

# **LA TELEMATICA NELLE VICENDE PUBBLICITARIE DELL'ATTO NOTARILE NEI REGISTRI IMMOBILIARI**

**seconda edizione**

# **LA TELEMATICA NELLE VICENDE PUBBLICITARIE DELL'ATTO NOTARILE NEI REGISTRI IMMOBILIARI**

**seconda edizione**



fax: 049 9710328 email: [info@exeo.it](mailto:info@exeo.it) sito internet: [www.exeo.it](http://www.exeo.it)

---

Copyright © 2015 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati.

È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e comunque mai ad uso commerciale: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata senza il consenso scritto dell'editore. Quanto alla riproduzione dei contenuti, sono consentite esclusivamente citazioni di brevi brani in virgolettato a titolo di cronaca, studio, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dal nome dell'autore, dell'editore, e dal titolo e anno della pubblicazione. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-*bis*, 171-*ter*, 174-*bis* e 174-*ter* della legge 633/1941.

seconda edizione: dicembre 2015

autore: RICCARDO RICCIARDI, notaio; è stato responsabile del settore informatica per il Notariato e responsabile della Commissione Banche Dati - Informatizzazione CNN e Commissioni - Statistiche e Monitoraggio, nonché docente di Informatica Giuridica presso la Scuola di Specializzazione per le Professioni Legali - Facoltà di Giurisprudenza - Università degli Studi del Molise.

materia: Codice Civile

tipologia: guida operativa | formato: digitale pdf

codice prodotto: FC07 | ISBN: 978-88-6907-151-5

editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD. Luogo di elaborazione presso la sede operativa.

## **L'Autore**

*Il notaio Riccardo Ricciardi è conosciuto dai suoi colleghi come “il notaio informatico” perché è in grado di usare il c.d. coding, ossia un linguaggio di programmazione.*

*Dal 2004 al 2007 è stato Componente del Consiglio Nazionale del Notariato (Responsabile del Settore Informatica per il Notariato e Responsabile della Commissione Banche Dati - Informatizzazione CNN e Commissioni - Statistiche e Monitoraggio) nonché componente del Consiglio di Amministrazione della società di Informatica del CNN: NOTARTEL S.P.A.*

*Dal 2008 cura il PORTALE DEGLI STUDI NOTARILI (sito web in pagine aspx) riservato ai notai e molto apprezzato: “Il Portale degli Studi notarili è uno strumento utile, di immediata consultazione, sempre affidabile, è un Capolavoro di conoscenza, di Impegno e di Serietà: è l'anima informatica del Notariato.”*

*Nell'anno 2011 ha tenuto n. 11 video eventi in collegamento dal Consiglio Notarile di Campobasso, di cui è Presidente, con altri Consigli Notarili aventi per tema “Guida del Notaio all'utilizzo e al controllo delle procedure e degli strumenti informatici”.*

*Per gli anni accademici 2012-2013 e 2013-2014 gli è stato conferito l'incarico di docente di Informatica Giuridica presso la Scuola di Specializzazione per le Professioni Legali – Facoltà di Giurisprudenza – Università degli Studi del Molise.*

*Dal 2014 è Presidente di Euronot@ries GEIE, associazione di notai tecnologici che vogliono coniugare la tradizione notarile con le esigenze informatiche di una moderna economia di mercato.*

## **L'opera**

*L'ebook tratta la telematica nelle vicende pubblicitarie dell'atto notarile nei Registri Immobiliari, illustrando l'evoluzione dalla nota "cartacea" alla nota "cartacea meccanizzata", alla "nota informatica" contenuta in un file generato tramite computer da un apposito software, al c.d. Modello Unico Informatico con il quale, per via telematica, si eseguono tutti gli adempimenti conseguenti ad un atto immobiliare (registrazione, trascrizione, voltura), si esegue il pagamento delle imposte e tasse dovute e si esegue ora anche la trasmissione telematica della copia autentica dell'atto (Titolo Digitale), rendendo così possibile la dematerializzazione dei servizi di pubblicità immobiliare il cui fine ultimo è la costituzione dei pubblici registri immobiliari esclusivamente in formato elettronico.*

*L'ebook illustra, in particolare, tutti i passaggi logici, giuridici e informatici relativi alla telematica nelle vicende pubblicitarie dell'atto notarile nei Registri Immobiliari, con le conseguenti problematiche.*

*Inoltre, l'ebook affronta anche il ruolo del notaio nella creazione dell'"Anagrafe Immobiliare Integrata di cui al DECRETO-LEGGE 31 maggio 2010, n. 78.*

## CAPITOLO I INTRODUZIONE

**Sommario: 1.1. L'introduzione della telematica nelle vicende pubblicitarie dell'atto notarile in Italia - 1.2. TITOLO II - Norme di servizio ipotecario - 1.3. TITOLO III - Norme finali - 1.4. Provvedimenti emanati**

### *1.1. L'ingresso della telematica nelle vicende pubblicitarie dell'atto notarile in Italia*

In Italia prima dell'avvento della telematica nelle vicende pubblicitarie dell'atto notarile immobiliare lo stato dei Registri Immobiliari e del Catasto era disastroso: nelle grandi città l'arretrato era di molti anni.

Nel 2013 l'Italia è avanzata di ben oltre 20 posizioni nella sezione "registering property", grazie alla trasmissione telematica degli atti notarili creata dal notariato ed oggi viene riconosciuto dal rapporto Doing Business 2015 che il trasferimento della proprietà immobiliare in Italia è meno costoso, prevede un minor numero di procedure e tempi più rapidi rispetto a gran parte dei paesi OCSE ad alto reddito. Il rango dell'Italia (41°) risulta migliore, tra l'altro, di quello dell'Australia (53°), Canada (55°), Paesi Bassi (58°), Spagna (66°), Regno Unito (68°), Giappone (73°), Germania (89°), Francia (126°) e Belgio (171°).

Prima dell'avvento della meccanizzazione, per il Notaio compilare una nota di trascrizione "cartacea" con i dati richiesti dall'art. 2659 c.c. era, un'operazione elementare: bastava fare un sunto dell'atto secondo uno stile consolidatosi nel tempo.

Con la meccanizzazione si è passati dapprima ad una nota sempre cartacea ma con dei Quadri e campi predisposti e poi ad un file con lo stesso contenuto generato tramite computer da un apposito software (Nota).

Base di questa evoluzione è la **LEGGE 27 febbraio 1985, n. 52 - Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari**, i cui TITOLI II e III sono stati sottoposti alle seguenti modifiche:

- 20/06/1996: Il DECRETO-LEGGE 20 giugno 1996, n. 323 (in G.U. 20/06/1996, n.143) convertito con modificazioni dalla L 8 agosto 1996, n. 425 (in G.U. 16/08/1996, n. 191) ha disposto (con l'art. 10 comma 18) la modifica dell'art. 16 comma 2 e l'introduzione di un comma dopo il comma 3.
- 20/06/1996: Il DECRETO-LEGGE 20 giugno 1996, n. 323 (in G.U. 20/06/1996, n.143) convertito con modificazioni dalla L 8 agosto 1996, n. 425(in G.U. 16/08/1996, n. 191) ha disposto (con l'art. 10 comma 18) l'introduzione di un comma dopo il comma 3 all'art. 20.
- 26/09/2001: Il DECRETO-LEGGE 25 settembre 2001, n. 350 (in G.U. 26/09/2001, n.224) convertito con modificazioni dalla L 23 novembre 2001, n. 409 (in G.U. 24/11/2001, n. 274) ha disposto (con l'art. 2) la modifica dell'art. 24.

- 02/10/2007: Il DECRETO-LEGGE 1 ottobre 2007, n. 159 (in G.U. 02/10/2007, n.229) convertito con modificazioni dalla L. 29 novembre 2007 (in S.O. n. 249, relativo alla G.U. 30/11/2007) ha disposto (con l'art. 39) la modifica dell'art. 24.
  - 28/12/2007: La LEGGE 24 dicembre 2007, n. 244 (in SO n.285, relativo alla G.U. 28/12/2007, n.300) ha disposto (con l'art. 1 comma 278) la modifica dell'art 23.
  - 19/06/2009: La LEGGE 18 giugno 2009, n. 69 (in SO n.95, relativo alla G.U. 19/06/2009, n.140) ha disposto (con l'art. 63) l'introduzione dell'art. 19-bis.
  - 31/05/2010: Il DECRETO-LEGGE 31 maggio 2010, n. 78 (in SO n.114, relativo alla G.U. 31/05/2010, n.125), convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010, n. 122 (in S.O. n. 174/L, relativo alla G.U. 30/07/2010, n.176), ha disposto (con l'art. 19, comma 14) l'introduzione del comma 1-bis all'art. 29; (con l'art. 19, comma 16) la modifica dell'art. 29, comma 1-bis.
- Per cui il testo in vigore è il seguente:

## 1.2. TITOLO II - Norme di servizio ipotecario

### Art. 16

I servizi delle conservatorie dei registri immobiliari sono meccanizzati mediante l'uso di elaboratori elettronici.

Le procedure, i sistemi e i tempi di attuazione saranno stabiliti con decreto interministeriale da emanarsi di concerto tra il Ministro delle finanze ed il Ministro di grazia e giustizia, con l'osservanza delle norme di cui ai seguenti articoli. ***((Lo stesso decreto potrà autorizzare, anche in sostituzione della nota di trascrizione, di iscrizione e della domanda di annotazione, da qualunque titolo derivanti, la presentazione di una nota o di una domanda redatta su supporto informatico o la sua trasmissione mediante l'uso di elaboratori elettronici, stabilendo le caratteristiche tecniche di tale nota o domanda e della certificazione di avvenuta esecuzione delle formalità.))***

Con lo stesso o con successivo decreto interministeriale viene stabilita per ciascuna conservatoria la data di inizio del funzionamento del servizio meccanizzato.

***((Con successivo decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro di grazia e giustizia, viene stabilita, per ciascuna conservatoria dei registri immobiliari, la data a decorrere dalla quale la presentazione della nota di trascrizione, di iscrizione e della domanda di annotazione da qualunque titolo derivanti avviene secondo le modalità stabilite dal secondo periodo del secondo comma.))***

### Art. 17

Le note di trascrizione o iscrizione di cui agli articoli 2659, 2660 e 2839 del codice civile debbono essere redatte su modelli a stampa conformi a quelli approvati con decreto interministeriale da emanarsi di concerto tra il Ministro delle finanze e il Ministro di grazia e giustizia.

