque dal fatto che sostanzialmente vi sia la conformità catastale. L'atto di conferma è infatti possibile solo qualora la mancanza di riferimento alle

planimetrie, della dichiarazione di conformità o dell'attestazione del tecnico non siano dipese «dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto». Occorre quindi che si tratti di un difetto meramente formale del titolo e non di una mancanza sostanziale di conformità; ammettere un atto di conferma senza tali presupposti avrebbe di fatto vanificato la ratio della norma, consentendo la circolazione giuridica di immobili non conformi sotto il profilo catastale. L'atto nullo è dunque confermabile solo se: pur mancando il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, esse comunque esistessero e fossero effettivamente depositate alla data dell'atto; pur mancando la dichiarazione di conformità o l'attestazione del tecnico, vi fosse alla data dell'atto la conformità allo stato di fatto; pur mancando i dati identificativi dell'immobile, tali dati comunque esistessero alla data dell'atto (e quindi il bene fosse stato effettivamente denunciato in catasto). Sotto il profilo formale, occorre che l'atto di conferma, con la stessa forma dell'atto nullo da confermare, sia sottoscritto anche da una sola delle parti dell'atto originario, o eventuali suoi eredi o aventi causa e che venga trascritto nei Registri immobiliari. Sotto il profilo del contenuto, l'atto di conferma deve riportare gli elementi omissi e, dunque, deve contenere il riferimento alla planimetria depositata, la dichiarazione di conformità/l'attestazione del tecnico ovvero i dati di identificazione catastale. Secondo lo studio del Notariato, pur in mancanza di un'espressa norma transitoria, la norma è applicabile anche agli atti nulli stipulati prima della sua entrata in vigore (avvenuta il 24 giugno 2017).

Domenico Chiofalo

