



**FEDERAZIONE ITALIANA  
AGENTI IMMOBILIARI  
PROFESSIONALI**

**COLLEGIO PROVINCIALE DI PISA**



Camera di Commercio  
Pisa



## **PRONTUARIO DEL CONVEGNO DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE PER AGENTI IMMOBILIARI**

**22 settembre 2010  
sala convegni  
ABITALIA TOWER PLAZA PISA**

### **Effetti della Legge 30 luglio 2010 n. 122 conversione del D.L. 78/2010**

**“conformità delle planimetrie e dati catastali negli atti di compravendita di immobili”**

**“nuovi adempimenti per i contratti di locazione”**

**COLLEGIO PROVINCIALE FIAIP PISA**

Lung.no Galilei, 29 – 56125 – PISA - Tel./fax 050.48861  
Info@pisa.fiaip.it

Intervenuti al convegno:

**Gianluca Bertini**

*Presedente Provinciale FIAIP Pisa*

**Giuliana Grison**

*Direttore Borsa Immobiliare Pisana*

*V. Segretario Gen.le Camera di Commercio di Pisa*

**Paolo Righi**

*Presidente Nazionale FIAIP*

*Intervento su: **Le attività FIAIP 2009/2013.***

**Armando Barsotti**

*Coordinatore Nazionale FIAIP*

*Intervento su: **Nuovi adempimenti per i contratti di locazione.***

**Geom. Pierluigi Pepe**

*Agenzia del Territorio di Pisa*

*Intervento su: **Interpretazioni catastali dei nuovi adempimenti.***

**Dott. Roberto Romoli**

*Notaio Distretto Notarile di Pisa*

*Intervento su: **Conformità delle planimetrie catastali negli atti di compravendita di beni immobili.***

**INDICE**

*Pag. 3 a cura del Dott. Roberto Romoli, Notaio del distretto notarile di Pisa*

**BREVE PRONTUARIO TEORICO-PRATICO IN MERITO AL DISPOSTO DI CUI ALL'ARTICOLO 19, COMMA QUATTORDICESIMO E COMMA QUINDICESIMO, DELLA LEGGE 30 LUGLIO 2010 n.122 (DI CONVERSIONE DEL DECRETO LEGGE 31MAGGIO 2010 n.78)**

*Pag. 12 a cura di Armando Barsotti – Coordinatore Centro Studi FIAIP*

**Le Novità e gli Effetti del D.L.78/2010 convertito nella Legge 122/2010 con riferimento ai contratti di locazione**

**Pag. 17** Allegato 1: **Mod. 69** e relative istruzioni per la compilazione.

**Pag. 23** Allegato 2: **Mod. CDC** e relative istruzioni per la compilazione.

## **BREVE PRONTUARIO TEORICO-PRATICO IN MERITO AL DISPOSTO DI CUI ALL'ARTICOLO 19, COMMA QUATTORDICESIMO E COMMA QUINDICESIMO, DELLA LEGGE 30 LUGLIO 2010 n.122 (DI CONVERSIONE DEL DECRETO LEGGE 31 MAGGIO 2010 n.78)**

L'articolo 19, comma quattordicesimo, della Legge 30 luglio 2010 n.122 (di conversione del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78), dispone:

**"All'articolo 29 della Legge 27 febbraio 1985 n.52, è aggiunto il seguente comma: 1 bis - Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.**

**La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.**

**Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".**

### **AMBITO DI APPLICAZIONE**

La normativa in oggetto si applica:

- a) agli atti pubblici ed alle scritture private autenticate tra vivi;
- b) aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali (fatta esclusione per i diritti reali di garanzia, che erano invece contemplati nell'originaria previsione del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78);
- c) relativamente a fabbricati già esistenti (espressione il cui significato sarà esaminato nel prosieguo).

La norma trova pertanto applicazione in tutti i casi nei quali l'oggetto (mediato) del negozio sia costituito, da **"fabbricati già esistenti"**, relativamente agli atti di trasferimento, di costituzione, o di scioglimento di comunione, concernenti i diritti di piena e di nuda proprietà, di usufrutto, uso, abitazione, servitù, e superficie, anche "pro quota".

### **ATTI INTERESSATI**

Rientrano nell'ambito di applicazione della norma predetta, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, qualora il loro oggetto (mediato) sia costituito da fabbricati già esistenti, i seguenti atti (se redatti per atto pubblico o mediante scrittura privata autenticata):

- a) **Compravendita.**
- b) **Permuta** (purchè almeno uno dei due trasferimenti riguardi fabbricati già esistenti).
- c) **Donazione.**
- d) **Assegnazione di alloggi da cooperative edilizie ai propri soci.**
- e) **Conferimento di edifici in società.**
- f) **Assegnazione di edifici da società** (ad esempio, a seguito di liquidazione, di recesso di socio, eccetera).
- g) **Cessione o conferimento in società di azienda** (quando viene ceduta o conferita un'azienda comprendente fra i beni aziendali anche un fabbricato già esistente).
- h) **Divisione** (quando ad almeno uno dei dividendi sia attribuito un fabbricato esistente, e ciò anche se agli altri dividendi siano attribuiti beni diversi dai fabbricati).

## ATTI ESCLUSI

Non rientrano invece nell'ambito di applicazione della nuova norma i seguenti atti:

- a) **Testamenti.**
- b) **Pubblicazione di testamento.**
- c) **Accettazione e/o rinuncia di eredità.**
- d) **Comodato.**
- e) **Locazione** (trattasi di contratto privo di effetti traslativi; alla locazione non si applica la disciplina prevista dall'articolo 19, comma quattordicesimo, della Legge 30 luglio 2010 n.122, bensì quella disposta dal successivo comma quindicesimo dello stesso articolo 19 della Legge sopra citata, che sarà in appresso esaminata).
- f) **Affitto di azienda** (anche se comprendente, tra i beni aziendali, fabbricati già esistenti; anche in questo caso, infatti, trattasi di contratto privo di effetti traslativi; ed anche in questo caso, è da ritenersi che a tale contratto si applichi, in via estensiva, la specifica disciplina dettata per la locazione dall'articolo 19, comma quindicesimo, della Legge 30 luglio 2010 n.122).
- g) **Atto di identificazione catastale.**
- h) **Decreto di trasferimento di fabbricati esistenti a seguito di procedura esecutiva** (la norma in oggetto limita il suo campo di applicazione esclusivamente agli atti pubblici ed alle scritture private autenticate; ne restano esclusi, pertanto, gli atti ed i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria).
- i) **Costituzione di ipoteche** (nella formulazione originaria del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78 doveva ritenersi compreso nell'ambito applicativo della norma anche l'atto costitutivo di ipoteche, dato che essa faceva riferimento agli "atti di costituzione di diritti reali" senza alcuna limitazione; l'espressa esclusione dei diritti reali di garanzia è stata prevista con apposito emendamento in sede di conversione in legge del predetto decreto).
- l) **Surroghe ipotecarie.**
- m) **Cancellazioni e restrizioni di ipoteca.**
- n) **Convenzioni urbanistiche e vincoli di carattere urbanistico** (trattasi di negozi che non comportano, in nessun caso, il trasferimento, la costituzione, o lo scioglimento, di comunione di diritti reali).
- o) **Contratto preliminare** (trattasi di atto privo di effetti traslativi, al quale, pertanto, non si applica la norma in oggetto; in dottrina, tuttavia, è stata evidenziata l'opportunità di far risultare sin dal contratto preliminare quanto la norma in esame prescrive per il contratto definitivo).

## IL CONCETTO DI "FABBRICATI GIÀ ESISTENTI"

La norma in oggetto fa riferimento ai **"fabbricati già esistenti ed alle unità immobiliari urbane"**. Gli atti aventi ad oggetto beni diversi (ad esempio, terreni), restano quindi esclusi dal perimetro applicativo della norma predetta.

Per **"unità immobiliari urbane"** devono intendersi quelle che la normativa catastale considera **rilevanti** ai fini della **produzione del reddito**.