Apposita nota, in doppio esemplare, deve essere parimenti presentata, con le modalità di cui al precedente comma, per ogni formalità di annotazione.

Ciascuna nota non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione

**CAPITOLO II**  
**IL PROGRAMMA NOTA**  
**(CIRCOLARE 128/T DEL 2/5/1995 MODIFICATA DALLA CIRCOLARE 24/E DEL**  
**17/06/2015)**

**Sommario:** **2.1. La nota di trascrizione - QUADRO A** - 2.1.1. Dati relativi al titolo - 2.1.1.1. Descrizione - 2.1.1.2. Data - 2.1.1.3. Numero di repertorio - 2.1.1.4. Pubblico ufficiale o autorità emittente - 2.1.2 dati relativi alla convenzione - 2.1.2.1. Atto di cui si chiede la trascrizione - 2.1.2.1.1. Specie - 2.1.2.1.2. Descrizione - 2.1.2.1.3. Tabella degli atti soggetta a trascrizione - 2.1.2.1.4. Soggetto a voltura catastale - 2.1.2.1.5. Foglio informativo finalizzato alla voltura automatica - 2.1.2.1.6. Presenza di condizione - 2.1.2.1.7. Termini di efficacia dell'atto - 2.1.2.2. Dati per atti a causa di morte - 2.1.3. Altri dati - 2.1.3.1. Formalità di riferimento - 2.1.3.2. Presenza di parti libere - 2.1.3.3. Richiedente (se diverso da pubblico ufficiale o autorità emittente) - **2.2. QUADRO B: Immobili** - 2.2.1. Progressivo unità negoziale - 2.2.2. Identificazione attuale dell'immobile - 2.2.2.1. Identificazione attuale dell'immobile - 2.2.2.2. Comune catastale - 2.2.3. Catasto - 2.2.3.1. Sezione - 2.2.3.2. Altri dati identificativi dell'immobile - 2.2.3.2.1. Immobili aventi il codice di identificazione catastale definitivo - 2.2.3.2.2. Immobili aventi un codice catastale transitorio - 2.2.3.2.2.1. Fabbricati in corso di accatastamento - 2.2.3.2.2.2. Fabbricati di nuova costruzione - 2.2.3.2.2.3. Terreni in corso di frazionamento - 2.2.3.2.3. Immobili non aventi ancora un proprio codice di identificazione catastale - 2.2.3.2.3.1. Fabbricati in corso di costruzione - 2.2.3.2.3.2. Beni futuri - 2.2.4. Immobili graffiati - 2.2.5. Fondo dominante e servente - 2.2.6. Dati descrittivi dell'immobile - 2.2.6.1. Natura - 2.2.6.2. Superficie dei terreni (ettari, are, centiare) - 2.2.6.3. Consistenza delle unità immobiliari urbane (metri quadri, n° di vani, metri cubi) - 2.2.7. Identificazione dell'immobile nella formalità immediatamente precedente (ove diversa dall'attuale) - 2.2.8. Indirizzo - 2.2.9. Casi di formalità con assenza di immobili - **2.3. QUADRO C: Soggetti** - 2.3.1. Progressivo soggetto - 2.3.2. Progressivo riga - 2.3.3. Dati anagrafici - 2.3.4. Regime patrimoniale dei coniugi o natura del bene - 2.3.5. Diritti reali oggetto della convenzione - 2.3.5.1. Quota o frazione - 2.3.5.2. Diritto reale - 2.3.6 unità negoziale - **2.4. QUADRO D** - 2.4.1. Firma del richiedente - **2.5. Casi particolari di compilazione della nota di trascrizione** - 2.5.1. Trascrizioni a favore di nascituri - 2.5.2. Decreto di nomina curatore ereditario - 2.5.3. Procedure concorsuali - 2.5.4. Cessione dei beni ai creditori e atti simili - 2.5.5. Negozi di natura dichiarativa - 2.5.6. Regolamento di condominio - 2.5.7. Rinuncia ad azione di riduzione - 2.5.8. Rettifiche - 2.5.9. Transazioni - 2.5.10. Costituzione di servitù - **2.6. QUADRO A** - 2.6.1. Dati relativi al titolo - 2.6.1.1. Descrizione - 2.6.1.2. Data - 2.6.1.3. Numero di repertorio - 2.6.1.4. Pubblico ufficiale o autorità emittente - 2.6.2 dati relativi all'ipoteca o al privilegio - 2.6.2.1. Specie dell'ipoteca o del privilegio - 2.6.2.2. Derivante da - 2.6.2.3. Tabella degli atti in base ai quali sono richieste le iscrizioni - 2.6.2.4. Somma garantita - 2.6.2.5. Presenza di condizione risolutiva - 2.6.2.6. Durata - 2.6.2.7. Termine dell'ipoteca - 2.6.2.8. Stipulazione con unico contratto - 2.6.2.9. Elenco macchinari e pertinenze - 2.6.2.10. Numero titoli di credito garantiti - 2.6.3 altri dati - 2.6.3.1. Estremi della formalità di riferimento - 2.6.3.2. Presenza di parti libere - 2.6.3.3. Richiedente (se diverso da pubblico ufficiale o autorità emittente) - **2.7. QUADRO B: Immobili** - 2.7.1. Natura dell'immobile - **2.8. QUADRO C: Soggetti** - 2.8.1. Progressivo soggetto - 2.8.2. Progressivo riga per soggetto - 2.8.3. Terzo datore di ipoteca - 2.8.4. Dati anagrafici - 2.8.5. Diritti reali oggetto dell'ipoteca - 2.8.5.1. Quota o frazione - 2.8.5.2. Diritto reale - 2.8.6. Progressivo unità negoziale - 2.8.7. Debitore non datore di ipoteca - **2.9. QUADRO D** - **2.10. QUADRO A** - 2.10.1. Dati relativi al titolo - 2.10.1.1. Descrizione - 2.10.1.2. Data - 2.10.1.3. Numero di repertorio - 2.10.1.4. Pubblico ufficiale o autorità emittente - 2.10.2 dati relativi all'annotazione - 2.10.2.1. Tipo di annotazione - 2.10.2.2. Tabella dei tipi di annotazione - 2.10.2.3. Voltura catastale dell'atto originario - 2.10.2.4. Formalità da annotare, postergare o permutare - 2.10.2.5. Riduzione somma dovuta e/o riduzione somma ipoteca - 2.10.2.6. Valore immobili liberati - 2.10.2.7. Richiedente (se diverso da pubblico ufficiale o autorità emittente) - **2.11. QUADRO B: Immobili** - 2.11.1. Identificazione dell'immobile - 2.11.2. Dati descrittivi dell'immobile e indirizzo - 2.11.3. Importi delle quote frazionate - **2.12. QUADRO C: Soggetti** - 2.12.1. Soggetti - 2.12.1.1. Soggetti nella formalità originaria - 2.12.1.2. Soggetti a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione - 2.12.2. Progressivo soggetto - 2.12.3. Dati anagrafici - 2.12.4. Domicilio ipotecario eletto - **2.13. QUADRO D** - **14. CIRCOLARE N. 24/E 17 giugno 2015 - Tabelle degli atti**



**soggetti a trascrizione o a iscrizione e delle domande di annotazione – Codici da utilizzare nelle formalità**

Attenzione: a breve non sarà più disponibile il software Nota. Si consiglia fin d'ora l'utilizzo del software Unimod. (Versione software 4.4.1 febbraio 2014) <ftp://ftpmdf.finanze.it/pub/territorio/nota422.exe>

Il software Nota permette la compilazione su supporto informatico delle note di trascrizione e di iscrizione e delle domande di annotazione.

Per ottemperare alle diverse esigenze degli utenti sono state realizzate due funzioni distinte.

La prima funzione “Nota” consente di acquisire interattivamente su pc i dati delle note eseguendo i controlli necessari, e di produrre alla fine il dischetto da presentare in Conservatoria.

La seconda funzione “Verifica” esegue invece tutti i controlli necessari a partire da un archivio (Note.dat), già predisposto con le note da presentare in Conservatoria secondo le specifiche tecniche previste dal Decreto Ministeriale del 10/3/95.

La funzione di verifica è rivolta in particolare agli utenti automatizzati che hanno già a disposizione altre procedure per la produzione di note su supporto magnetico e ha lo scopo di verificare preventivamente la correttezza dei dati prodotti.

Il programma, nato nel 1995 per consentire di presentare, in sostituzione dei modelli di nota cartacei, alle Conservatorie dei RR.II. note redatte su supporto magnetico avendo la certezza che i dati forniti fossero formalmente corretti, è stato gradatamente soppiantato dal Modello Unico.

Nell’attività notarile, infatti, esso viene adoperato solo per le formalità non correlate ad atti immobiliari, quali ad esempio possono essere una rinnovazione di ipoteca e una trascrizione di accettazione tacita di eredità dipendente da atto stipulato prima del Modello Unico.

