

PRINCIPI GENERALI MERITEVOLI DI PARTICOLARE ATTENZIONE

Il catasto (dei terreni come quello urbano) non è probatorio, ma per la conservazione è stato previsto l'obbligo di procedere alla variazione dell'intestazione catastale delle particelle **solo in presenza di un atto legittimante il trasferimento dei diritti;**

Continuità delle mutazioni (*art. 1 regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153*): *“Il catasto, in virtù del principio di conservazione, ha tra le sue finalità anche quella di **garantire la continuità delle mutazioni** che avvengono rispetto alle persone dei proprietari, direttari, enfiteuti e livellari, usufruttuari e usuari dei beni immobili e nei redditi, nei casi contemplati dalla legge”*. Prima di registrare la domanda di volture nella banca dati l'operatore deve sempre verificare che:

- **Il titolo** sia idoneo;
- **il soggetto dante causa** sia iscritto come intestatario in BD catasto;
- **l'oggetto** sia iscritto e collegato al dante causa come in BD catasto;
- **i diritti e le quote** in esame corrispondano con quelli «di partenza»;

Disciplina delle riserve: In caso di non presenza dell'atto legittimante, il passaggio dei diritti reali tra un soggetto e l'altro, le registrazioni vengono effettuate «con riserva» (L. 679/1969), **senza pregiudizio di qualsiasi ragione o diritto dei soggetti che vantano diritti sugli immobili.**

D.M. 1° marzo 1949 (*Istruzione XIV per la conservazione del nuovo catasto*)

- **Par. 38 - Volture per la correzione di errori imputabili agli uffici**

Le volture di correzione per gli errori nell'intestazione catastale o nella iscrizione di beni alla partita di chi non ne sia il proprietario o il possessore, imputabili agli uffici di attivazione e di conservazione del catasto, [...] sono eseguite in esenzione dei diritti, in base agli atti legali ed ad una nota di volture, conforme al mod. 13, redatta dall'Ufficio tecnico erariale [...]

Nel caso che gli errori sopra ricordati non siano denunciati dalle parti, ma scoperti dall'Ufficio tecnico erariale, gli interessati ne vengono informati con gli stessi procedimenti prescritti al paragrafo 231 e seguenti della presente istruzione.

• **Par. 37 Volture per la correzione di errori imputabili alle parti**

Nel caso di errori imputabili alle parti avvenuti nelle intestazioni catastali o nelle iscrizioni di beni alla partita di chi non ne sia il proprietario od il possessore, [...] è ammessa la prova che il diritto di proprietà o di possesso compete ad altre ditte, sempre quando vengano esibiti i titoli legali a corredo della relativa domanda di volture di correzione.

*[...] In mancanza di altro titolo legale per la correzione di errori di intestazione [...] può servire il consenso delle parti interessate, purché **risulti da atto pubblico o da scrittura privata con firme autenticate da Notaio o accertate giudizialmente.***

Circolare N. 3/2002 (Attivazione del servizio telematico atti immobiliari - Decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463) - Voltura automatica

- L'art. 5 del DPR 18 agosto 2000, n. 308 stabilisce che la voltura catastale di cui agli articoli 3, 4 e 14 del DPR 26 ottobre 1972, n. 650, è eseguita automaticamente a seguito della presentazione del modello unico informatico.
- L'obbligo previsto dai citati articoli 3 e 14 del D.P.R. n. 650/1972 ed i connessi adempimenti di cui all'art. 4 dello stesso regolamento vengono, pertanto, assolti con la presentazione del modello unico informatico.
- Con la procedura di voltura da Modello Unico non è più prevista, di norma, la presentazione, da parte del richiedente, della domanda di voltura anche in presenza di esito negativo. Tuttavia, qualora lo stesso riconosca imputabile ad un proprio errore, commesso in sede di compilazione della nota di trascrizione, la causa dell'esito negativo della registrazione della domanda di volture, provvede successivamente a presentare una formalità a rettifica.

Per ogni immobile soggetto a voltura automatica che non ha corretta registrazione, la procedura crea degli esiti negativi o positivi con annotazioni, che devono essere recuperati (cfr. la circolare 6/2002, note prott. n. 11208/04 e n. 19792/05 e succ.).

Trattazione dei casi particolari:

Mancata concordanza fra i soggetti indicati in catasto e quelli risultanti dall'atto:

- La procedura di voltura automatica da modello unico consente di verificare le condizioni e le informazioni aggiuntive riportate nel modello medesimo per avere, per quanto possibile, una corretta nuova intestazione catastale generata dal trasferimento immobiliare.
- In particolare la procedura, qualora non vi sia la piena corrispondenza fra gli identificativi dei soggetti riportati nell'atto di trasferimento e quelli intestati in catasto e il trasferimento rappresenti l'intera proprietà, dà preliminarmente corso - inserendo virtualmente i soggetti contro della nota di trascrizione - all'esecuzione dell'ultimo atto riportato nel modello unico, completo dei dati identificativi (con o senza l'indicazione del protocollo della relativa domanda di volture), e procede quindi all'aggiornamento della banca dati.

Conformità Oggettiva e Soggettiva

In conformità a quanto disposto dall'art. 19, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, modificato dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122, per la libera commerciabilità dell'immobile, in caso di compravendita occorre preliminarmente aggiornare la posizione dell'intestato catastale del soggetto cedente (se in catasto diversa da quella reale) e lo stato dell'immobile risultante nella planimetria catastale (se diverso da quello reale), come previsto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito con L. 122/2010

Provvedimento 26 ottobre 2010 è stato previsto che i modelli unici informatici catastali trasmessi per via telematica sono sottoscritti dal professionista che li ha redatti mediante firma digitale.

Il provvedimento, allo scopo di incentivare e favorire il processo di informatizzazione dell'amministrazione e di potenziare il ricorso ai servizi telematici, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 63, comma 3-*bis* del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, recante il codice dell'amministrazione digitale, rende obbligatorio, a partire dal 1° giugno 2015, l'utilizzo del servizio telematico per la presentazione, con MUIC, degli atti tecnici di aggiornamento catastale da parte dei professionisti, iscritti agli Ordini e Collegi professionali, abilitati alla predisposizione di detti atti.