Per **"fabbricato esistente"** deve intendersi quello per il quale è previsto l'obbligo di dichiarazione ai sensi dell'articolo 28 del Regio Decreto 13 aprile 1939 n.652; quindi, affinché si possa considerare **"esistente"** il fabbricato ai fini della norma in parola, è necessario che lo stesso fabbricato sia **abitabile o servibile all'uso al quale è destinato**. Deve trattarsi dunque di fabbricati per i quali sia stata depositata (**o dovrebbe essere stata depositata**) in Catasto una planimetria dalla quale risulti la consistenza del bene.

Nell'ottica del legislatore, finalizzata all'aggiornamento del Catasto (anche al fine di contrastare l'evasione fiscale), non sembrerebbero pertanto utilizzabili criteri interpretativi desumibili da altre norme, quali ad esempio, l'articolo 2645 bis codice civile, oppure l'articolo 31, comma secondo, della Legge 28 febbraio 1985 n.47, perchè dettati per altre

finalità. **Quindi, in buona sostanza, soltanto i fabbricati ultimati, ossia quelli completati anche negli impianti e nelle finiture, e quindi idonei ad essere dichiarati agibili, devono considerarsi "esistenti" ai fini della norma in esame. Conseguentemente, devono considerarsi estranei all'ambito applicativo della norma in parola i fabbricati al grezzo, i fabbricati in corso di costruzione, ed i fabbricati in corso di ristrutturazione. Con specifico riguardo ai fabbricati in corso di ristrutturazione, sembra che in dottrina sia stata raggiunta generale concordia nel ritenere gli stessi non rientranti entro l'ambito applicativo della norma "de quo", dovendosi considerare tali fabbricati equiparabili a quelli in corso di costruzione, e, pertanto, non ancora "esistenti".**

Analogamente, dovrebbero **escludersi**, dall'ambito applicativo della norma in oggetto, le cosiddette **"unità collabenti"**, rientranti nella categoria catastale **"F2"**, trattandosi di fabbricati che non sono più idonei a produrre reddito perchè **non più abitabili o servibili all'uso al quale sono destinati.**

Per i **"ruderi"** che non abbiano ancora acquisito la classificazione come unità collabenti, invece, **la norma dovrebbe trovare applicazione.**

Con riferimento alle **parti comuni condominiali**, posto che queste si trasferiscono, pur nel silenzio del contratto, per quote millesimali, unitamente al bene condominiale di proprietà esclusiva (**cfr. articolo 1117 codice civile**) e non sono autonomamente cedibili, le stesse devono ritenersi **escluse** dal perimetro applicativo della norma in parola. Quanto sopra esposto è sicuramente valido per la categoria dei cosiddetti **"beni comuni non censibili"**, mentre qualche dubbio è stato sollevato in dottrina con riferimento alla categoria dei cosiddetti **"beni comuni censibili"**, relativamente alla quale è stata sostenuta, quanto meno in via prudenziale, l'applicabilità della norma in esame.

Per quanto concerne i **fabbricati rurali**, agli effetti della disciplina catastale essi **non sono considerati "unità immobiliari urbane"** (cfr. al riguardo, l'articolo 4 del Regio Decreto 13 aprile 1939 n.652, ai sensi del quale **"si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali"**); quindi, in linea di principio, **essi dovrebbero ritenersi al di fuori del perimetro applicativo della norma in parola.**

Occorre tuttavia considerare che, a seguito dell'istituzione del Catasto Fabbricati (che comporta l'iscrizione ed il censimento in esso anche dei fabbricati per i quali sia riconosciuta la ruralità, a prescindere dalla loro attuale produttività di reddito fondiario), dalle risultanze catastali non è più possibile dedurre la ruralità fiscale del fabbricato, che dipende invece dall'esistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi di cui all'articolo 9 della Legge 26 febbraio 1994 n.133.

Quindi, potranno esservi dei fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità (e che sono o dovrebbero essere denunciati al Catasto dei Fabbricati), ai quali troverà applicazione la normativa in oggetto; e fabbricati (censiti al Catasto Fabbricati) che hanno invece i requisiti di ruralità, e che quindi dovrebbero essere esclusi dall'ambito applicativo della norma in esame. In ragione di ciò, e della complessità e soggettività dei requisiti previsti dalla legge per il riconoscimento della ruralità fiscale dei fabbricati, è spesso impossibile l'accertamento della sussistenza o meno dei predetti requisiti, che dovranno pertanto risultare da una dichiarazione di parte.

In questo senso si è espressa la **Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato del 28 giugno 2010.**

L'Agenzia del Territorio, con la Circolare n.2 del 9 luglio 2010, ha specificato che devono essere **esclusi** dall'ambito di applicazione della norma in esame i **fabbricati rurali, censiti al Catasto Terreni**, che non abbiano subito variazioni, nè perso i requisiti oggettivi e soggettivi per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali; qualora invece il **fabbricato rurale** sia stato censito al **Catasto Fabbricati, troverà applicazione la norma in esame, e ciò indipendentemente dal fatto che il fabbricato sia in possesso o meno dei**

**requisiti di ruralità.**

**La predetta Circolare esclude pertanto dal perimetro applicativo della norma in esame solo i fabbricati rurali, censiti al Catasto Terreni, che non abbiano subito variazioni, nè perso i requisiti oggettivi e soggettivi per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali (con ciò lasciando intendere che la normativa in oggetto dovrebbe comunque applicarsi ai fabbricati rurali, indipendentemente da qualsiasi considerazione, tutte le volte in cui essi risultassero censiti al Catasto Fabbricati).**

#### **CASI PARTICOLARI**

a) **I POSTI AUTO SCOPERTI.** Rientrano nell'ambito applicativo della norma in oggetto i **"posti auto scoperti"** (censiti con attribuzione alla categoria catastale C/6), la cui realizzazione richiede pur sempre un'attività edilizia rilevante, e comunque una trasformazione urbanistica permanente del terreno nel quale essi sono stati ricavati (per cui essi possono senz'altro considerarsi "costruzioni" in senso lato).

Per quanto concerne invece i **"posti auto condominiali"**, e cioè quelli ricavati su area spettante in comproprietà a tutti i condomini, occorre distinguere:

- nel caso in cui i posti auto condominiali debbano essere qualificati quali **"beni comuni non censibili"** siamo sicuramente al di fuori dal perimetro applicativo della norma in oggetto;

- nel caso in cui i posti auto condominiali debbano invece qualificarsi come **"beni comuni censibili"**, la soluzione è incerta, rimandandosi a quanto sopra esposto a proposito dei "beni comuni" per quanto in oggetto. Sembra comunque prevalente la tesi che tende ad **escludere l'applicabilità** della normativa in oggetto anche nel caso in cui i posti auto condominiali siano qualificati quali **"beni comuni censibili"**, purchè i posti auto suddetti siano effettivamente qualificabili come "parti condominiali", e non siano, invece, nell'adisponibilità di alcuni soltanto dei condomini.

b) **LE AREE SCOPERTE PERTINENZIALI.** E' stato sostenuto in dottrina che la normativa in oggetto trova applicazione per quanto concerne le **aree scoperte prive di una propria autonomia funzionale**, e tali da non poter essere separate dal fabbricato cui accedono (per le quali sussiste l'obbligo di accatastamento). La **Circolare dell'Agenzia del Territorio n.3/T del 10 agosto 2010** ha comunque ritenuto che restino **escluse** dall'ambito applicativo della norma in oggetto tutte quelle porzioni immobiliari che necessitino di essere dichiarate per completare (ai fini catastali) la conoscenza del patrimonio immobiliare, fra i quali **le aree urbane, i lastrici solari, ed i beni comuni non censibili in generale.**

Per quanto concerne i cosiddetti **"beni comuni censibili"**, quale, a titolo esemplificativo, **l'alloggio del portiere**, la stessa Circolare dell'Agenzia del Territorio sopra menzionata ritiene che la dichiarazione di conformità allo stato di fatto non sia obbligatoria nel caso in cui il trasferimento delle relative quote e diritti avvenga unitamente al trasferimento dell'unità immobiliare costituente oggetto di compravendita (ad esempio, qualora nella vendita di un appartamento siano ricomprese quote e diritti connessi ai beni comuni censibili). Al contrario, tale dichiarazione assumerà rilevanza nel caso in cui l'alloggio del portiere, od altro bene comune censibile, sia oggetto di **autonomo trasferimento da parte dei condomini**; in tale ultimo caso, infatti, l'unità immobiliare viene a perdere la sua funzione di bene condominiale.