Comunque, il programma Nota si basa, tanto da costituirne il suo file di Help, su una circolare che è fondamentale per capire tuttora la struttura della parte del MUI relativa alla pubblicità immobiliare: QUADRI, CODICI NEGOZIO, DIRITTI REALI, UNITÀ NEGOZIALI e che, pertanto, si riporta integralmente:

**NUOVE PROCEDURE AUTOMATICHE DEI SERVIZI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - Circolare 128/T del 2/5/1995**

**Oggetto: Legge n° 52 del 27 febbraio 1985.**

**Istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con Decreto Interministeriale 10 marzo 1995**

*Nel supplemento ordinario n° 40 alla Gazzetta Ufficiale del 4 aprile 1995 è stato pubblicato il decreto del Ministro delle Finanze di concerto con il Ministro di Grazia e Giustizia con il quale, in applicazione della legge 27 febbraio 1985, n° 52 e del Regolamento approvato con decreto ministeriale del 19 aprile 1994 n° 701, sono stati approvati i nuovi modelli di nota di trascrizione, di iscrizione e di domanda di*

*annotazione con i relativi allegati di continuazione, in funzione delle nuove procedure automatiche dei servizi di pubblicità immobiliare nelle Conservatorie dei RR.II. e negli istituendi Uffici del Territorio pure definiti ed approvati con lo stesso decreto.*

*Poiché sono state introdotte delle modifiche ai modelli di nota rispetto a quelli approvati secondo le procedure vigenti nelle Conservatorie già meccanizzate, si impartiscono le seguenti istruzioni per la compilazione dei nuovi modelli di nota.*

*La struttura dei modelli, analoga per i tre tipi di formalità, è composta dai seguenti quadri:*

- *Quadro A: comprende indicazioni di carattere generale relative al titolo, al tipo di convenzione o negozio giuridico, ipoteca o privilegio, nonché annotazioni che si vogliono rendere pubblici nella Conservatoria dei Registri Immobiliari o nei relativi servizi degli uffici del territorio; comprende altresì ulteriori dati parimenti necessari per una più ampia e completa informazione ipotecaria e per l'esecuzione in maniera automatica della voltura catastale.*
- *Quadro B: comprende indicazioni relative ai dati catastali identificativi degli immobili, corredati da alcune informazioni descrittive*
- *Quadro C: comprende i dati identificativi dei soggetti con i rispettivi diritti reali relativi agli immobili di cui al quadro B, dagli stessi referenziati.*
- *Per le annotazioni, oltre ai dati identificativi dei soggetti “a favore” e “contro” presenti nella formalità originaria, è stata richiesta anche la indicazione dei soggetti a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione.*
- *Quadro D: questo quadro è stato predisposto per l'indicazione di eventuali altre informazioni, non codificabili nei precedenti quadri, ritenute ugualmente necessarie per una compiuta pubblicità immobiliare nonché previste dalla legge ai fini catastali.*

*I quadri sono stati predisposti secondo l'ordine logico di enunciazione, peraltro già in parte usato nella pratica formulativa delle note in forma libera.*

*Sono stati introdotti alcuni accorgimenti al fine di semplificarne la compilazione da parte del richiedente e di consentire una più chiara esposizione di quelle convenzioni che, pur relative a rapporti plurimi, non possono, tuttavia, formare oggetto di apposite distinte note così come previsto dall'articolo 17 della legge 27/2/85, n° 52. Si fa riferimento, in particolare, a quei negozi di natura dichiarativa, quali ad esempio le divisioni e assegnazioni di quote, e a quegli atti con i quali vengono negoziati in capo agli stessi soggetti, beni per quote e diritti diversificati.*

## *2.1. La nota di trascrizione - QUADRO A*

Nel quadro A devono essere riportate tutte quelle indicazioni relative al titolo, nonché alla convenzione o rapporto giuridico che si vuole rendere pubblico con il mezzo della trascrizione e a quegli altri dati i quali, anche se non essenziali ai sensi degli articoli 2659 e 2660 c.c., sono pur sempre necessari per una più ampia completezza di informazione delle formalità eseguite.

### *2.1.1. Dati relativi al titolo*

### 2.1.1.1. Descrizione

La forma degli atti ha una rilevanza sostanziale ai fini della eseguibilità delle formalità ipotecarie. Rappresentando un elemento essenziale ai sensi del combinato disposto degli articoli 2657 e 2659 c.c., deve essere indicata nell'apposito riquadro, tenendo presente i tipi di forma sottoelencati:

- Atto notarile pubblico
- Atto pubblico amministrativo
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
- Scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente
- Atto estero depositato
- Atto amministrativo
- Atto giudiziario
- Altro atto

### 2.1.1.2. Data

Come data dell'atto deve essere indicata quella della stipulazione per gli atti pubblici e per i pubblici amministrativi, della deliberazione per le sentenze e gli altri atti giudiziari, della autentica per le scritture private autenticate anche se depositate con verbale agli atti di un notaio o altro pubblico ufficiale (per quelle autenticate in tempi successivi la data da riportare è quella dell'ultima autentica); la data della emanazione per i provvedimenti amministrativi e della sentenza per le scritture con sottoscrizione accertata giudizialmente, indicando eventualmente nel quadro D la data della privata scrittura. Per le domande giudiziali e per i pignoramenti, invece, come data va indicata quella della notifica (ovvero dell'ultima notifica nel caso di notifica a più soggetti) posto che l'atto è trascrivibile solo a notifica avvenuta (art. 2658 c.c. e art. 555 c.p.c.).

Per i certificati di denunciata successione come data va indicata quella del rilascio da parte dell'Ufficio del Registro.

Per gli atti esteri va indicata come data quella del verbale di deposito presso un Notaio italiano o archivio notarile riportando nel quadro D gli estremi propri dell'atto depositato.

### 2.1.1.3. Numero di repertorio

Va indicato il numero di repertorio del Notaio o dell'Ufficiale rogante per gli atti pubblici, pubblici-amministrativi e per le scritture private con sottoscrizione autenticata; il numero del registro cronologico per le sentenze; per gli altri atti giudiziari il numero del registro generale ovvero di altro registro tenuto dal Cancelliere; il numero di protocollo per gli atti amministrativi.

Per i certificati di denunciata successione, vanno indicati il numero della denuncia di successione e quello del volume, separati da una barra (ad es.: den. 15 vol. 133 = 15/133).

Non va invece indicato per le domande giudiziali, per le altre trascrizioni

pregiudizievoli in cui tale dato non compare e negli altri casi, come nei decreti ministeriali e in eventuali altri provvedimenti amministrativi, in cui manca il dato numerico di repertorio o di protocollo.

Nel caso in cui la trascrizione sia generata da due atti separati (come nel caso della donazione accettata con atto successivo) nel quadro A andranno indicati gli estremi del primo atto mentre nel quadro D andranno indicati gli estremi del secondo atto, barrando ovviamente la relativa casella delle parti libere.

#### *2.1.1.4. Pubblico Ufficiale o Autorità emittente*

Ove si tratti di Notaio (categoria 1) o di altro Pubblico Ufficiale (categoria 2) va indicato il cognome e il nome del Pubblico Ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme e la sede (comune e sigla della provincia); la denominazione e la sede dell'Autorità emittente, ove si tratti di sentenze o di altri provvedimenti giudiziari o di atti amministrativi.

Per le domande giudiziali va indicato l'Ufficio Giudiziario davanti al quale le domande sono proposte e la relativa sede.

Per i pignoramenti va indicata la qualifica del Pubblico Ufficiale (es.: Ufficiale Giudiziario) che ha eseguito il pignoramento e, come sede, quella dell'ufficio cui appartiene.

Per i lodi arbitrali, poiché la loro trascrivibilità è possibile solo dopo il decreto di esecutività da parte della Pretura competente, si assume come Autorità emittente l'Ufficio Giudiziario (Pretura) che li ha resi esecutivi e, come sede, quella relativa.

Va inoltre indicato, nell'apposito successivo campo, il codice fiscale del pubblico ufficiale o dell'autorità emittente.

#### *2.1.2. Dati relativi alla convenzione*

Nel termine "Convenzione" adottato nel modello di nota, così come d'altronde si può desumere chiaramente dalla formulazione normativa della citata legge, si sono voluti comprendere tutti quegli atti capaci di generare un evento o un mutamento giuridico idoneo a produrre effetti

chiarito, un'apposita nota.

Tale circostanza ricorre ogni qualvolta nello stesso atto vi sono più negozi o più convenzioni del medesimo o di diverso tipo, quali ad esempio una vendita ed una donazione e così via.

Il modello di nota, infatti, è stato predisposto per pubblicare un solo negozio o convenzione e ciò sia per soddisfare l'inderogabile comando del 3° comma dell'articolo 17 della legge 27/2/85 n° 52, e sia per una maggiore chiarezza informativa sul rapporto giuridico oggetto della trascrizione.

##### *2.1.2.1. Atto di cui si chiede la trascrizione*

###### *2.1.2.1.1. Specie*

Con il termine “specie”, introdotto nel modello di nota, si è voluto indicare la categoria di appartenenza dell’atto che si vuole trascrivere, da individuare in una delle seguenti:

- atti tra vivi;
- atti per causa di morte;
- atti amministrativi;
- domande giudiziali;
- atti giudiziari;
- atti esecutivi e cautelari.

#### 2.1.2.1.2. Descrizione

Il tipo di atto da descrivere nel relativo campo, unitamente al suo codice, deve essere uno di quelli indicati nella tabella della pagina seguente; in presenza di un tipo di atto non specificatamente previsto nella medesima tabella, dovrà essere indicata la descrizione giuridica propria del negozio e come codice dovrà essere utilizzato quello relativo alla specie di appartenenza.

#### 2.1.2.1.3. Tabella degli atti soggetta a trascrizione (sostituita con Circolare n. 24/E del 17 giugno 2015)

<b>Atti tra vivi</b>	<b>Cod.</b>
Atto tra vivi	100
Accordo di mediazione che accerta l'usucapione	168
Affrancazione	101
Anticresi	102
Assegnazione a associato	172
Assegnazione a consorzio	173
Assegnazione a socio	174
Assegnazione a socio di cooperativa edilizia	103
Assegnazione a socio per scioglimento di società	104
Assegnazione divisionale a conto di futura divisione	105
Atto di conferma (quando previsto da leggi speciali)	149
Atto unilaterale d'obbligo edilizio	106
Cessione di beni ai creditori	107
Cessione di contratto	175
Cessione di diritti edificatori	169

Conservatoria con la precedente trascrizione.

Si avranno in tal modo le seguenti trascrizioni: a) contratto - a favore - acquirente apparente (riservante) - contro - alienante; b) contratto - a favore - acquirente reale (persona nominata) - contro - acquirente apparente. Nella seconda trascrizione si farà riferimento alla a) formalità.

4. Per cessione di alloggi di edilizia pubblica residenziale per i quali a norma di legge il trasferimento della proprietà avviene all'atto del pagamento dell'ultima rata del prezzo di cessione.

5. Il verbale costituisce titolo per la trascrizione quando è redatto di fronte al Sig. Presidente del tribunale il quale lo sottoscrive insieme ai coniugi. Unitamente al titolo va prodotto in Conservatoria il Decreto di omologazione del Tribunale che attribuisce efficacia alla separazione consensuale.

6. es.: legge Regione Sicilia 27/12/1978 n. 71

7. Vedere nota 1.

8. Ricorre tale natura, in particolare, nel caso di parti comuni condominiali non negoziabili autonomamente.

9. Da utilizzarsi solo quando il sequestro o il pignoramento hanno per oggetto una porzione di immobile precedentemente ipotecata, priva di estremi catastali propri.

10. Sono assimilabili al diritto dell'enfiteuta: il diritto del miglioratario, del locatore ad meliorandum, del colono perpetuo, ecc.

11. È assimilabile al diritto d'uso anche il diritto di palco di cui alla Legge 26.7.1939, n. 1336.

