

LE NOVITÀ IN TEMA DI ALLINEAMENTO CATASTALE COME EFFETTUARE IL CHECK-UP DELLA CASA CON I NOTAI

A che cosa serve il Catasto

Il Catasto è l'**anagrafe tributaria** degli immobili. Ogni terreno o fabbricato viene censito sulla base dei dati catastali fra i quali la natura del bene, la destinazione, la superficie e/o i vani.

I dati catastali servono a stabilire la **rendita catastale** di un immobile, necessaria per calcolare la base imponibile per il pagamento delle imposte di ciascun immobile.

Per i fabbricati alcuni dati catastali (ad esempio i vani o la superficie) vengono ricavati dalla **planimetria catastale**, che deve essere pertanto sempre aggiornata.

Che cosa si intende per allineamento catastale

In Catasto ad ogni immobile corrispondono uno o più soggetti, chiamati "**intestatari catastali**", che possono essere proprietari oppure titolari di altri diritti (ad esempio usufrutto, abitazione, etc.).

Quando i reali proprietari non risultano indicati in Catasto, occorre fare un **allineamento**, ossia far emergere in Catasto i corretti intestatari degli immobili.

Cosa deve fare in Catasto l'intestatario di un immobile

L'intestatario di un immobile deve denunciare tutti quei fatti che possono portare ad una modifica dei dati catastali: si tratta di **opere di ampliamento o ristrutturazione** che modificano i dati catastali quali consistenza (o superficie), i vani, oppure la categoria (o destinazione dell'immobile) che determinano la rendita catastale.

Una planimetria catastale è irregolare quando rappresenta una situazione di fatto ormai superata e non aggiornata (ad esempio in un appartamento sono stati fatti dei lavori edilizi per creare un nuovo locale senza presentare in Catasto una nuova planimetria).

La nuova legge

Dal 1° luglio 2010 è entrata in vigore una nuova normativa sull'aggiornamento catastale (D.L. 31 maggio 2010 n. 78, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 125 in data 31 maggio 2010) che prevede l'obbligo per i proprietari di fabbricati di denunciare in Catasto eventuali proprietà mai dichiarate oppure modifiche delle proprietà già dichiarate che possano variare il valore fiscale dell'immobile, stabilendo tempi e modalità per denunce in ritardo relative a fatti già avvenuti.

Il comma 14, in particolare:

- **stabilisce a pena di nullità l'obbligo di inserire nei principali atti notarili immobiliari** (quali vendite, donazioni, permuta, divisioni, costituzioni di servitù con l'eccezione dei mutui), il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto e **la dichiarazione di conformità** allo stato di fatto dei dati catastali da parte degli "intestatari" o, in alternativa, **un'attestazione di conformità** rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale;
- conferma l'obbligo di verifica da parte dei notai che i proprietari che risultano in Catasto ("intestatari catastali") siano gli stessi che risultano nei Registri Immobiliari.

Attività e responsabilità del notaio

Il notaio deve inserire nei suoi atti le dichiarazioni sopra indicate (conformità allo stato di fatto dei dati catastali da parte degli "intestatari" o attestazione di conformità di un tecnico abilitato ed il riferimento alle planimetrie catastali) e verificare che le intestazioni nel Catasto coincidano con quelle nei registri immobiliari.

Se necessario, deve quindi richiedere o procedere ad un aggiornamento dei dati catastali prima dell'atto.

Il notaio è quindi il custode del rispetto della nuova normativa.

COME AVERE UN CHECK-UP GRATUITO DELLA CASA

I cittadini di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese hanno la possibilità di fare un **check-up gratuito del proprio immobile** grazie a "**Comprare casa senza rischi**", iniziativa promossa dal Consiglio Notarile di Milano e dal Comune di Milano che si terrà nel mese di novembre 2017.

Nel corso di appuntamenti di consulenza individuale gratuita, prenotabili sul sito www.comprarcasasenzarischi.it, i proprietari di immobili potranno verificare con l'assistenza del notaio l'effettiva corrispondenza fra lo stato di fatto del proprio immobile e le risultanze catastali e ricevere consigli e indicazioni su come regolarizzare eventuali anomalie o difformità.

Costi e tempi dell'aggiornamento della scheda catastale

In caso di difformità, i costi a carico delle parti riguardano la redazione e il deposito in Catasto di una planimetria catastale da parte di un tecnico, attività che devono essere precedute da un sopralluogo dell'immobile.

Il costo è pari a 450 euro oltre i diritti; i tempi variano dai 5 ai 7 giorni lavorativi (fonte: Collegio Geometri e Geometri laureati della Provincia di Milano).