#### **I REQUISITI FORMALI DEGLI ATTI INTERESSATI DALLA NUOVA NORMATIVA - LA COSIDDETTA "CONFORMITA' OGGETTIVA".**

La norma specifica che gli atti in parola debbono contenere a pena di nullità:

a) **L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE.** In atto devono essere riportati gli estremi degli identificativi catastali quali ricavabili dai registri del Catasto Fabbricati: **Comune, eventuale Sezione, Foglio, Mappale, eventuale subalterno.** L'atto non può essere

stipulato (**pena la sua nullità**) se il fabbricato che ne costituisce oggetto non risulta iscritto al Catasto Fabbricati.

**b) IL RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO.** In atto deve essere effettuato espresso riferimento alla planimetria del fabbricato depositata in Catasto. L'atto non può essere stipulato (**pena la sua nullità**) se non risulta presentata in Catasto la planimetria relativa al fabbricato in oggetto. In caso di fabbricato relativamente al quale **manchi una planimetria catastale**, essa dovrà essere presentata in Catasto **prima della stipula dell'atto**, e ciò, come opportunamente evidenziato nella sopra citata **Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2 del 9 luglio 2010**, sia nel caso di **planimetria non presente in Catasto** in quanto riferita ad unità immobiliari per le quali **la normativa catastale non prevedeva l'obbligo di presentazione a carico dei proprietari**, sia nel caso di **planimetrie "non accettabili"** secondo la normativa catastale.

Si evidenzia comunque che la norma **non prevede l'obbligatorietà dell'allegazione, in atto, della planimetria catastale**, essendo invece sufficiente che ad essa venga fatto riferimento nell'atto medesimo.

**c) LA DICHIARAZIONE DI PARTE** circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ovvero, in sua sostituzione, **un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato**.

Come è stato chiarito dalla **Circolare dell'Agenzia del Territorio n.3/T del 10 agosto 2010**, l'espressione **"sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale"**, deve intendersi in correlazione con le norme catastali che individuano le fattispecie per le quali sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione nello stato dei beni. **La conformità o meno dei dati catastali e delle planimetrie catastali allo stato di fatto deve pertanto essere valutata alla luce delle disposizioni vigenti in materia catastale relative alle difformità che rendono obbligatorio o meno procedere all'aggiornamento catastale.**

Non è necessario che la dichiarazione di parte sia resa nella forma di "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà".

La dichiarazione di parte deve essere resa dagli **intestatari** dei fabbricati costituenti oggetto (mediato) dell'atto. Per **"intestatari"** devono intendersi **coloro che dispongono del diritto** (alienanti, condividenti, costituenti di diritti reali, eccetera), e ciò **indipendentemente dal fatto che essi siano gli "intestatari catastali" oppure i titolari effettivi del diritto medesimo** (emblematica, a tale riguardo, la situazione che potrebbe verificarsi nel caso di acquisto "a non domino", ove l'alienante, per la stessa definizione della fattispecie, non è il titolare del diritto di cui dispone).

**La dichiarazione in oggetto, come sopra specificato, può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.**

A tale riguardo, c'è da rilevare che la norma in esame non prescrive la necessità di un'attestazione giurata, nè di altre specifiche formalità redazionali (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà od autenticazione di firma).

Quindi è sufficiente **una relazione scritta**, debitamente firmata da un tecnico abilitato all'aggiornamento del Catasto (ingegnere, architetto, geometra), che verrà allegata all'atto. Non si può comunque escludere la possibilità di una costituzione in atto del tecnico, che attesti, con dichiarazione da lui resa in atto (che verrà quindi da lui sottoscritto), la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Gli intestatari (od il tecnico, secondo quanto sopra esposto) dovranno attestare **la conformità allo stato di fatto** dei dati catastali e delle planimetrie depositate in Catasto.

A tale riguardo si osserva che:

a) nel caso in cui la planimetria catastale (già) depositata in Catasto non riproduca fedelmente la configurazione reale (attuale) dell'immobile, l'atto non potrà essere stipulato, rendendosi necessaria una preventiva denuncia di variazione, con allegazione di una

nuova planimetria;

b) la dichiarazione di conformità deve essere resa sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (espressione che sembra evocare l'impostazione seguita dall'Agenzia del Territorio nella summenzionata Circolare n.2 del 9 luglio 2010, come sopra specificato). Gli adempimenti di legge, in sostanza, dovranno essere compiuti tenendo conto di quelle che sono le prescrizioni desumibili dalla vigente disciplina in materia catastale, ed in particolare di quelle che sono le disposizioni che stabiliscono quando è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, e quando, al contrario, si è in presenza di mutazioni da considerarsi irrilevanti, e cioè tali da non imporre l'obbligo di alcuna denuncia di variazione.

E' importante verificare se le difformità fra planimetria e stato di fatto siano **rilevanti**, così da imporre la **denuncia di variazione**, o se, al contrario, le difformità **più lievi** possano comunque essere **tollerate**.

**Dalle vigenti norme in materia catastale si desume che le difformità più lievi non compromettono affatto la conformità allo stato di fatto, e che quindi tale conformità deve essere esclusa solo in presenza di variazioni che incidano sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria, o sull'attribuzione della classe, ossia sulle situazioni dalle quali dipende la rendita catastale.**

La sopra citata Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2 del 9 luglio 2010 ha minuziosamente chiarito tale concetto, specificando che deve comunque ritenersi sussistente una (sostanziale) conformità fra planimetria e stato di fatto nel caso in cui, rispetto allo stato di fatto, sussistano (lievi) difformità della planimetria, tali comunque da non incidere sulla consistenza, sulla classe, e/o sulla categoria del fabbricato, e quindi, in pratica, sulla rendita catastale. E' stato giustamente rilevato, con riferimento alla dichiarazione dell'intestatario circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, che trattasi di **dichiarazione di parte**, della cui veridicità, pertanto, il notaio non è chiamato a rispondere, se non nei limiti di un palese contrasto fra la descrizione del fabbricato e le risultanze della planimetria e dei dati catastali acquisiti.

Per quanto concerne la **conformità ai dati catastali**, come sopra specificato, dovranno valutarsi solo gli elementi relativi alla classe, alla categoria, alla consistenza, alla rendita catastale, ed all'eventuale zona censuaria, essendo all'uopo irrilevanti gli altri elementi, quali **il comune, l'eventuale Sezione, il Foglio, il Mappale, l'eventuale subalterno, l'indirizzo, il piano, e la variazione toponomastica**.

Si ritiene quindi che il notaio possa ricevere atti aventi ad oggetto fabbricati già esistenti in presenza di inesattezze catastali concernenti gli elementi per ultimi indicati.

## **LA NULLITA'**

La **nullità** prevista dalla norma in oggetto è una nullità di carattere **"formale"**. Sono pertanto **nulli** gli atti nei quali:

a) viene omessa l'identificazione catastale del fabbricato (la dottrina, peraltro, ritiene che un eventuale errore materiale nella descrizione dei dati catastali non influisca sulla validità dell'atto se ed in quanto tale errore non sia tale da ingenerare incertezza circa l'individuazione del bene; in tali casi, si ritiene sufficiente un **atto di rettifica** per rimediare a tale errore);

b) non viene effettuato il riferimento alle planimetrie catastali;

c) non viene riportata la dichiarazione resa dagli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria (ovvero non viene allegata in atto la prescritta attestazione "sostitutiva" del tecnico). "Quid iuris", invece, se in tali atti viene riportata la dichiarazione di parte, ma la stessa risultasse **non veritiera**? L'atto deve considerarsi ugualmente nullo, dovendosi equiparare la dichiarazione mendace alla mancanza della dichiarazione?

**La dottrina ritiene che la dichiarazione mendace non possa determinare la nullità**

**dell'atto**, essendo da considerarsi la nullità prevista dalla norma in esame una nullità puramente "formale", legata al mancato rispetto del requisito redazionale dell'atto, e **non una nullità "sostanziale"**. Il contenuto della dichiarazione (di conformità) non è certamente sindacabile da parte del notaio, salvo, come sopra evidenziato, il limite della palese non conformità della rappresentazione del fabbricato in planimetria rispetto alla escrizione dello stesso in atto, stante l'evidente contraddittorietà della dichiarazione di conformità resa in tale ipotesi.