12. Dovrà essere utilizzato questo codice, indicando sulla nota il "nomen iuris" della servitù.

13. Questo codice va utilizzato per la dilazione di tutte le imposte derivanti dalla successione.

14. Questo codice va utilizzato per la dilazione dell'INVIM prevista dalla Legge 26/4/1983, n. 131.

15. Rientrano in questa specie di privilegio anche i privilegi di cui all'art. 4 della Legge 27/2/85, n. 49.

16. Ricorre tale natura, in particolare, nel caso di parti comuni condominiali (accessorie all'immobile ipotecato) non negoziabili autonomamente.

17. Da utilizzare quando l'ipoteca viene iscritta su una porzione di immobile priva di estremi catastali propri.

Poiché il Catasto non gestisce frazionamenti originati da iscrizioni di ipoteca, in tali casi, nel campo "Identificazione attuale dell'immobile" andranno indicati i dati catastali dell'immobile su parte del quale andrà a gravare l'ipoteca, mentre nel campo "Natura" andrà indicato il codice "Q" se trattasi di fabbricato in corso di costruzione, ed il codice "P" se trattasi di altro immobile.

18. Sono assimilabili al diritto dell'enfiteuta: il diritto del miglioratario, del locatore ad meliorandum, del colono perpetuo, ecc.

19. Tale forma del titolo va indicata per la cancellazione del pignoramento esattoriale che, per espresso disposto dell'art. 62 del D.P.R. 29/09/73 n.602, viene eseguita dal Conservatore su semplice richiesta dell'esattore.

20. Solo in relazione a privilegi iscritti prima dell'automazione.

#### **2.14. CIRCOLARE N. 24/E 17 giugno 2015 - Tabelle degli atti soggetti a trascrizione o a iscrizione e delle domande di annotazione – Codici da utilizzare nelle formalità**

A distanza di venti anni dalla circolare del 1995 ecco una circolare di aggiornamento sui c.d. codici convenzione: *l'ampliamento degli atti soggetti a pubblicità immobiliare ha fatto emergere l'esigenza di una revisione complessiva delle relative tabelle.*

L'ampliamento, comunque, non può esaurire tutta la casistica, come dimostra questo post di un notaio:

*Questa mattina ho stipulato una cessione fra ex coniugi in esecuzione di sentenza di divorzio. Il codice 159 prevede verbale di separazione consensuale con assegnazione beni. Ma qui non c'è un verbale traslativo, bensì l'impegno delle parti a stipulare il trasferimento con atto notarile. Inoltre (anche se potrebbe essere secondario) non si tratta di separazione ma di divorzio.*

*Telefono alla gentile responsabile del mio Ufficio del Territorio, la quale mi conferma senza dubbi che devo usare ancora il codice residuale 100. Me ne faccio una ragione, ma non ci sarebbe voluto molto a prevedere un codice "atti portanti trasferimento in esecuzione di verbali, decreti o sentenze di separazione o divorzio".*



## **Tabelle degli atti soggetti a trascrizione o a iscrizione e delle domande di annotazione – Codici da utilizzare nelle formalità**

### **PREMESSA**

Con circolare del Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio, n. 128/T del 2 maggio 1995, sono state fornite le “Istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con Decreto Interministeriale 10 marzo 1995” e sono state previste tre tabelle degli atti soggetti a pubblicità immobiliare - nella forma, rispettivamente, della trascrizione, dell’iscrizione e dell’annotazione - per i quali è stato indicato il relativo codice identificativo da indicare nella corrispondente formalità.

L’ampliamento degli atti soggetti a pubblicità immobiliare ha fatto emergere l’esigenza di una revisione complessiva delle relative tabelle. Con la presente circolare, pertanto, si procede all’indicazione delle principali novità intervenute nella materia – curando anche il richiamo alla rispettiva fonte normativa – e si provvede altresì alla conseguente definizione delle nuove tabelle degli “Atti soggetti a trascrizione” (allegato 1), degli “Atti in base ai quali sono richieste le iscrizioni” (allegato 2) e dei “Tipi di annotazione” (allegato 3), tabelle che sostituiscono quelle contenute nella citata circolare n. 128/T del 1995.

Si precisa che le nuove tabelle codificano sia fattispecie sopravvenute, sia ipotesi già esistenti ma prive di un’apposita codificazione e pertanto finora gestite con codici generici; inoltre, al fine di soddisfare evidenti esigenze anche in sede di ispezione dei registri immobiliari, esse riportano tutti i codici già inclusi nelle tabelle originarie e ciò anche nell’ipotesi in cui gli stessi non siano più attuali o siano stati inibiti nell’utilizzo per sostituzione con altro codice.

Le codifiche di nuova introduzione potranno essere adottate per la redazione delle note su supporto informatico predisposte utilizzando il programma “UNIMOD” o “UNIMOD SEMPLIFICATO” ; ove si utilizzi invece il programma “NOTA” non potrà farsi ricorso ai codici atto introdotti con la presente circolare.

Al fine di consentire gli adeguamenti tecnico-informatici delle procedure e dei software in uso, le nuove codifiche saranno utilizzate a partire dal **30 ottobre 2015**.

### **ATTI DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE**

Le nuove fattispecie soggette a trascrizione sono sostanzialmente riferibili a puntuali previsioni contenute in specifici atti normativi, spesso recanti modifiche al codice civile.

Vengono qui di seguito illustrate le principali novità, con indicazione dei rispettivi codici.

#### ***Atti tra vivi***

#### ***Accordo di mediazione che accerta l'usucapione (art. 2643, n. 12-bis, c.c.) [cod. 168]***

Come noto, il decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, in attuazione della delega contenuta nell’articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, ha innovato la materia del processo civile introducendo l’istituto della mediazione. In particolare, con riferimento alle controversie civili e commerciali riguardanti diritti disponibili, il legislatore ha previsto la possibilità di accedere alla mediazione, intesa come attività, svolta da un terzo imparziale, finalizzata ad assistere i soggetti interessati nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con

formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa.

Per quanto riguarda i profili di pubblicità immobiliare, l'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, prevede che, ove all'esito di un procedimento di mediazione finalizzato alla conciliazione di una controversia civile o commerciale, le parti raggiungano un accordo con il quale concludono uno dei contratti o compiono uno degli atti previsti dall'articolo 2643 del codice civile, per procedere alla trascrizione dell'accordo stesso la sottoscrizione del processo verbale che lo documenta deve essere autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

In questo contesto, l'accordo di mediazione accertativo dell'usucapione è stato oggetto di specifica disciplina con l'articolo 84-bis del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, il quale ha previsto espressamente, con l'inserimento del numero 12-bis nell'articolo 2643 del codice civile, la trascrizione di tale tipo di accordo.

***Cessione, costituzione o modifica di diritti edificatori (art. 2643, n. 2-bis, c.c.) [cod. 169, 170 e 171]***

L'articolo 5, comma 3, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, ha inserito, all'articolo 2643 del codice civile, il n. 2-bis in forza del quale sono sottoposti a trascrizione i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori, comunque denominati, previsti da normative statali o regionali ovvero da strumenti di pianificazione territoriale.

L'intervento normativo, espressamente finalizzato a garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, ha tipizzato atti già diffusi nella prassi aventi ad oggetto tali diritti (si pensi alla cd. "cessione di cubatura").

L'esplicito riferimento ai diritti edificatori "comunque denominati" denota chiaramente l'intento del legislatore di non apporre limiti alla trascrizione correlati alla tipologia ovvero alla natura di tali diritti.

Nella stessa ottica, il legislatore, nella nuova previsione codicistica, ha previsto la trascrizione, non solo degli atti traslativi, ma anche degli atti costitutivi o modificativi dei diritti edificatori, riconoscendo a questi diritti un ampio accesso nel sistema della pubblicità immobiliare.

***Concessione del godimento in funzione di successiva alienazione (art. 23, D.L. 12.09.2014, n. 133) [cod. 176]***

L'articolo 23 del decreto legge 12 settembre 2014 n. 1335, ha introdotto nell'ordinamento la disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili.

Si tratta di fattispecie già in uso nella pratica e definite genericamente con la locuzione "rent to buy"; si fa riferimento, in sostanza, ad un'operazione unitaria – che può svilupparsi in forme diverse – attraverso la quale viene assicurata, a chi ha intenzione di acquistare un immobile, la possibilità di conseguire immediatamente il godimento, con pagamento di un canone periodico (di regola più elevato di quello praticato dal mercato, in quanto destinato non solo a remunerare il godimento dell'immobile, ma anche a riservare una quota parte in conto prezzo della successiva vendita) e rinviando a un momento successivo l'acquisto dell'immobile e il pagamento del corrispettivo residuo, imputando, in tutto o in parte, al corrispettivo ancora dovuto i canoni pagati in precedenza.

A tale riguardo, il legislatore stabilisce che i contratti, diversi dalla locazione



finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile (che regola la trascrizione dei contratti preliminari), con elevazione del termine di efficacia della trascrizione a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni; la trascrizione produce anche i medesimi effetti della trascrizione di cui all'articolo 2643, numero 8) in tema di locazione ultranovennale.

***Conferimento in godimento in associazione (art. 2643, n. 10, c.c.), conferimento in godimento in consorzio (art. 2643, n. 11, c.c.) e conferimento in godimento in società (art. 2643, n. 10, c.c.) [cod. 156, 157 e 158]***

In virtù di quanto espressamente disposto dall'articolo 2643, n. 10, del codice civile, i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, sono soggetti a trascrizione quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata.

Ai sensi del successivo n. 11 del medesimo articolo 2643 codice civile, si devono parimenti trascrivere gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente.

L'introduzione di una specifica codifica per i suddetti atti di "conferimento in godimento" è finalizzata ad evitare possibili incertezze, consentendo di distinguere tali atti rispetto a quelli traslativi individuabili con i già esistenti "codici atto" 113 (Conferimento in associazione), 114 (Conferimento in consorzio) e 115 (Conferimento in società).

***Destinazione di patrimonio a specifico affare (artt. 2447-bis e 2447-quinquies c.c.) [cod. 160]***

L'articolo 2447-bis del codice civile, rubricato "Patrimoni destinati ad uno specifico affare", consente alle società per azioni di costituire, per un valore complessivamente non superiore al dieci per cento del patrimonio netto, uno o più patrimoni ciascuno dei quali destinato in via esclusiva ad uno specifico affare.

