

DISEGNO DI LEGGE

**d'iniziativa dei senatori MARINUCCI MARIANI, SAPORITO,
PUTIGNANO e BATTELLO**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 LUGLIO 1987

Norme per la individuazione dei beni immobili in occasione dei trasferimenti

ONOREVOLI SENATORI. – L'attuale sistema di individuazione dei beni immobili – terreni o fabbricati – in occasione della stipula di atti relativa al trasferimento della proprietà o di costituzione, modificazione o estinzione di altri diritti reali sugli stessi lascia molto a desiderare in quanto non consente una tranquillizzante certezza in ordine all'oggetto dei negozi.

Tali dubbiezze si ripercuotono in maggiore misura sugli atti che, spesso a notevole distanza di anni, riguardano, totalmente o parzialmente, gli stessi beni.

Gli inconvenienti relativi emergono anche in occasione di rapporti del singolo con organi della Pubblica amministrazione o di istituti di credito (per contributi, garanzie, prestazioni di ipoteche, eccetera), quando sia necessario

dimostrare, anche con un'indagine storica, la proprietà del bene, che è il necessario ed indeclinabile presupposto delle concessioni.

In tale ipotesi gli inconvenienti si aggravano notevolmente sia perchè le Amministrazioni non dispongono di tale specializzazione da raggiungere sicuri risultati dopo l'esame degli spesso numerosi documenti catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari, sia perchè le risultanze di tali pubblici registri non sono nè aggiornate nè tra loro coordinate.

Al fine di eliminare gli inconvenienti predetti, produttivi anche di danno ad un retto esercizio del potere impositivo dello Stato (o di altri enti pubblici) sui beni immobili, appare indispensabile una più accurata e precisa descrizione catastale che assicuri sufficiente

certezza dei rapporti giuridici relativi ai predetti beni consentendo, nel contempo, in un avvenire ormai non lontano, un più ampio e diffuso uso delle risultanze dei pubblici registri per varie evenienze, pubbliche e private, che già vanno delineandosi nel commercio giuridico.

Si propone, perciò, che gli atti dispositivi dei beni immobili siano accompagnati da un'apposita certificazione tecnico-catastale che, compilata da tecnici specializzati previ gli opportuni accertamenti, consenta univoche conclusioni in ordine all'individuazione del bene.

Tale certificazione tecnica, fornita delle necessarie garanzie formali, dovrà costituire il supporto dell'atto dispositivo della sorte del bene, rimanendo tuttavia ad esso rigorosamente estranea.

Con il presente disegno di legge si intende anche dare un avvio di risoluzione ai molteplici inconvenienti derivanti dall'esistenza di notevoli giacenze inevase in tema di volture catastali, dalla frequenza dei fenomeni di non perfetta corrispondenza delle risultanze catastali alla situazione reale, dal mancato catastramento di vecchi e nuovi immobili dovuti sia all'incuria degli obblighi che al dilagare del fenomeno dell'abusivismo edilizio.

L'attuale momento politico-legislativo appare particolarmente idoneo a dare una migliore disciplina alla materia in esame in quanto già la legge 28 febbraio 1985, n. 47, contenente «norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie», ha dettato disposizioni che dovrebbero ricondurre nell'ambito della legalità catastale un gran numero di cespiti immobiliari finora sfuggiti ad ogni rilevamento e classamento.

Il raggiungimento di tale scopo è però condizionato alla capacità delle attuali consistenze degli uffici tecnici erariali a dare seguito, eseguendo le opportune e necessarie operazioni di propria competenza, alle denunce che dovrebbero essere fatte dai proprietari interessati. Tutto, però, lascia prevedere che, in mancanza di idonei accorgimenti, la notevole massa di denunce che piovcherà sugli uffici si aggiungerà, ingigantendolo, alla mole di arretrato già maturato. Ad evitare ciò, con questo disegno di legge si tende anche al ristabilimen-

to di una giusta efficienza in tema di tenuta del catasto fabbricati che sarà utile in sede di futura ed ormai improcrastinabile disciplina dei fitti degli immobili urbani.

Innegabili, poi, sono i vantaggi che deriverebbero dall'approvazione del presente disegno di legge al regime fiscale della proprietà immobiliare che oggi è soggetto a profonde sperequazioni che, di fatto, alterano i profili equitativi del generale disegno tributario.

È, purtroppo, noto che in presenza di tale situazione ogni tentativo inteso ad un più razionale ed equo uso degli ordinari strumenti impositivi a riguardo dei beni immobili diviene praticamente imperseguibile.