La dichiarazione mendace, se non determina la nullità dell'atto, espone peraltro chi l'ha resa a tutte le conseguenze giuridiche del caso (responsabilità civile e responsabilità penale).

**Come è stato poi sottolineato dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2 del 9 luglio 2010, la disciplina in esame non incide sulla trascrivibilità dell'atto (e quindi il Conservatore dei Registri Immobiliari non potrà rifiutare la trascrizione dell'atto adducendo il mancato rispetto dei requisiti di cui alla norma in oggetto).**

### **LA COSIDDETTA "CONFORMITA' SOGGETTIVA"**

La norma in parola mira ad assicurare, oltre alla cosiddetta "**conformità oggettiva**" dei fabbricati esistenti (da attestarsi dagli intestatari o dal tecnico, secondo quanto sopra esposto), anche la cosiddetta "**conformità soggettiva**" (la cui sussistenza dovrà invece essere verificata dal **notaio**). Si trascrive nuovamente il secondo periodo della norma in esame: "**Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari**".

A tale riguardo possiamo osservare che:

- a) la verifica in oggetto concerne soltanto gli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione, o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti (chiarissima, a tale riguardo, l'espressione "**stipula dei predetti atti**");
- b) il notaio dovrà accertarsi se vi è o meno corrispondenza tra l'intestazione catastale e l'intestazione risultante dai registri immobiliari quale desumibile da rispettive visure. Non sarà più possibile, dunque, dispensare il notaio dal compimento preventivo di tali attività (fatti salvi gli atti che non rientrano nella nuova normativa, ed entro i rigorosi limiti delineati in giurisprudenza);
- c) la norma in oggetto non richiede che in atto venga fatta menzione di tale attività svolta dal notaio, e pertanto la sua mancanza (a differenza di quanto sopra rilevato per i casi di "conformità oggettiva") non determina assolutamente la nullità dell'atto (peraltro, in dottrina è stata comunque sostenuta **l'utilità e l'opportunità che venga resa tale menzione in atto**).

Il notaio potrà verificare la sussistenza di una situazione di conformità fra le risultanze dei registri catastali e dei registri immobiliari (trattasi del cosiddetto "**allineamento**", cosa che accadrà nella maggior parte dei casi), ma potrà anche riscontrare una situazione di **difformità** fra tali risultanze (trattasi del cosiddetto "**disallineamento**").

Tale ultima situazione ("**disallineamento**") potrà dipendere da molteplici fattori.

Ci dobbiamo quindi chiedere se sia consentito al notaio ricevere ugualmente un atto qualora la verifica di conformità tra dati catastali e risultanze dei registri immobiliari abbia dato **esito negativo** ("nulla quaestio", ovviamente, nel caso in cui tale verifica abbia dato esito positivo).

La dottrina ritiene che se a tale "**non corrispondenza**" si può ovviare **a prescindere** dalla stipula dell'atto richiesto, il notaio dovrà procedere prima della stipula al cosiddetto "**preallineamento**", così da attuare quella "**conformità soggettiva**" che la norma in parola vuole assicurare. Ad esempio, nel caso di mancato allineamento dei registri catastali per omessa voltura di un trasferimento precedente, il notaio dovrà procedere al "**preallineamento**" catastale; ugualmente dicasi nel caso di mancato allineamento dei registri immobiliari nell'ipotesi di provenienza successoria se risulta già trascritto un atto

sulla cui base è possibile procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità. Come è stato sottolineato nella **Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato del 28 giugno 2010**, deve infatti escludersi che la norma in esame esaurisca la sua portata nel momento in cui il notaio completi l'accertamento e la verifica, restandone indifferente l'esito, perchè, così opinando, si svaluterebbe completamente la finalità della norma, rendendola inutile.

L'individuazione (da parte del notaio) degli intestatari catastali e la verifica della loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari non può restare fine a se stessa, **ma deve essere funzionale all'attuazione del tendenziale allineamento soggettivo tra Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari rispetto al dante causa.**

In questo senso si è espressa anche **l'Agenzia del Territorio nella sopra menzionata Circolare n.2 del 9 luglio 2010**, ove è stato specificato, fra l'altro, che ove il disallineamento derivi da una mancata registrazione da parte dell'Ufficio, a fronte di una domanda di voltura catastale già presentata, sarà sufficiente produrre apposita istanza presso l'Ufficio provinciale competente, ovvero presentare domanda di voltura di preallineamento.

Se invece alla predetta **"non corrispondenza"** non può avviarsi prima della stipula (fattispecie **"fisiologica"** di non allineamento), la dottrina ritiene che il notaio possa comunque procedere alla stipula medesima se ed in quanto, o per effetto del relativo atto, sia possibile ottenere **"ex post"** quella corrispondenza tra intestazione catastale ed intestazione nei registri immobiliari richiesta dalla norma in oggetto; la stessa norma, infatti, non richiede espressamente e necessariamente che la conformità sussista prima della stipula.

**Pertanto, ogniqualevolta il notaio sia in grado di garantire che dopo la stipula si otterrà il risultato richiesto della conformità delle intestazioni catastali alle risultanze dei registri immobiliari, l'atto potrà senz'altro stipularsi.**

Quindi, ad esempio, è da ritenersi che il notaio possa senz'altro stipulare un atto di compravendita avente ad oggetto un fabbricato esistente che sia pervenuto al venditore per causa di morte se ed in quanto tale atto costituisca il primo titolo idoneo per poter procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità; in questo caso, infatti, pur potendosi riscontrare una situazione di **"non corrispondenza"** tra intestazione catastale e risultanze dei registri immobiliari, tale corrispondenza sarebbe senz'altro garantita dall'attività del notaio, che procederà nei termini di legge a trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità. Ugualmente nel caso in cui la mancata volturazione (e trascrizione) dipenda dalla circostanza che si è nei termini per procedere ai relativi adempimenti (trattasi dei cosiddetti **"atti a cascata"**: ad esempio, sequenza di contratti di compravendita, divisione seguita dalla compravendita, compravendita seguita dalla divisione, compravendita di un bene relativamente al quale il venditore ha effettuato l'acquisto in forza di usucapione non accertata giudizialmente).

Allo stesso modo, è da ritenersi che il notaio possa legittimamente ricevere atti nei quali l'intestatario (disponente) non corrisponda né all'intestatario catastale né all'intestatario effettivo (quale risultante dai registri immobiliari) qualora non sia possibile ottenere la cosiddetta "conformità soggettiva" per mancanza di un titolo legale; si pensi all'ipotesi dell'acquisto "a non domino", o della vendita di un bene che il venditore abbia acquistato per maturata usucapione senza che tale acquisto sia stato riconosciuto con Sentenza trascritta.

Si ritiene poi non sussistere una **"non conformità"** rilevante agli effetti della norma in esame nel caso in cui il nominativo dell'intestatario catastale non corrisponda esattamente al nominativo riportato nei registri immobiliari per **errore nella indicazione dei dati**, purché sia **inequivoca** l'individuazione del soggetto.

In dottrina si è comunque sostenuto che la conformità tra intestazione catastale e risultanze dei registri immobiliari sussiste anche in tutti i casi nei quali, pur a fronte di una

(apparente) difformità, i dati dei predetti registri devono essere integrati con i dati ricavabili da altri pubblici registri. Si pensi, ad esempio, al caso della società, proprietaria di un fabbricato, che ha modificato la propria denominazione o ragione sociale, e che tale modifica risulti dai registri catastali, ma non dai registri immobiliari. In questo caso non può dirsi mancante la **"conformità"**, poiché le risultanze catastali ed immobiliari potranno e dovranno essere confrontate con i dati ricavabili dal Registro Imprese (ove la delibera modificativa della denominazione o ragione sociale è stata iscritta).