Si tratta di un'ipotesi che, analogamente ad altre già conosciute dal nostro ordinamento, realizza una particolare forma di "segregazione patrimoniale" ossia di destinazione di uno o più beni ad un determinato scopo, con conseguente sottrazione degli immobili vincolati alla responsabilità patrimoniale del titolare per debiti contratti per finalità estranee allo scopo medesimo.

Nel disciplinare i rapporti tra i diritti dei creditori sociali ed il patrimonio separato, il successivo articolo 2447-quinquies ha previsto espressamente la trascrizione nei registri immobiliari di tale atto di destinazione.

***Destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645-ter c.c.) [cod. 161]***

L'articolo 2645-ter del codice civile prevede la trascrizione degli atti di destinazione per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche.

Gli atti in argomento si inseriscono nel più ampio novero degli atti che impongono una specifica destinazione su una massa patrimoniale, la quale assume la connotazione di patrimonio separato rispetto alla restante parte del patrimonio

proprio in virtù del vincolo di destinazione impresso che viene reso opponibile nei confronti dei terzi con l'esecuzione della formalità di trascrizione .

***Patto di famiglia (art. 768 bis c.c.) [cod. 166]***

Gli articoli da 768-bis a 768-octies del codice civile hanno introdotto nel nostro ordinamento il cd. "patto di famiglia".

Secondo il citato articolo 768-bis, il patto di famiglia è il contratto con cui, compatibilmente con le disposizioni in materia di impresa familiare e nel rispetto delle differenti tipologie societarie, l'imprenditore trasferisce, in tutto o in parte, l'azienda, e il titolare di partecipazioni societarie trasferisce, in tutto o in parte, le proprie quote, ad uno o più discendenti.

La finalità perseguita dal legislatore con l'introduzione di tale contratto è quella di consentire, in parziale deroga al divieto di patti successori, una continuità nella gestione dell'azienda o della partecipazione sociale, permettendo all'imprenditore di sottrarre tali beni ai meccanismi propri degli istituti mortis causa che potrebbero causarne il frazionamento.

Il contratto deve essere concluso, a pena di nullità, per atto pubblico (articolo 768ter) e, qualora nell'azienda trasferita siano presenti beni immobili, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

***Preliminare di compravendita ovvero preliminare avente ad oggetto la conclusione di uno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'art. 2643 c.c. diverso dalla compravendita (art. 2645-bis c.c.) [cod. 164 e 165]***

L'articolo 2645-bis del codice civile dispone che i contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

Con la presente circolare si introduce un apposito "codice atto" per il contratto preliminare di compravendita, ipotesi che costituisce di gran lunga quella più frequente nella pratica, e si prevede inoltre un ulteriore codice per le altre casistiche possibili diverse dalla compravendita. In tali ultimi casi, nella nota andrà specificato il negozio che le parti si sono obbligate a concludere (ad es. "preliminare di permuta").

***Scissione (art. 2506 e seguenti c.c.) [cod. 162 e 163], fusione [cod. 177] e trasformazione [cod. 178]; assegnazione a associato, a consorziato o a socio [cod. 172, 173 e 174]***

Gli articoli 2506 e seguenti del codice civile disciplinano l'istituto della scissione che, come la fusione, rappresenta un'operazione di riorganizzazione societaria, ma ha una causa opposta. La fusione infatti opera la "unificazione" di più enti; con la scissione, invece, tutto o parte del patrimonio di un ente viene assegnato ad uno o più enti, anche di nuova costituzione.

La tabella degli atti soggetti a trascrizione contenuta nella circolare n. 128T del 1995 includeva già tra gli atti trascrivibili gli atti di fusione; con la presente circolare si introduce un apposito "codice atto" per la trascrizione degli atti di scissione di società.

Viene previsto, inoltre, un ulteriore codice da utilizzare per le ipotesi di scissione

## CAPITOLO III IL MODELLO UNICO INFORMATICO (M.U.I.)

**Sommario:** 3.1. *Nozioni elementari del linguaggio XML* - 3.1.1. *Le parti della DTD relative alla pubblicità immobiliare* - 3.2. *L'estrazione dei dati (TSI) dall'atto immobiliare* - 3.3. **Il programma UNIMOD** - 3.3.1. *Codici diritto* - 3.3.2. *Codici atto* - 3.3.3. *Codici ufficio* - 3.3.4. *Liquidazione delle trascrizioni* - 3.3.5. *Liquidazione delle iscrizioni* - 3.3.6. *Liquidazione delle annotazioni*

### 3.1. Nozioni elementari del linguaggio XML

Il M.U.I. è un file XML; per poter “leggere” il file XML sono necessarie alcune semplici nozioni del linguaggio XML.

**XML** significa “eXtensible Markup Language”, ossia “linguaggio a marcatori estensibile”.

A marcatori, perché come nel linguaggio HTML, l'informazione viene organizzata in una struttura gerarchica di marcatori (TAG di apertura e TAG di chiusura), estensibile perché l'XML non ha una propria collezione di TAG, ma definisce le regole sintattiche attraverso le quali è possibile generare dei marcatori personalizzati.

Perché poi le informazioni possano essere elaborate in modo automatico non è sufficiente avere delle regole sintattiche ma è necessario anche che sia definita una grammatica che identifichi quali elementi sono permessi, in che numero, con quali attributi, cosa è obbligatorio, cosa è facoltativo, e così via.

Per inserire una grammatica ci sono due modalità: inserirla direttamente nel file XML oppure in un file esterno con estensione **.dtd** (document type definition) collegato al file XML.

La **DTD** è quindi una grammatica che definisce tutti gli elementi nidificati, padre e figlio (**ELEMENT**), i loro eventuali attributi (**ATTLIST**) e la tipologia di contenuto associabile.

Tutte le dichiarazioni hanno la forma:

```
<!OGGETTO-DICHIARATO ... >
```

Esempi:

```
<!ELEMENT nome-elemento content-model>
```

Il *content model* specifica la struttura degli elementi di nome *nome-elemento*.

Operatori usati nel content model sono quelli delle espressioni regolari:

- *sequenza*, indicata con  $(a,b,\dots,h)$
- *alternativa*, indicata con  $(a | b | \dots | k)$
- *opzionalità*, indicata con  $a?$
- *ripetizione zero o più volte*, indicata con  $a^*$
- *ripetizione una o più volte*, indicata con  $a^+$

**CDATA** dato numerico

**#PCDATA** = testo libero

**ID**: il valore dell'attributo identifica l'elemento; ci può essere un solo attributo di tipo ID per elemento

**IDREF** (**IDREFS** per il plurale): il valore dell'attributo è l>ID di un altro elemento

**#REQUIRED** obbliga a specificare l'attributo

**#IMPLIED** rende la specifica del valore opzionale

**#FIXED** "valore-fisso"

Un elemento può essere forzato ad avere contenuto vuoto:

<!ELEMENT *elem* **EMPTY**>

Tra i tag <!-- si può inserire un commento -->

### 3.1.1. Le parti della DTD relative alla pubblicità immobiliare

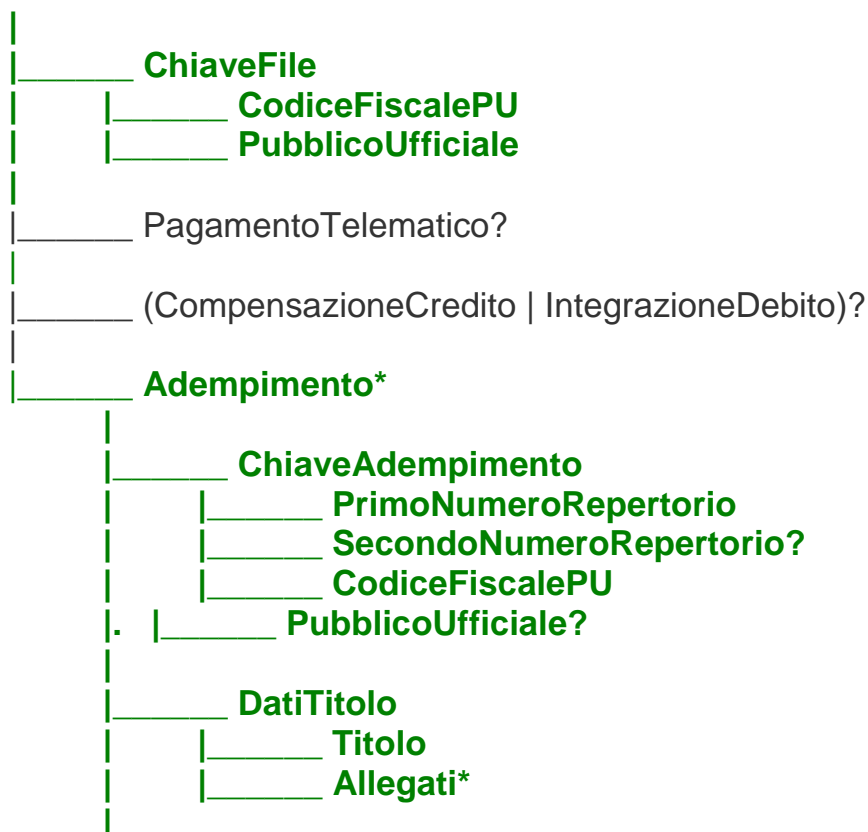
Per visualizzare il file XML è necessario che nella cartella dove è stato salvato il file XML sia presente la DTD **Unico16042008.dtd**.

Il file XML generato non è altro che un file di testo con una estensione .XML, la quale lo rende visibile a certe condizioni nel browser, e quindi può essere editato con Blocco Note (tasto destro del Mouse – Apri con.