L'articolo 1 sancisce, al comma 1, l'obbligo di accompagnare tutti gli atti dispositivi di diritti reali su beni immobili, redatti sia in forma pubblica che privata, con una relazione tecnico-catastale che consenta, diversamente da quanto accade finora, una precisa e non equivoca individuazione del bene oggetto della disposizione giuridica.

E ciò quando si tratti di disposizioni relative sia al diritto di proprietà che ad altri diritti reali (servitù, ipoteca, superficie, eccetera) concernenti sia fabbricati che terreni.

La certificazione in parola non si inserisce e non fa parte dell'atto dispositivo della proprietà e degli altri diritti, che sarà redatto, secondo le norme vigenti, dal notaio o da altro pubblico ufficiale in caso di atto pubblico e dalle parti interessate quando esse ricorrano, come è pur consentito, all'uso della scrittura privata autenticata.

La certificazione si limita ad accompagnare l'atto fornendo gli elementi per una precisa individuazione del bene oggetto della disposizione.

I commi 2 e 3 dettano norme per la realizzazione, sul piano tecnico, dell'intento normativo fornendo le necessarie prescrizioni ai tecnici redigenti ed agli uffici tecnici erariali.

Il comma 1 dell'articolo 2 rafforza il disposto dell'articolo 1 apprestando una sanzione per l'ipotesi che l'atto disposto del diritto non sia accompagnato dalla richiesta certificazione.

Poichè l'intento generale del presente disegno di legge consiste nel raggiungimento di una sufficiente chiarezza in tema di individuazione dei beni immobili oggetto del commercio

giuridico e poichè tale chiarezza interessa non solo gli attuali proprietari ma, altresì, anche i terzi eventuali acquirenti o comunque interessati alla sorte del bene, l'articolo detta norme in tema di pubblicità delle certificazioni tecnico-catastali che, praticamente, finiranno per accompagnare tutti i passaggi e le registrazioni del bene, conferendo alla sua individuazione quel regime di certezza e di semplicità che oggi manca.

Le disposizioni in parola mirano, con la doppia conservazione delle certificazioni sia presso gli uffici tecnici erariali che presso le conservatorie dei registri immobiliari, a creare le premesse di un definitivo collegamento fra le risultanze dei predetti uffici.

L'articolo 3 stabilisce che le certificazioni tecnico-catastali possono essere rilasciate solo da tecnici particolarmente idonei e forniti di specifica competenza.

Allo scopo prevede che negli appositi elenchi vengano iscritti i geometri che, oltre ad avere una anzianità di almeno cinque anni di iscrizione all'Albo professionale, diano documentata dimostrazione di possedere, per l'attività svolta, una sufficiente competenza in materia catastale.

I criteri di valutazione del materiale probante non si prestano ad essere facilmente definiti nella sede legislativa. Allo scopo è previsto un giudizio valutativo da parte di una commissione la cui composizione dà sufficienti garanzie di serietà e di giustizia.

L'articolo 4 prevede la possibilità di iscrizione all'elenco di quei geometri che, pur non avendo avuto occasioni professionali di specializzazione in materia catastale, desiderino tuttavia conseguire una competenza in tale interessante disciplina professionale contribuendo, in tal modo, allo sviluppo, anche sul piano culturale, degli studi e alla razionalizzazione delle attività pratiche concernenti la materia, venendo così incontro all'esigenza della Pubblica amministrazione di darvi una definitiva sistemazione.

Si consente, perciò, praticamente ai più giovani, la frequenza di appositi corsi teorico-pratico-lavorativi da svolgersi presso gli uffici tecnici erariali.

Un elemento precipuo ed innovativo di tali corsi è costituito dalla circostanza che essi non

consistono solo in lezioni teorico-pratiche, ma anche di partecipazione lavorativa all'attività di aggiornamento degli atti catastali in possesso degli uffici. Il sistema, oltre che consentire una realistica forma di apprendimento da parte dei discenti, contribuirà alla eliminazione dell'arretrato al di fuori del ricorso, da parte del Ministero delle finanze, ad assunzioni definitive per esigenze provvisorie.

L'iscrizione negli elenchi di cui all'articolo 3 è subordinata alla frequenza con profitto dei corsi.

Tale esito positivo viene riconosciuto dalla stessa commissione di cui all'articolo 3. Tale organo è stato ritenuto il più idoneo allo scopo, sia per l'evidente affinità con la competenza di cui all'articolo 3 e, quindi, per assicurare una indispensabile omogeneità valutativa, sia per evitare gli appesantimenti procedurali che sarebbero derivati dalla creazione di un altro collegio.

L'articolo 5 prevede la possibilità di affidare per incarico professionale, agli iscritti negli elenchi, lavori attinenti agli atti catastali.