Ugualmente dicasi per il caso di trasformazione, di fusione, e/o di scissione societaria, nonché per il caso di vendita da parte di un coniuge in regime patrimoniale di comunione legale di un bene relativamente al quale, nell'atto di acquisto, non sia intervenuto l'altro coniuge, e che pur tuttavia risulti correttamente intestato, in Catasto, ad entrambi i coniugi, ovvero per il caso di cessione di piena proprietà derivata dal consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà (quando l'estinzione dell'usufrutto è stata denunciata solo al Catasto Fabbricati).

In tali ultimi casi, infatti, le risultanze dei registri immobiliari andranno integrate con le risultanze dei registri dello Stato Civile (Registro degli atti di matrimonio e Registro degli atti di morte).

### **IL QUINDICESIMO COMMA**

Il quindicesimo comma dell'articolo 19 della Legge 30 luglio 2010 n.122 dispone:

**"La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni o proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n.131."**

Quindi:

a) sussiste l'obbligo di dare indicazione degli identificativi catastali solo nella richiesta di registrazione dei contratti ivi indicati, ma non vi è alcun obbligo di dare indicazione dei medesimi nei contratti costituenti oggetto di stipula (da ritenersi comunque opportuna, quantomeno per finalità.....mnemoniche);

b) l'obbligo "de quo" concerne soltanto i contratti di locazione o di affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni, o proroghe;

c) l'oggetto (mediato) di tali contratti è costituito da **tutti i beni immobili esistenti sul territorio dello Stato, e non solo da "fabbricati già esistenti"**, come previsto dal quattordicesimo comma dell'articolo 19 della Legge 30 luglio 2010 n.122. La norma contempla pertanto tutti i beni immobili, **senza distinzione tra terreni e fabbricati**, e, in quest'ultimo ambito, **nemmeno senza distinguere a seconda della tipologia del fabbricato**;

d) il mancato rispetto della norma non inficia in alcun modo la validità dell'atto, determinando unicamente l'applicazione della sanzione di cui all'articolo 69 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, e cioè la sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell'imposta dovuta.

**Roberto Romoli**

Notaio in San Giuliano Terme

Distretto Notarile di Pisa

# MERCATO IMMOBILIARE

**Armando Barsotti**  
Coordinatore Centro Studi Fiaip

**Le Novità e gli Effetti del D.L.78/2010 convertito nella Legge 122/2010**

## **DATI CATASTALI NELLA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E AFFITTO**

**Art. 19, c. 15 D.L. 31.05.2010, n. 78 - Provv. Ag. Entrate 25.06.2010, prot. 83561 -  
D.P.R. 26.04.1986, n. 131 - Comun. Stampa Ag. Entrate 25.06.2010**

*L'art. 19, c. 15 D.L. 78/2010 dispone, a partire dal 1.07.2010, l'obbligo di comunicare i dati catastali dei beni immobili oggetto di contratti scritti o verbali di locazione o affitto.*

*L'Agenzia delle Entrate, pertanto, ha modificato il "modello 69", utilizzato per richiedere la registrazione degli atti, esclusi quelli degli organi giurisdizionali, prevedendo uno specifico quadro dove indicare i dati catastali nei casi di registrazione dei contratti.*

*Per motivi di omogeneità e di razionalizzazione del sistema, ha esteso l'indicazione dei dati catastali nel "modello 69" anche ai contratti di comodato. Il modello è presentato all'Agenzia delle Entrate, secondo le vigenti modalità.*

*La norma prevede, inoltre, che anche nei casi di cessioni, risoluzioni e proroghe, siano comunicati i dati catastali dei beni immobili.*

*Attualmente l'adempimento è assolto con il versamento della relativa imposta e, considerati i tempi di adeguamento dei sistemi informativi degli intermediari della riscossione alle eventuali modifiche dei modelli di pagamento, è stato introdotto un nuovo modello di comunicazione dei dati catastali, denominato "CDC". Per evitare diverse comunicazioni degli stessi dati, la presentazione del "modello CDC" è prevista solo per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti di locazione o affitto già registrati al 1.07.2010, per una sola volta, a prescindere dalla tipologia di adempimento posto in essere.*

*E' evidente la finalità fiscale della norma che, al comma 1 dello stesso art. 19, prevede l'attivazione, a partire dal 1° gennaio 2011, dell'Anagrafe immobiliare integrata, gestita dall'Agenzia del Territorio, con la funzione di attestare ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali.*

## **SCHEMA DI SINTESI INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI**

### **OGGETTO DELL'OBBLIGO :**

Richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili (fabbricati e terreni) esistenti sul territorio dello Stato.

Relative cessioni, risoluzioni e proroghe, anche tacite, dei contratti di locazione o affitto di beni immobili.

## **ENTRATA IN VIGORE**

I nuovi obblighi si applicano a decorrere dal 1.07.2010 e, pertanto, agli atti di locazione e affitto registrati dal 1.07.2010.

## **MODULISTICA : Nuova MODELLO 69**

Il nuovo formato del Modello 69 deve essere presentato all’Agenzia delle Entrate per le richieste di registrazione, effettuate a partire dal 1.07.2010, **dei contratti di locazione, affitto e comodato di beni immobili.**

Nel modello per la richiesta di registrazione, oltre a nuove istruzioni e modifiche grafiche, trova spazio il Quadro D, predisposto appositamente per ospitare i “Dati degli immobili” per i quali si chiede la registrazione.

***Vedi nuovo Modello 69 allegato - Vedi istruzioni compilazione***

## **MODULISTICA: NUOVO MODELLO CDC ( Comunicazione Dati catastali):**

### **DEVE ESSERE PRESENTATO UNA SOLA VOLTA.**

Il nuovo Modello CDC deve essere utilizzato per la comunicazione dei dati catastali relativi a beni immobili oggetto di **cessione, risoluzione e proroga** di contratti di locazione o affitto di beni immobili già registrati al 1.07.2010.

Il Modello CDC è presentato all’Agenzia delle Entrate presso il quale è stato registrato il relativo contratto:

- in forma cartacea, nel termine di 20 giorni dalla data del versamento attestante la cessione, risoluzione e proroga dei contratti di locazione o affitto di beni immobili;
- per via telematica, contestualmente al versamento.

I contribuenti obbligati alla registrazione telematica dei contratti devono inviare il modello con le medesime modalità telematiche.

I contribuenti che si sono avvalsi in via facoltativa della registrazione telematica possono presentare il modello in forma cartacea o, alternativamente, trasmetterlo con modalità telematica.

Fino alla data di attivazione della procedura per la trasmissione telematica del modello, fermi restando i termini per l’assolvimento dell’imposta di registro, i soggetti che abbiano posto in essere cessioni, risoluzioni e proroghe, anche tacite, di contratti di locazione o di affitto di beni immobili, presentano il “modello CDC” in forma cartacea presso qualunque ufficio territoriale o locale dell’Agenzia delle Entrate, entro il termine previsto.

***Vedi nuovo Modello CDC allegato - Vedi istruzioni compilazione***

## **SANZIONI : Art. 69 D.P.R. 131/1986 :**

Richieste di registrazione effettuate dal 1.07.2010:

La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta.

## **ASPETTI OPERATIVI**

### **REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

La registrazione deve avvenire entro 30 giorni dalla stipula dell'atto (se ha una durata superiore a 30 giorni nel corso dell'anno).

La procedura di registrazione telematica è obbligatoria per i possessori di almeno 100 immobili, mentre è facoltativa per tutti gli altri contribuenti.

### **DOCUMENTI PER REGISTRARE :**

Almeno 2 copie, con firma in originale, dell'atto da registrare.

Contrassegno telematico da applicare su originali e copie, che attesta il pagamento dell'imposta di bollo pari a € 14,62 per ogni 4 facciate scritte in ufficio e, comunque, ogni 100 righe.

Stampato per la richiesta di registrazione - Modello 69.

(Modello 69 NUOVA VERSIONE completa del quadro " D" dati catastali)

Elenco degli atti presentati per la registrazione - Mod. RR.

Attestato di versamento - Modello F23.