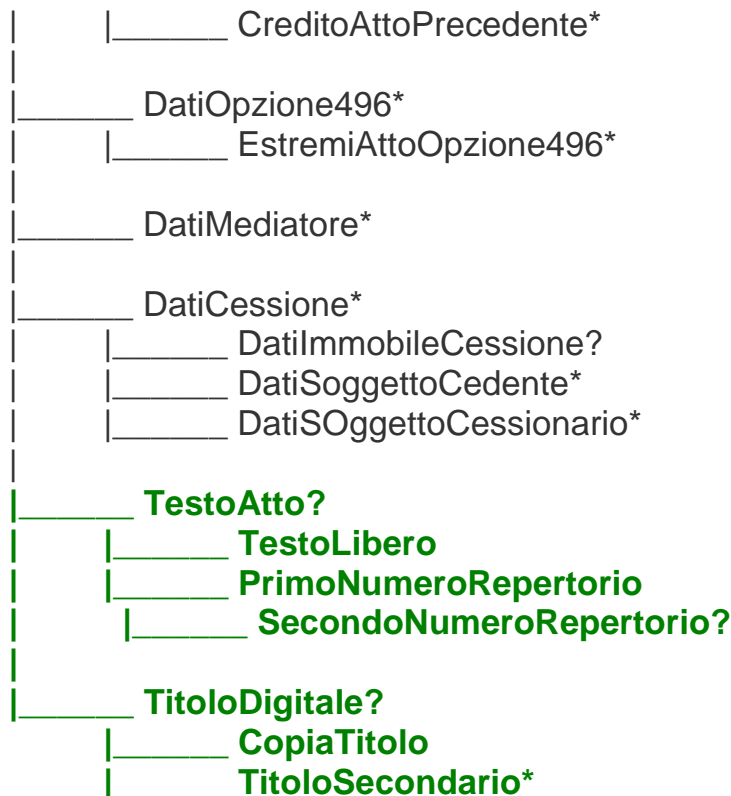
#### Unico16042008.dtd

**Struttura gerarchica: saranno esaminate (sia nel commento che nel codice) solo le parti evidenziate strettamente attinenti alla pubblicità nei registri immobiliari**

#### DatiTelematico



_____	<b>DatiConvenzione*</b>
_____	Convenzione
_____	TributiTerritorio
_____	UnitaNegoziali*
_____	DatiAssociazione+
_____	(DatiTrascrizione   DatiIscrizione   DatiAnnotazione)
_____	DatiQuadroD?
_____	DatiVulture*
_____	DatiTavolare?
_____	DatiLibroFondario?
_____	VolturaCatastaleTavolare*
_____	DatiVolturaCatastale*
_____	VolturaCatastale
_____	TassazioneTerritorio*
_____	UnitaNegoziali+
_____	DatiAssociazione+
_____	IdentificativiInfo?
_____	UlterioriInfo?
_____	<b>DatiImmobile*</b>
_____	ImmobileUT
_____	(ImmobileU   ImmobileT)
_____	QuoteFrazionate?
_____	DatiIndirizzo?
_____	EstremiPrecedenti*
_____	<b>DatiSoggetto*</b>
_____	DomicilioEletto?
_____	ResidenzaSede?
_____	(SoggettoF   SoggettoN)
_____	<b>DatiConiugeNonComparente*</b>
_____	SoggettoF
_____	<b>DatiSoggettoNonComparente*</b>
_____	(SoggettoF   (SoggettoN, ResidenzaSede))
_____	DirittiReali
_____	<b>DatiAltroSoggetto*</b>
_____	(SoggettoF   SoggettoN)
_____	ResidenzaSede?
_____	<b>DatiNegozio*</b>
_____	Negozio+
_____	(CreditoImpostaOriginato   CreditoImpostaUtilizzato)*



**Elementi del file** Il file contiene le informazioni per il pagamento e la compensazione delle imposte, le richieste di registrazione, le note di trascrizione e di iscrizione, le domande di annotazione e di voltura catastale, le istanze per il libro fondiario il prospetto degli allegati, il testo integrale degli atti e il titolo con firma digitale

**Adempimento** Per adempimento si intende l'insieme degli "adempimenti" relativi ad un singolo atto richiesti contemporaneamente. I dati dell'adempimento sono composti da: chiave adempimento, dati generali dell'atto, dati della convenzione e/o del tavolare e/o voltura catastale nei casi previsti dalla finanziaria 2008, dati degli immobili, dati dei componenti e/o dei soggetti non componenti e/o dei rappresentanti, dati dei negozi giuridici, testo integrale dell'atto e il titolo con firma digitale

```
<!-- =====ADEMPIMENTO
```

```
-->
```

```
<!ELEMENT Adempimento (ChiaveAdempimento, DatiTitolo, DatiConvenzione*,
DatiTavolare?, DatiVolturaCatastale*, DatiImmobile*, =DatiSoggetto*,
DatiConiugeNonComponente*, DatiSoggettoNonComponente*, DatiAltroSoggetto*,
DatiNegozio*, DatiOpzione496*, DatiMediatore*, DatiCessione*, TestoAtto?,
TitoloDigitale?)>
```

**Chiave Adempimento** è composta dal codice fiscale del pubblico ufficiale e dal repertorio dell'atto.

**PrimoNumeroRepertorio:**

numerico 7 caratteri

**SecondoNumeroRepertorio:**

numerico 5 caratteri. Ammesso solo in presenza del primo numero

**PubblicoUfficiale:** si utilizza nel caso in cui l'adempimento è stato redatto da un

PU diverso dal PU che invia il file, i cui dati sono inseriti nell'elemento ChiaveFile.

```
<!-- ===== CHIAVE ADEMPIMENTO -->
<!ELEMENT ChiaveAdempimento (PrimoNumeroRepertorio,
SecondoNumeroRepertorio?, CodiceFiscalePU, PubblicoUfficiale?)>
<!-- ..... -->
<!ELEMENT PrimoNumeroRepertorio (#PCDATA)>
<!-- ..... -->
<!ELEMENT SecondoNumeroRepertorio (#PCDATA)>
```

### DatiTitolo

**Elaborazione:** indicare quali sono gli uffici interessati dall'adempimento

1 = solo Ufficio delle Entrate (ex E)

2 = solo Uffici del Territorio (ex T)

3 = Uffici delle Entrate e del Territorio (ex C)

4 = solo uffici del Libro Fondiario

5 = Uffici dell'Entrate e del Libro Fondiario

6 = Uffici del Territorio e del Libro Fondiario

7 = Uffici delle Entrate, del Territorio e del Libro Fondiario

**TipoBollo:**

1 = se l'atto è esente da imposta di bollo

0 = imposta forfetaria (registrazione e pubblicità immobiliare) in base alle norme vigenti.

Ulteriori valori verranno definiti ed utilizzati in relazione alle eventuali modifiche apportate alla tariffa dell'imposta di bollo.

**SoloVoltura:** indicare se il titolo è soggetto solo a voltura (senza trascrizione)

0 = No

1 = Voltura derivante da atti soggetti a registrazione nel Registro Imprese

9 = Voltura derivante da altri tipi di atto

```
<!-- =====DATI TITOLO -->
```

```
<!ELEMENT DatiTitolo (Titolo, Allegati*)>
```

```
<!ATTLIST DatiTitolo
```

```
  Elaborazione (1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7) #REQUIRED
```

```
  TipoBollo CDATA #REQUIRED
```

```
  SoloVoltura CDATA #IMPLIED>
```

### Titolo

**Descrizione:** forma del titolo, secondo quanto indicato nella Circolare n.128/T del 2 maggio 1995

Alfabetico 61 caratteri

**DataAtto:** data di stipula dell'atto nel formato ggmmaaaa

**TipoRichiedente:**

1 = notaio,

2 = altro pubblico ufficiale,

3 = autorità emittente

**DenominazioneRichiedente :** indicare la denominazione del richiedente solo se diverso dal rogante

Alfabetici 50 caratteri



**IndirizzoRichiedente:** Alfabetici 50 caratteri

**CodiceFiscaleRichiedente:** Alfanumerico 16 caratteri

**IndirizzoEmail:** indirizzo di posta elettronica del Richiedente  
Alfanumerico 50 caratteri

**AccettazioneUtilizzoPEC:** informazione tramite la quale il richiedente autorizza la P.A. all'utilizzo dell'account e-mail certificato in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 4, comma 2 del D.P.R.68/2005;

0 = utilizzo dell'account e-mail certificato non consentito

1 = utilizzo dell'account e-mail certificato consentito

**IndirizzoEmailPEC:** indirizzo dell'account e-mail certificato  
. . . Alfanumerico 100 caratteri

**PresentazioneTitoloInOriginale:** indica che il PU presenta l'unica copia originale presso la Conservatoria.

0 = la copia presentata presso la Conservatoria non è l'unica originale.

1 = la copia presentata presso la Conservatoria è l'unica originale.

**ModalitaPagamentoCorr:** In base al DL del 4.7.2006 n.223, art.35 comma 22, all'atto della cessione dell'immobile, è obbligatorio indicare le modalità di pagamento del corrispettivo

C = contante

A = assegno

B = bonifico

M = pagamento eseguito con modalità miste (contante, assegno, bonifico)

D = pagamento eseguito con modalità diverse dalle precedenti

**RestituzioneDuploCartaceo:**

0 = No (il certificato di eseguita formalità si restituisce in formato elettronico, corredato da firma digitale del direttore dell'ufficio)

1 = Si restituzione del certificato di eseguita formalità in formato cartaceo

**ModelloDue:** il PU comunica tramite ModelloDue la denuncia inerente ad un atto precedentemente registrato di cui devono essere inseriti gli estremi di registrazione

**PresenzaDenuncia:** Le denuncia può essere inviata anche in assenza di registrazione.

0 = non vi è la denuncia

1 = si segnala la presenza della denuncia

**File:** File allegato all'XML (in Base64) per il testo pdf della denuncia.

**FormatoFile:** formato del documento. I valori ammessi sono: txt o pdf (per utilizzo futuro)

. . Alfanumerico

<!-- ..... -->

<!ELEMENT Titolo (ModelloDue?)>

<!ATTLIST Titolo

Descrizione CDATA #REQUIRED

DataAtto CDATA #REQUIRED

TipoRichiedente (1 | 2 | 3) #IMPLIED

DenominazioneRichiedente CDATA #IMPLIED

LSDenominazioneRichiedente CDATA #IMPLIED

CodiceFiscaleRichiedente CDATA #IMPLIED



```

IndirizzoRichiedente CDATA #IMPLIED
LSIndirizzoRichiedente CDATA #IMPLIED
IndirizzoEmail CDATA #IMPLIED
AccettazioneUtilizzoPEC (0 | 1) #IMPLIED
IndirizzoEmailPEC CDATA #IMPLIED
AttoEsenteRegistrazione (0 | 1) #REQUIRED
PresentazioneTitoloInOriginale (0 | 1) #IMPLIED
ModalitaPagamentoCorr (C | A | B | M | D) #IMPLIED
RestituzioneDuploCartaceo (0 | 1) #IMPLIED
>
<!ELEMENT ModelloDue (EstremiRegistrazione?, File?)>
<!ATTLIST ModelloDue
  PresenzaDenuncia (0 | 1) #REQUIRED
>