Con questa norma si evita in primo luogo che tale affidamento venga operato, come è talora successo, mediante ricorso all'improprio sistema dell'appalto.

La limitazione agli iscritti negli elenchi speciali assicura che lavori di tanta delicatezza vengano affidati a professionisti che, oltre ad essere provvisti dei necessari requisiti di competenza e capacità professionale, diano ogni affidamento sulla sussistenza di quell'indispensabile senso di responsabilità che deriva dalla doppia qualità di iscritto all'albo professionale ed all'elenco speciale.

Uno specifico riferimento è contenuto nell'articolo 5 alla possibilità dell'affidamento di incarichi relativi agli adempimenti conseguenziali alla entrata in vigore dell'articolo 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, sul cosiddetto condono edilizio.

Tale norma causerà un notevole afflusso di denunce agli uffici che si vedranno perciò oberati di un consistente aumento di lavoro che andrà ad aggiungersi al già notevole arretrato.

Nell'intento di contribuire ad alleviare tale situazione, nel mentre si prevede un termine per la definizione del lavoro conseguente a tali denunce la cui funzione sarà vanificata se non

si procederà entro tempi brevi al correlativo aggiornamento degli atti catastali, si dispone, per dare all'Amministrazione la possibilità di avvalersi di tecnici qualificati con sufficiente rapidità, che il primo corso di specializzazione teorico-pratico-lavorativo venga iniziato entro tre mesi dall'entrata in vigore della legge, proseguendo e concludendosi entro tempi ristretti.

Nell'articolo 6 la norma tende a fornire un ulteriore contributo alla eliminazione della ormai grave situazione in cui il catasto è posto anche a cagione della inosservanza, da parte dei privati, dell'obbligo di denuncia.

La disposizione sarà utile anche dopo l'entrata in vigore dell'articolo 52 della richiamata legge n. 47 sul condono edilizio sia perchè non è dato prevedere quale applicazione essa riceverà in concreto da parte di chi vi è tenuto, sia perchè la disposizione in esame assume un carattere permanente e consente

all'Amministrazione di intervenire utilmente in qualsiasi momento abbia a crearsene la necessità.

Con l'articolo 7 si fissano in maniera chiara e non equivoca alcuni aspetti del rapporto fra Pubblica amministrazione e tecnici incaricati evitando che eventuali ritardi abbiano a ripercuotersi, compromettendolo, sull'intento normativo di contribuire ad una eliminazione dell'arretrato ed a fornire una sufficiente correttezza in materia.

Viene così stabilito il carattere perentorio del termine fissato dall'Amministrazione per il compimento dell'incarico, con la conseguenza di non poter accampare alcuna pretesa a compensi o rimborsi per l'attività parziale eventualmente svolta quando l'incarico non venga diligentemente esaurito entro il termine prefissato.

L'articolo 8 contiene disposizioni relative alle esigue necessità finanziarie occorrenti.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Tutti gli atti, redatti sia in forma pubblica che privata, aventi ad oggetto la costituzione, la modificazione o l'estinzione del diritto di proprietà su beni immobili o di altri diritti reali immobiliari devono essere accompagnati da una relazione tecnico-catastale redatta da un tecnico iscritto negli elenchi di cui all'articolo 3.

2. La relazione deve comprendere un rilievo del bene eseguito mediante appoggio ad almeno due punti fissi di facile ed univoca individuazione e di sicura durata nel tempo.

3. L'Amministrazione catastale provvederà, dopo aver agganciato i suddetti punti di appoggio alla rete geodetica, a trasformare in assolute le coordinate relative.

Art. 2.

1. Le conservatorie dei registri immobiliari non provvederanno agli adempimenti di propria competenza relativamente agli atti che non siano accompagnati da un originale della relazione tecnico-catastale di cui all'articolo 1.

2. I predetti uffici cureranno la conservazione delle certificazioni.

3. Un secondo originale della relazione sarà oggetto di conservazione da parte degli uffici tecnici erariali presso i quali sarà depositata dal tecnico redigente entro trenta giorni dalla data della stipula dell'atto.

4. Gli uffici tecnici erariali ne consentiranno la pubblica consultazione.

5. Il Ministro delle finanze provvederà, con proprio decreto, ad emanare norme per la organizzazione e l'attuazione, sia presso gli uffici tecnici erariali che presso le conservatorie dei registri immobiliari, di un sistema automatizzato di ricerca sia soggettivo che oggettivo.

6. Gli uffici tecnici erariali e le conservatorie dei registri immobiliari provvederanno entro il

termine di sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge all'impianto delle attrezzature idonee alla conservazione delle relazioni tecnico-catastali.