### **IMMOBILE FABBRICATI AD USO ABITATIVO :**

PERCENTUALE 2% del canone annuo con imposta minima pari a euro 67,00, stessa percentuale per ciascuna annualità. Senza imposta minima

### **FABBRICATI STRUMENTALI PER NATURA**

PERCENTUALE per 1% del canone annuo se la locazione è effettuata da soggetti passivi IVA. (iva per opzione e/o per obbligo di legge)

PERCENTUALE 2% del canone, negli altri casi.

### **FONDI RUSTICI**

PERCENTUALE 0,50% del corrispettivo annuo, per ciascuna annualità.

### **ALTRI IMMOBILI**

PERCENTUALE 2% del corrispettivo annuo, per ciascuna annualità.

### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO**

### **TIPOLOGIA : STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Con versamento in unica soluzione entro 30 giorni dalla stipula o dalla data inizio locazione e comunque dalla data più vecchia tra le due ,con versamento dell'imposta di registro sulla prima annualità e/o dell'intero periodo con sconto pari al 50% del tasso di interesse moltiplicato per gli anni di durata periodo ; L'imposta sulla prima annualità non può essere inferiore a € 67.

Successive annualità: entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità successiva senza imposta minima.

### **TIPOLOGIA: CESSIONE/SUBENTRO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

In Unica soluzione: entro 30 giorni dall'evento.

Senza corrispettivo, imposta fissa pari a € 67,00.

Con corrispettivo, aliquota del 2% (con un minimo di € 67,00).

Presentazione della copia del Modello F23 all'Ufficio, entro 20 giorni ,completa del Modello CDC ( comunicazioni dati catastali) per le locazioni registrate prima del 1 luglio 2010 e per le quali non fosse già stato consegnato il Modello CDC.

### **TIPOLOGIA: PROROGA DI PERIODO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

In Unica soluzione: entro 30 giorni dall'evento

Imposta registro proporzionale con corrispettivo, aliquota del 2% (con un minimo di € 67,00).

Presentazione della copia del mod. F23 all'Ufficio, entro 20 giorni ,completa del Modello CDC ( comunicazioni dati catastali) per le locazioni registrate prima del 1 luglio 2010 e per le quali non fosse già stato consegnato il Modello CDC.

### **TIPOLOGIA: RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

In Unica soluzione: entro 30 giorni dall'evento

Senza corrispettivo, imposta fissa pari a € 67,00.

Con corrispettivo, aliquota del 2% (con un minimo di € 67,00).

Presentazione della copia del mod. F23 all'Ufficio, entro 20 giorni completa del Modello CDC ( comunicazioni dati catastali) per le locazioni registrate prima del 1 luglio 2010 e per le quali non fosse già stato consegnato il Modello CDC.

## **PRINCIPALI CODICI TRIBUTO DA UTILIZZARE**

107T Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - intero periodo (da utilizzare quando si versa in unica soluzione l'imposta relativa all'intera durata del contratto).

115T Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - prima annualità (da utilizzare nel caso in cui si versa l'imposta relativa solo al primo anno di durata del contratto).

112T Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - annualità successive (da utilizzare quando si versa l'imposta relativa ad uno degli anni di durata del contratto successivo al primo).

114T Imposta di registro - proroga contratti di locazione (da utilizzare nel caso di proroga del contratto di locazione, consegnare all'ufficio attestato di versamento entro 20 giorni).

110T Imposta di registro - cessione contratti di locazione e affitti (consegnare all'ufficio attestato di versamento entro 20 giorni).

109T Imposta di registro - per atti, contratti verbali e denunce.

113T Imposta di registro - risoluzione dei contratti di locazione e affitti (da utilizzare in caso

di risoluzione del contratto versando l'importo fisso di € 67 e consegnando all'ufficio l'attestato di versamento entro 20 giorni).

Per registrare un contratto di locazione il contribuente deve prima calcolare e versare l'imposta di registro.

Il pagamento, per il quale si utilizza il mod. F23, deve essere effettuato entro 30 giorni dalla data dell'atto e, comunque, prima della richiesta di registrazione.

La copia dell'attestato di versamento deve essere infatti consegnata all'Ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate insieme alla richiesta di registrazione.

**Armando Barsotti**

Coordinatore Centro Studi Fiaip

## **ALLEGATO 1**

**“Mod. 69 e relative istruzioni per la compilazione”**

**PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO**

SERIE	NUMERO	DATA	TRIBUTI	IMPORTI	RETTIFICHE AI CODICI DI TRIBUTO e/o RELATIVI IMPORTI		
					SERIE	NUMERO	DATA
			REGISTRO				
			ALTRO ERARIO				
			ALTRE AZIENDE				
			TOTALE				

**IMPORTO VERSATO**

CODICE UFFICIO	Si convalidano, sulla base del contenuto dell'atto, i dati risultanti dai Quadri A, B, C e D	L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA TASSAZIONE, .....	L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA REGISTRAZIONE .....	DA INVIARE ALLA ANAGRAFE TRIBUTARIA (Barrare la casella che non interessa) <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
----------------	--	---	---	--

**QUADRO A**

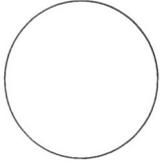
ALL'UFFICIO DI:	Foglio N.	La richiesta si compone di N. fogli
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE (COGNOME E NOME)	DATA DI STIPULA	N. DI REPERTORIO
TIPOLOGIA DELL'ATTO		

**QUADRO B SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DELL'ATTO**

N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	

**QUADRO C DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO**

N. ORD.	CODICE NEGOZIO (1) (2) (3)	VALORI	DANTI CAUSA (es. proprietari)	AVENTI CAUSA (es. inquilini)	Sigillo notarile o timbro dell'Ufficio cui è addetto l'Ufficiale rogante
TOTALE VALORI			(1) Barrare se soggetto a IVA (2) Barrare a fronte di agevolazioni (3) Barrare se con effetti sospesi o non definitivo		Firma del richiedente la registrazione

ALL'UFFICIO DI:						FOGLIO N.		La richiesta si compone	
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE (COGNOME E NOME)						DATA DI STIPULA		di N. fogli	
								N. DI REPERTORIO	
TIPOLOGIA DELL'ATTO									
<b>QUADRO D DATI DEGLI IMMOBILI</b>									
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA		SUBALTERNO	
PARTITA TAVOLARE		CORPO TAVOLARE		PORZIONE MATERIALE					
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA		SUBALTERNO	
PARTITA TAVOLARE		CORPO TAVOLARE		PORZIONE MATERIALE					
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA		SUBALTERNO	
PARTITA TAVOLARE		CORPO TAVOLARE		PORZIONE MATERIALE					
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA		SUBALTERNO	
PARTITA TAVOLARE		CORPO TAVOLARE		PORZIONE MATERIALE					
NORD	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA		SUBALTERNO	
PARTITA TAVOLARE		CORPO TAVOLARE		PORZIONE MATERIALE					
								Sigillo notarile o timbro dell'ufficio cui è addetto l'Ufficiale rogante  	
								Firma del richiedente la registrazione _____	

# RICHIESTA DI REGISTRAZIONE

(D.M. 24 giugno 1986 n. 1)

## ISTRUZIONI

### Premessa

Il presente modello serve per la richiesta di registrazione degli atti, ad eccezione di quelli emessi dagli organi giurisdizionali. La richiesta deve essere compilata a macchina o a stampatello.

Il modello è composto da:

- **"Parte Riservata all'Ufficio"** che non deve essere compilata dal richiedente la registrazione;
- **"QUADRO A", "QUADRO B" e "QUADRO D"**, che vanno compilati dal richiedente la registrazione;
- **"QUADRO C"** che va compilato a cura degli ufficiali roganti (atti pubblici, scritture private autenticate) o dell'ufficio (scritture private non autenticate).

### QUADRO A

#### Ufficio

Indicare l'ufficio presso il quale si presenta la richiesta di registrazione. Per le scritture private non autenticate la registrazione può essere richiesta in qualunque ufficio dell'Agenzia delle entrate.

#### La richiesta si compone di n. fogli e foglio n.

Qualora il modello risulti insufficiente in relazione al numero dei soggetti (Quadro B) o al numero dei negozi giuridici (Quadro C) vanno utilizzati ulteriori modelli su ognuno dei quali vanno riportati nell'apposito spazio, "Foglio n." il numero progressivo del foglio, mentre nel campo a destra il numero complessivo dei fogli che compongono la richiesta di registrazione.