```

**Allegati** Prospetto dei documenti e certificati a corredo dell'atto: la documentazione originale è conservata dal pubblico ufficiale

Codice Allegato:

- 03 Planimetria
- 04 Estratto di mappa
- 05 Certificato di destinazione urbanistica
- 06 Procura
- 07 Licenza edilizia
- 08 Terreno edificabile
- 09 Istanza della legge 154/88
- 10 dichiarazione sostitutiva resa in base al comma 22, art. 35 del DL del 4.7.2206 (modalità di pagamento del corrispettivo e presenza di mediatore)
- 99 Altro - specificare la descrizione

Numero allegati: numero di allegati per ogni tipologia  
 Numerico 2 caratteri  
 Descrizione: testo libero per inserire la descrizione dell'Altro tipo di allegato (99)  
 . . . . . Alfanumerico 50 caratteri

```

<!-- ..... -->
<!ELEMENT Allegati EMPTY>
<!ATTLIST Allegati
  CodiceAllegato CDATA #REQUIRED
  NumeroAllegati CDATA #REQUIRED
  Descrizione CDATA #IMPLIED
>

```

**DatiConvenzione** Insieme dei dati relativi alle note di trascrizione, iscrizione e annotazione. Per ogni convenzione si ricostruisce la rispettiva nota di Trascrizione, Iscrizione o Annotazione secondo quanto stabilito nella Circolare n. 128/T del 2 maggio 1995

## CAPITOLO IV CREAZIONE E FIRMA DEL TITOLO DIGITALE

**Sommario - 4.1. Specifiche tecniche - 4.2. Creazione del file PDF - 4.3. Attestazione di conformità e Firma del Titolo Digitale - 4.4. Importazione del Titolo Digitale in Unimod - 4.5. Trasformazione del Titolo Digitale con la codifica Base64**

### 4.1. Specifiche tecniche

AGENZIA DEL TERRITORIO,  
PROVVEDIMENTO DEL 21 DICEMBRE 2010

*«La copia autenticata di un atto notarile integralmente predisposta con strumenti informatici e l'impiego della firma digitale da trasmettere per via telematica è costituita da un unico file, comprensivo di allegati, codificato in formato testo ASCII, in conformità alle regole previste dallo standard RFC 2045, denominato "MIME Base64"»<sup>23</sup>.*

I formati ammessi, con le relative caratteristiche tecniche, sono i seguenti:

#### **a) formato TIFF:**

- dotato di un header valido (ovvero che i primi 3 byte contengano II\* oppure MM\* rispettivamente per little-endian e big-endian);
- primo IFD (Image File Directory) valido;
- impostazione di unità di risoluzione valide;
- conformità allo standard CCITT Group IV;
- lunghezza ed altezza dell'immagine maggiori di zero;
- immagine in bianco e nero;
- valorizzazione del tag che indica come interpretare i bit a 0 e quelli ad 1 (bianco = 0 o bianco = 1);
- presenza di 1 sample per pixel;
- tag PLANARCONFIG impostato ad 1;
- tag ROWSPERSTRIP, STRIPOFFSETS e STRIPBYTECOUNTS non nulli e congruenti;
- immagine effettivamente leggibile;
- risoluzione 200x200dpi (sui due assi X ed Y).

#### **b) formato PDF:**

- rispondente allo standard PDF/A versione 1.4. La copia autenticata da trasmettere per via telematica è inserita all'interno del file xml dell'adempimento

<sup>23</sup> "Multipurpose Internet Mail Extensions (MIME) Part One: Format of Internet Message Bodies"  
<http://tools.ietf.org/html/rfc2045>.

unico, conforme alle specifiche tecniche allegate al provvedimento interdirigenziale 30 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 109 del 10 maggio 2008, nell'elemento CopiaTitolo presente all'interno dell'elemento TitoloDigitale.

In tal caso il file xml, a sua volta sottoscritto con firma digitale, può contenere i dati necessari per eseguire gli adempimenti relativi ad un unico atto.

Nel caso in cui la formalità pubblicitaria sia generata da due o più atti separati, la copia autenticata del primo atto va inserita nell'elemento CopiaTitolo e la copia autenticata degli atti successivi, anch'essa redatta in conformità alle presenti specifiche tecniche, deve essere inserita all'interno dell'elemento TitoloSecondario.

Il Titolo Digitale non è altro che una copia autentica informatica integrale (comprensiva di eventuali allegati) dell'atto notarile - sia esso in formato analogico (carta) che in formato digitale (atto informatico) - nel formato previsto per la Conservazione a norma: PDF/A-1a firmato digitalmente e quindi con estensione duplice: **.pdf.p7m**

Come da Unico16042008.dtd nel plico XML potrà essere inserito il:

```

|_____ TitoloDigitale?
      |_____ CopiaTitolo
      |_____ TitoloSecondario*
  
```

L'element (padre) **TitoloDigitale** con i seguenti ATTRIBUTES:

```
<TitoloDigitale Formato="PDF" PresenzaDatiSensibili="0">
```

e contiene il seguente element "figlio":

```

. CopiaTitolo (stringone)
  <CopiaTitolo></CopiaTitolo>
</TitoloDigitale>
  
```

**TitoloDigitale** Ai sensi dell'art. 7 del provvedimento interdirettoriale del 6 dicembre 2006 è possibile inserire la copia autentica informatica del titolo: nel rispetto della legge sulla privacy è possibile indicare la presenza o meno dei dati sensibili all'interno del documento. L'informazione è richiesta per i soli titoli giudiziari.

0 = assenza di dati sensibili

1 = presenza di dati sensibili

**Formato:** formato del documento.

Alfanumerico

I valori ammessi sono: pdf e tiff

**PresenzaDatiSensibili:** nel rispetto della legge sulla privacy è possibile indicare la presenza o meno dei dati sensibili all'interno del documento. L'informazione è richiesta per i soli titoli giudiziari.

**CopiaTitolo:** contiene il titolo e gli allegati firmati con firma digitale codificati in Base64.

**Titolo Secondario:** L'elemento si utilizza nel caso esistano dei titoli che si riferiscono all'atto principale (atto di nomina, etc.)

```
<!ELEMENT TitoloDigitale (CopiaTitolo, TitoloSecondario*)>
<!ATTLIST TitoloDigitale
  Formato CDATA #REQUIRED
  PresenzaDatiSensibili (0 | 1) #IMPLIED
>
<!ELEMENT CopiaTitolo (#PCDATA)>
<!ELEMENT TitoloSecondario (CopiaTitolo)>
<!ATTLIST TitoloSecondario
  Formato CDATA #REQUIRED
  PresenzaDatiSensibili (0 | 1) #IMPLIED>
```

La procedura per includere nel punto come sopra previsto del file XML il titolo digitale sarà questa:

#### 4.2. Creazione del file PDF

In un file PDF è possibile incorporare **metadati** come titolo, autore, data di creazione e di modifica, oggetto, parole chiave, ecc. Si possono quindi classificare i documenti automaticamente in base ai metadati, senza la necessità di un intervento umano.

Nel Settembre del 2005 la International Organization for Standardization (ISO) ha approvato il nuovo PDF/A standard per l'archiviazione di documenti elettronici. Secondo lo standard ISO 19005-1, PDF/A è un derivativo di PDF che "fornisce un meccanismo per la rappresentazione di documenti elettronici in maniera tale da preservarne l'apparenza visiva con il passare del tempo, indipendente dagli strumenti e sistemi usati per la creazione, memorizzazione e resa dei file."

Questi mezzi di preservazione permettono ai PDF di essere auto sostenibili. PDF/A consegue questa autosostenibilità incorporando l'informazione (contenuto, colore, font, immagini, testo, ecc.) di cui si ha bisogno per esibire il documento all'interno dello stesso. In altre parole, PDF/A non richiede nessuna informazione esterna aggiuntiva per essere visualizzato correttamente. Tuttavia, per conseguire la autosostenibilità, questo formato deve escludere certe funzioni permesse in file PDF standard come film, suono e trasparenza.

La classificazione di PDF/A è divisa in due parti, PDF/A-1 e PDF/A-2.

La prima classificazione, PDF/A-1 è ulteriormente diviso in due sottocategorie, PDF/A-1a, e PDF/A-1b.

La differenza principale tra PDF/A-1a e PDF/A-1b consiste nella maniera nella quale ognuno gestisce l'estrazione del testo:

**PDF/A-1a:** Questo livello, anche conosciuto come Level A Conformance, è pienamente conforme con gli Standard ISO 19005-1. Questa versione include

metadata, cosicché il testo può essere estratto e visualizzato da un ampio numero di dispositivi inclusi PC palmari. È un formato file per documenti elettronici adatto per la conservazione a lungo termine. Tutti i tipi di carattere che sono usati nel documento sorgente saranno incorporati nel file PDF generato.

PDF/A-1b: Conosciuto anche come Level B Conformance, questa categoria è considerata il minimo livello di osservanza per PDF/A. Questo livello, garantisce che il documento può essere visualizzato e letto su di un monitor del computer ma la leggibilità non è garantita.

PDF/A-2: Questa è la nuova addizione allo standard PDF/A ed è ancora, al momento, allo stato di formulazione dal Technical committee. Essenzialmente, PDF/A-2 avrà a che fare con alcune delle più recenti funzioni che sono state aggiunte al PDF Reference, come le firme digitali.

Prima di creare il file PDF/A1a, il titolo deve essere costituito dal testo dell'atto, dai suoi allegati e dalla certificazione di copia conforme.

**Word (da versione 2007 e successive):** Salva con nome – Salva come – PDF (\*.pdf)

**OpenWriter:** File - Esporta nel formato PDF - Opzioni PDF/A 1-a – Esporta

**PDFCreator** (programma open source): I file creati sono attualmente solo in formato PDF/A 1-b.

Questo formato è sufficiente per il Registro delle Imprese; infatti i file PDF/A 1-b superano il vaglio del validatore online di Infocamere.