7. Gli onorari e le spese relative alle certificazioni fanno carico, in parti uguali, alle parti interessate, salvo diverso accordo.

Art. 3.

1. Le certificazioni tecnico-catastali saranno rilasciate da tecnici regolarmente iscritti all'Albo professionale e compresi in elenchi speciali tenuti ed aggiornati presso gli uffici tecnici erariali.

2. In detti elenchi speciali saranno inclusi i geometri che ne facciano domanda, che siano iscritti nell'Albo professionale da almeno cinque anni e che diano documentata dimostrazione di possedere, per il lavoro svolto, una sufficiente competenza in materia catastale.

3. L'iscrizione negli elenchi speciali sarà deliberata da una commissione composta dal direttore generale del catasto e dei servizi tecnici erariali che la presiede, da due esperti, uno nelle discipline giuridico-amministrative ed un altro in materia catastale, designati dal Consiglio nazionale del geometri.

Art. 4.

1. Negli elenchi speciali di cui all'articolo 3 saranno altresì inclusi i geometri regolarmente iscritti nell'Albo professionale e che abbiano frequentato con profitto i corsi di specializzazione teorico-pratica indetti ogni biennio dal Ministero delle finanze e svolti presso gli uffici tecnici erariali.

2. Tali corsi consisteranno in lezioni teorico-pratiche sugli atti catastali nonchè nella partecipazione al lavoro di aggiornamento degli atti stessi da svolgersi sotto la diretta responsabilità di funzionari dell'ufficio.

3. Essi comporteranno una frequenza trisettimanale di almeno quattro ore giornaliere per la durata di un anno.

4. Ai partecipanti sarà corrisposto un compenso mensile.

5. Ai funzionari dell'Amministrazione catastale incaricati di svolgere le lezioni teorico-pratiche, da impartire in aggiunta ai rispettivi normali impegni lavorativi, sarà corrisposto un compenso per ogni ora di lezione.

6. La dichiarazione di aver frequentato con profitto i corsi di specializzazione teorico-pratica sarà rilasciata dalla commissione di cui all'articolo 3 dopo una prova tecnico-pratica.

7. Gli interessati saranno iscritti, a domanda, nell'elenco tenuto dall'ufficio tecnico erariale di residenza.

Art. 5.

1. Ai tecnici iscritti negli elenchi speciali di cui all'articolo 3 potranno essere affidati, per incarico, compiti di aggiornamento degli atti riguardanti sia il catasto dei terreni che quello urbano.

2. Agli stessi tecnici potrà essere affidato l'aggiornamento degli atti catastali conseguenti alle dichiarazioni presentate a norma del secondo comma dell'articolo 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nonché l'aggiornamento relativo alla eliminazione dell'arretrato.

3. All'aggiornamento relativo alle dichiarazioni di cui all'articolo 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'Amministrazione catastale dovrà comunque provvedere entro il termine del 31 dicembre 1987.

4. A tal fine il primo corso di specializzazione teorico-pratico avrà inizio entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, avrà durata semestrale anziché annuale e frequenza quotidiana.

5. I compensi ed i rimborsi spettanti ai componenti la commissione di cui all'articolo 3 faranno carico all'Amministrazione finanziaria per quanto concerne i propri funzionari ed al Consiglio nazionale dei geometri per quanto concerne i membri da esso designati.

Art. 6.

1. Ai tecnici iscritti negli elenchi speciali di cui all'articolo 3 potrà essere in qualsiasi momento affidato il compito di provvedere, una volta che siano state individuate le costru-

zioni e che siano scaduti i relativi termini, alla dichiarazione ed alle denunce delle mutazioni ai fini del nuovo catasto edilizio urbano ai sensi dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e dell'articolo 20 della legge 11 agosto 1939, n. 1249.

2. Nelle dichiarazioni e denunce di cui sopra dovrà essere compreso il classamento e l'indicazione del reddito.

3. Le spese e gli onorari per tali prestazioni sono a carico del proprietario dell'immobile.

Art. 7.

1. Tutti gli incarichi conferiti ai sensi della presente legge ai tecnici iscritti negli elenchi speciali dovranno essere portati a termine entro il termine perentorio e non prorogabile fissato all'atto del conferimento.

2. In caso di inosservanza l'incarico si intenderà risolto per la semplice scadenza del termine e nessun compenso o rimborso spetterà al tecnico per il lavoro eventualmente svolto.

Art. 8.

1. L'onere derivante dall'applicazione della presente legge, relativamente all'esercizio finanziario 1987, sarà a carico dello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro.

2. Per gli esercizi successivi esso farà carico sullo stato di previsione del Ministero delle finanze.

3. Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.