#### Data di stipula e numero di repertorio

Indicare giorno mese ed anno di stipula dell'atto e, qualora l'atto sia stato annotato a repertorio, il numero con cui viene classificato l'atto nel repertorio del notaio o dell'ufficiale rogante.

#### Tipologia dell'atto

Indicare la tipologia dell'atto di cui si chiede la registrazione (ad es. vendita, permuta, costituzione o cessione di usufrutto, divisione, denuncia di contratto verbale, locazione, comodato, ecc.).

**ATTENZIONE** I dati del "Quadro A" dovranno essere riportati anche sulla seconda pagina del modello nello spazio predisposto in testa al "Quadro D".

### QUADRO B

#### Soggetti destinatari degli effetti giuridici dell'atto

In questo quadro vanno indicati i soli soggetti destinatari degli effetti giuridici immediati dell'atto (esempio per il contratto di locazione il proprietario e l'inquilino).

#### Numero d'ordine e codice fiscale

Per ogni soggetto deve essere indicato un numero d'ordine progressivo e il codice fiscale. Nel caso in cui il numero dei soggetti sia maggiore delle righe presenti nel modello dovranno essere utilizzati più modelli avendo cura di far proseguire la numerazione in maniera progressiva (ad esempio 06, 07, 08, ecc.).

**ATTENZIONE** Il codice fiscale va sempre indicato, ad eccezione dei casi di esclusione dall'obbligo previsti dal D.P.R. n. 605 del 1973 e successive modificazioni, nonché nell'ipotesi di mancata attribuzione del codice fiscale stesso. In tali casi vanno indicati i soli dati anagrafici.

#### Cognome / Denominazione / Ragione sociale / Nome

Per la persona fisica indicare il cognome e il nome completo senza abbreviazioni.  
Per le donne coniugate indicare il cognome da nubile.

Per i soggetti diversi dalle persone fisiche indicare la denominazione o la ragione sociale della società, ente, associazione, ecc.

**Comune (o Stato estero) / Provincia / Data di nascita / Sesso**

Indicare, solo per la persona fisica:

- il comune di nascita ovvero, se nato all'estero, lo Stato estero di nascita;
- la sigla della provincia nella quale si trova il comune di nascita ovvero, se nato all'estero, la sigla 'EE';
- la data di nascita (GG. MM. AAAA );
- 'M' se il soggetto è di sesso maschile;
- 'F' se è di sesso femminile.

---

**QUADRO C**

**Dati descrittivi dell'atto**

Questo quadro va compilato a cura degli ufficiali roganti (atti pubblici, scritture private autentiche) o dell'ufficio (scritture private non autentiche).

**Numero d'ordine**

Attribuire, per ciascun codice negozio, il numero d'ordine progressivo.

Nel caso in cui non sono sufficienti i righe previsti per l'indicazione del codice negozio, verranno utilizzati più modelli la cui numerazione deve proseguire in maniera progressiva (ad esempio 06, 07, 08, ecc.).

**Codice negozio**

Indicare il codice del negozio giuridico (vedere istruzioni di codifica dei negozi giuridici all. 5 al D.M. 15/12/77 pubblicato nella Gazz. Uff. 23/12/77, n. 349, S.O.).

**Colonne**

Barrare le caselle:

- 1 se il negozio è soggetto all'imposta sul valore aggiunto;
- 2 se il negozio usufruisce in sede di registrazione di agevolazioni fiscali (es. locazione a canone concordato di cui all'art. 2, comma 3 della Legge n. 431 del 1998);
- 3 se il negozio è con effetti sospesi o non definitivi.

**Valori**

Indicare per ogni negozio giuridico riportato nella richiesta, l'imponibile o corrispettivo dichiarato nell'atto. Nel caso di corrispettivo indeterminato indicare quello presunto.

Nell'ipotesi di locazione o di affitto indicare il corrispettivo annuale oppure il corrispettivo complessivo se il contratto ha una durata inferiore ad un anno.

**Danti/Aventi causa**

Riportare in ciascuna casella, in corrispondenza del relativo codice negozio, i numeri d'ordine (Quadro B) relativi ai soggetti che figurano come danti o aventi causa nel negozio stesso. In caso vi siano più di quattro danti e/o aventi causa per lo stesso negozio, devono essere utilizzate le caselle delle righe successive.

**Totale valori**

Indicare il totale di tutti i valori riportati.

**Sigillo o timbro**

Apporre su ogni modulo il sigillo notarile o timbro dell'ufficio cui è addetto l'Ufficiale rogante.

**Firma**

Il richiedente la registrazione su ogni modello compilato appone la firma nello spazio sottostante al sigillo, in forma leggibile.

---

**QUADRO D**

**Dati degli immobili**

Questo quadro va compilato solo per i negozi relativi a locazioni, affitti e comodati di beni immobili e vanno indicati i dati catastali dei terreni e dei fabbricati iscritti nel catasto terreni, nel libro fondiario del sistema tavolare e nel catasto edilizio urbano.

I dati degli immobili da riportare sono quelli ricavabili dalla documentazione catastale. Nel caso che detti estremi siano individuati da un identificativo graffato, costituito da più stringhe informative, ciascuna composta da comune, sezione, foglio, particella e subalterno, occorre riportare tutti i dati, di seguito, negli appositi campi.

**ATTENZIONE** *L'immobile graffato è una particolare tipologia di identificativo dell'unità immobiliare urbana, che è possibile riscontrare nelle consultazioni catastali, riguardanti i territori ove vige il sistema del Libro fondiario.*

**Numero d'ordine**

Riportare, per ciascun rigo il numero d'ordine progressivo. Nel caso di identificativo graffato ripetere lo stesso numero d'ordine a fianco di ogni stringa informativa, associata alla medesima unità immobiliare.

Nel caso in cui non sono sufficienti i rigi previsti per l'indicazione dei terreni e fabbricati, verranno utilizzati più modelli la cui numerazione deve proseguire in maniera progressiva (ad esempio 06, 07, 08, ecc.).

**Codice comune**

Indicare il codice del comune riportato nel documento catastale che può essere a seconda dei casi di 4 o 5 caratteri.

**T/U (Terreni / Urbano)**

Indicare:

'T' se l'immobile è censito nel catasto terreni, 'U' se l'immobile è censito nel catasto edilizio urbano.

**I/P (Intero / Porzione)**

Indicare:

'I' se trattasi di intero immobile (particella o unità immobiliare), 'P' se trattasi di porzione di immobile.

**Sezione urbana**

Riportare le lettere ovvero i numeri indicati nel documento catastale, se presenti.

**Foglio**

Riportare il numero di foglio indicato nel documento catastale.

**Particella**

Riportare il numero di particella, indicato nel documento catastale, che può essere composto da due parti: numeratore (prima serie di cifre) e denominatore (seconda serie di cifre).

Se la particella è composta da una sola serie di cifre riportarla al numeratore.

**Subalterno**

Riportare il numero di subalterno indicato nel documento catastale, se presente.

**Partita tavolare**

Indicare la Partita tavolare. Nei documenti rilasciati dagli uffici del catasto dipendenti dalle Province autonome di Trento e Bolzano il dato è evidenziato in una apposita colonna.

Negli altri casi è desumibile dai libri fondiari.

**Corpo tavolare**

Indicare Corpo tavolare desumibile dai libri fondiari.

**Porzione materiale**

Indicare Porzione materiale desumibile dai libri fondiari

**Sigillo o timbro**

Apporre su ogni modulo il sigillo notarile o timbro dell'ufficio cui è addetto l'Ufficiale rogante.

**Firma**

Il richiedente la registrazione su ogni modello compilato appone la firma nello spazio sottostante al sigillo, in forma leggibile.

## **ALLEGATO 2**

**“Mod. CDC e relative istruzioni per la compilazione”**



**COMUNICAZIONE DATI CATASTALI - CESSIONI RISOLUZIONI E PROROGHE  
CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO DI BENI IMMOBILI**

(Articolo 19, comma 15, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78)

<b>Estremi di registrazione</b>	Codice ufficio	Anno	Serie	Numero	Sottonumero					
	<table border="1"> <tr> <td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td> </tr> </table>									
<b>DATI DEL SOGGETTO CHE PRESENTA LA COMUNICAZIONE</b>	Codice fiscale	Sesso (M/F)		Identificativo contraente						
	Cognome	Nome								
	Data di nascita giorno mese anno	Comune (o Stato estero) di nascita			Provincia (sigla)					
<b>DATI DEGLI IMMOBILI</b>	N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana	Foglio	Particella			
	Subalterno	Partita tavolare	Corpo tavolare		Porzione materiale					
	N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana	Foglio	Particella			
	Subalterno	Partita tavolare	Corpo tavolare		Porzione materiale					
	N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana	Foglio	Particella			
	Subalterno	Partita tavolare	Corpo tavolare		Porzione materiale					
	N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana	Foglio	Particella			
	Subalterno	Partita tavolare	Corpo tavolare		Porzione materiale					
	N. ordine	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana	Foglio	Particella			
	Subalterno	Partita tavolare	Corpo tavolare		Porzione materiale					
	Foglio n.		La comunicazione si compone di numero fogli							
	<b>SOTTOSCRIZIONE</b>	Data giorno mese anno	<b>FIRMA</b>							

## COMUNICAZIONE DATI CATASTALI - CESSIONI RISOLUZIONI E PROROGHE CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO DI BENI IMMOBILI

(Articolo 19, comma 15, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78)

### ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE

<b>Premessa</b>	Il presente modello è stato predisposto per consentire la comunicazione dei dati catastali relativi a cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione o affitti di beni immobili ai sensi dell'articolo 19, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78. Il modello composto da un'unica facciata contiene gli estremi di registrazione, i dati del soggetto che presenta la comunicazione, i dati catastali degli immobili e la sottoscrizione.
<b>Estremi di registrazione</b>	Indicare il codice dell'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto, nonché l'anno, la serie, il numero e il sottonumero. Il codice ufficio è reperibile nel sito internet dell'Agenzia delle entrate all'indirizzo <a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> .
<b>Dati del soggetto che presenta la comunicazione</b>	<p><b>Codice fiscale / Sesso</b> Indicare il codice fiscale del soggetto che presenta la comunicazione e indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 'M' se il soggetto è di sesso maschile;</li> <li>• 'F' se è di sesso femminile.</li> </ul> <p><b>Identificativo contraente</b> Nell'identificativo contraente indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "1" se trattasi di locatore (ad es. proprietario);</li> <li>• "2" se trattasi di conduttore/affittuario (inquilino);</li> <li>• "3" se trattasi di cedente;</li> <li>• "4" se trattasi di cessionario.</li> </ul> <p><b>Cognome/Denominazione/Ragione sociale/Nome</b> Per persona fisica indicare il cognome e il nome completo senza abbreviazioni; Per le donne indicare il cognome da nubile; Per soggetti diversi indicare la denominazione o la ragione sociale della società, ente, associazione, ecc.</p>
<b>Dati catastali degli immobili</b>	<p><b>Numero d'ordine</b> Per ciascuna unità immobiliare attribuire un numero d'ordine progressivo. Nel caso di identificativo graffiato ripetere lo stesso numero d'ordine a fianco di ogni stringa informativa, associata alla medesima unità immobiliare. Nel caso in cui non siano sufficienti i righi dei terreni e fabbricati, verranno utilizzati più modelli la cui numerazione deve proseguire in maniera progressiva (ad esempio 01,02,03, ecc).</p> <p><b>Codice comune</b> Indicare il codice del comune riportato nel documento catastale. Il codice può essere a seconda dei casi di 4 o 5 caratteri.</p> <p><b>T/U (Terreni/ Urbano)</b> Indicare : 'T' se l'immobile è censito nel catasto terreni, 'U' se l'immobile è censito nel catasto edilizio urbano.</p> <p><b>I/P (Intero/ Porzione)</b> Indicare : 'I' se trattasi di intero immobile (particella o unità immobiliare), 'P' se trattasi di porzione di immobile.</p> <p><b>Sezione urbana</b> Riportare, se presenti, le lettere ovvero i numeri indicati nel documento catastale.</p> <p><b>Foglio</b> Riportare il numero di foglio indicato nel documento catastale.</p> <p><b>Particella</b> Riportare il numero di particella, indicato nel documento catastale, che può essere composto da due parti: numeratore (prima serie di cifre) e denominatore (seconda serie di cifre). Se la particella è composta da una sola serie di cifre riportarla al numeratore.</p> <p><b>Subalterno</b> Riportare, se presente, il numero di subalterno indicato nel documento catastale.</p> <p><b>Partita tavolare</b> Indicare la Partita tavolare. Nei documenti rilasciati dagli uffici del catasto dipendenti dalle Province autonome di Trento e Bolzano il dato è evidenziato in una apposita colonna. Negli altri casi è desumibile dai libri fondiari.</p>

**Corpo tavolare**

Indicare il Corpo tavolare desumibile dai libri fondiari.

**Porzione materiale**

Indicare la Porzione materiale desumibile dai libri fondiari

***La comunicazione si compone di n. fogli***

*Qualora il modello risulti insufficiente vanno utilizzati ulteriori modelli su ognuno dei quali vanno riportati nell'apposito spazio "Foglio n." il numero progressivo del foglio, mentre nel campo a destra il numero complessivo dei fogli che compongono la comunicazione.*

---

**Sottoscrizione****Data e firma**

Inserire la data (giorno, mese e anno), la firma leggibile del soggetto che presenta la comunicazione.





FEDERAZIONE ITALIANA  
AGENTI IMMOBILIARI  
PROFESSIONALI

## Composizione Consiglio Provinciale - Collegio di Pisa 2009/2013

### **Presidente:**

#### **Gianluca Bertini**

Pisa, Lungarno Galilei 29 - tel 050.48861

[gianluca.bertini@fiaip.it](mailto:gianluca.bertini@fiaip.it)

### **Vice Presidente:**

#### **Armando Barsotti**

Navacchio di Cascina, via Tosco Romagnola 1850/A - tel 050.775027

[armando.barsotti@fiaip.it](mailto:armando.barsotti@fiaip.it)

*delegato provinciale/regionale previdenza e CCNL  
coordinatore Ufficio Studi Nazionale*

### **Segretario:**

#### **Frank Cusumano**

Pisa, Lungarno Mediceo, 44 - tel. 050.542382

[franck.cusumano@fiaip.it](mailto:franck.cusumano@fiaip.it)

*Delegato comunicazione - editoria*

### **Consiglieri:**

#### **Luca Lazzereschi**

L.go Roma 31, Bientina (PI) - tel. 0587.757141

[luca.lazzereschi@fiaip.it](mailto:luca.lazzereschi@fiaip.it)

*Segretario regionale*

#### **Alessio Vannini**

via Tosco Romagnola Est 10, Montopoli V.d'Arno (PI) - tel.0571.467891

[alessio.vannini@fiaip.it](mailto:alessio.vannini@fiaip.it)

*Delegato estero*

#### **Riccardo Zingoni**

Via 1° Maggio 46, Pontedera (PI) - tel. 0587.57014

[riccardo.zingoni@fiaip.it](mailto:riccardo.zingoni@fiaip.it)

*Delegato mediazione creditizia*

#### **Alessandro Bianchi**

Pisa, Via Crispi 55 - tel 050.20270

[alessandro.bianchi@fiaip.it](mailto:alessandro.bianchi@fiaip.it)

*Delgato formazione*

#### **Paolo Cavallini**

Bientina (PI), via Polidori 7 - tel 0587.757182

[paolo.cavallini@fiaip.it](mailto:paolo.cavallini@fiaip.it)

*Delegato informatica*

#### **Alberto Sergianni**

San Miniato (PI) via T.Romagnola Est 469 - tel 0571.418221

[alberto.sergianni@fiaip.it](mailto:alberto.sergianni@fiaip.it)

*Delegato turistico*

## **COLLEGIO PROVINCIALE FIAIP PISA**

Lung.no Galilei, 29 – 56125 – PISA - Tel./fax 050.48861

[Info@pisa.fiaip.it](mailto:Info@pisa.fiaip.it)