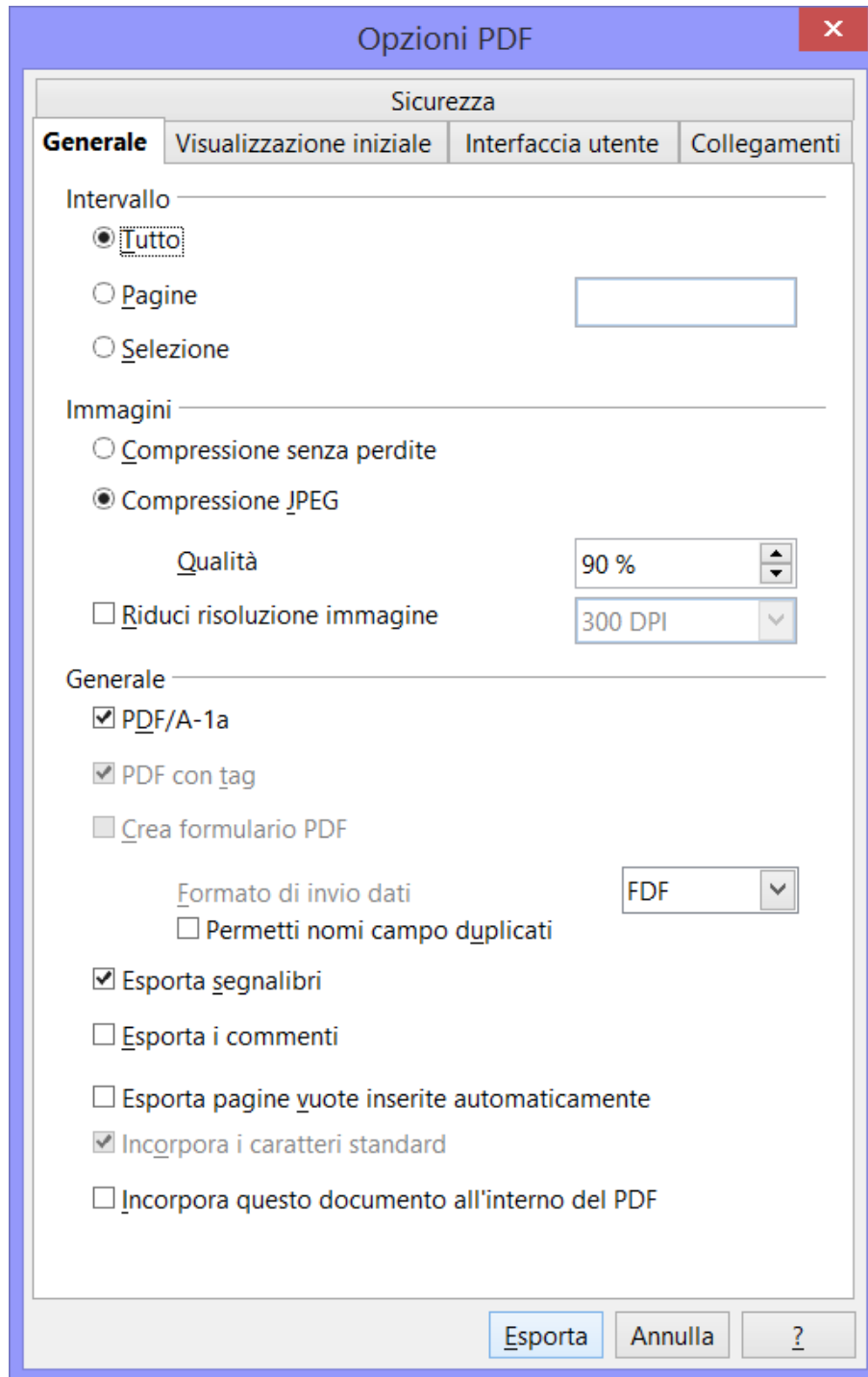
Il Titolo Telematico, invece, deve essere in formato PDF/A 1-a perché se in formato PDF/A 1-b viene rifiutato da Sister con messaggi di questo tipo:

*Riferimento Iso: 6.3.3.3*

*Descrizione: Il documento utilizza font di caratteri che potrebbero non essere idonei alla conservazione nel lungo periodo.*

e quindi per la sua validazione non è utile il validatore online di Infocamere ma è necessario ricorrere a questo validatore online di PDF/A 1-a: <http://www.pdf-tools.com/pdf/validate-pdf-a-online.aspx>

La soluzione più semplice ed economica per salvare un documento di testo in PDF/A 1-a è quella di utilizzare Open Office, ossia il programma Writer (l'equivalente di Word).



Writer consente anche la conversione di un documento PDF (**che sia PDF semplice**; il formato PDF/A 1-b presenta problemi di conversione) in formato PDF/A 1-a.

Per riuscire ad importare e modificare un File PDF con OpenOffice occorre:  
Installare il programma Draw (programma di grafica vettoriale incluso nella suite OpenOffice)

Installare l'estensione **PDF Import**, scaricando il file **pdfimport.oxt** e avviandolo con un doppio click

## CAPITOLO V LA VOLTURA AUTOMATICA

**Sommario:** 5.1. Circolare 2 maggio 2002, n. 3/T - 5.2. Voltura automatica – Documento illustrativo - 5.2.1. Le domande di voltura - 5.2.2. Gli automatismi della voltura automatica - 5.3. Criticità del sistema - 5.3.1. Problemi relativi all'intestazione - 5.3.2. Problemi relativi agli immobili - 5.3.3. Esiti della voltura automatica - 5.3.4. Volture registrate con annotazioni - 5.3.5. Volture con esiti negativi - 5.4. Strumenti a disposizione del notaio - 5.4.1. Prima della stipula - 5.4.2. Preallineamento (voltura 1.0) - 5.4.3. Istanza - 5.4.4. Contact center - 5.4.5. Mediante l'adempimento unico - 5.4.6. Visurina - 5.4.7. Recupero successivo - 5.4.8. Recupero vero e proprio (voltura 1.0) - 5.4.9. Istanza all'ufficio - 5.4.10. La procedura Voltura 1.0 - 5.5. Nota illustrativa sulla procedura di Voltura automatica (Maggio 2006) - 5.5.1. Tipologie di atto - 5.5.2. Identificazione degli immobili - 5.5.3. Intestazioni catastali - 5.5.4. Trasferimento di quote e diritti parziali - 5.5.5. Ordine cronologico delle volture - 5.5.6. Formalità in rettifica - 5.5.7. Ricevuta dell'esito della voltura automatica - 5.5.8. Recupero delle volture con esito negativo - 5.5.9. Allegato 1: Lista dei codici atto che generano voltura - 5.5.10. Allegato 2: Lista degli esiti della procedura di voltura automatica - 5.6. Voltura atti societari – La normativa - 5.6.1. Voltura atti societari – Modalità di presentazione - 5.6.2. Voltura atti societari – Il commento - 5.7. Controllo e liquidazione della voltura automatica: Voltura differita - 5.7.1. Codici atto delle trascrizioni che prevedono la voltura obbligatoria

### 5.1. Circolare 2 maggio 2002, n. 3/T

#### **Voltura catastale da modello unico**

L'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 18 agosto 2000, n. 308 stabilisce, al 1 comma, che la voltura catastale di cui agli articoli 3, 4 e 14 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, e successive modificazioni, è eseguita automaticamente a seguito della presentazione del modello unico informatico.

L'obbligo previsto dai citati articoli 3 (commi 1, 3 e 4) 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.

#### **Adempimenti in materia di voltura catastale**

La presentazione della voltura catastale è finalizzata principalmente a ricostruire la storia dei diritti/possessi sugli immobili e a consentirne la corretta intestazione negli atti del catasto. A tal fine per la regolare esecuzione delle volture catastali, conformemente al dettato normativo, vengono richieste informazioni relative agli atti pubblici e alle dichiarazioni non registrate in catasto, ovvero, mancanti e agli atti tecnici riguardanti la corretta individuazione dell'immobile.

#### **a) atti mancanti, mancata presentazione di domande di volture o non registrazione delle stesse**

Il comma 2 dell'articolo 5 del richiamato d.P.R. n.308/2000 prevede, - in coerenza con quanto stabilito dall'art. 2, comma 4, del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 - che, qualora non vi sia concordanza fra i soggetti intestati in catasto e quelli risultanti dall'atto, il pubblico ufficiale debba indicare nel modello



unico gli estremi degli atti e delle denunce che hanno dato luogo a passaggi intermedi o alle discordanze fra le ditte.

In particolare è consentito inserire l'identificativo dei titoli mancanti e/o i riferimenti delle volture non registrate. L'ultimo atto mancante che può essere un atto generico, un atto notarile, una dichiarazione di successione, deve essere riportato con l'identificativo completo fornendo i dati nel seguente ordine: tipo atto, descrizione, numero e data, denominazione Rogante, ovvero, codice Ufficio delle Entrate (per le denunce di successione). È possibile, inoltre indicare, in formato libero, tutte le altre informazioni utili alla corretta esecuzione della voltura, ivi comprese il richiamo ai passaggi intermedi non convalidati da atti legali.

Al riguardo si richiama il contenuto dell'articolo 4, comma sesto, del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, secondo il quale va indicata la cronistoria dei passaggi medesimi. In tale ipotesi il pubblico ufficiale segnala nell'apposito campo del modello unico che il trasferimento è preceduto da passaggi non convalidati da atti legali.

In tale ipotesi le volture vengono eseguite con riserva, limitatamente alle particelle interessate dalla predetta dichiarazione, e notificate<sup>24</sup> ai soggetti ai quali, in catasto, le particelle medesime risultano intestate (articolo 8 del d.P.R. 650/72).

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.

Inoltre nel modello unico, al fine di completare la nuova intestazione catastale dell'immobile è consentito di inserire anche i "soggetti a completamento", indicandone i relativi passaggi. Infine, allorquando nel titolo e nella corrispondente nota di trascrizione non sono indicati i soggetti a favore dei quali si esplica il trasferimento del diritto (ad esempio nel caso di rinuncia di usufrutto), gli stessi devono essere debitamente riportati nel modello unico.

La procedura, in presenza delle sopra richiamate informazioni aggiuntive, riportate nel modello unico, consente di ricostruire per ogni soggetto esattamente i diritti e le quote ed eseguire conseguentemente la voltura catastale.

Nell'ipotesi, invece, in cui nella ditta catastale compaiano soggetti che non vengono menzionati nel modello unico, la procedura dà ugualmente luogo alla esecuzione della voltura riportando, solo per i suddetti intestati catastali, in corrispondenza della descrizione dei diritti e delle quote, l'annotazione "da verificare".

Nel caso di acquisto effettuato in regime di comunione legale ed allorquando è presente al momento della stipula uno solo dei coniugi, nel modello unico potranno

<sup>24</sup> La notifica va effettuata a tutti gli intestati in catasto con le modalità previste dall'art. 14 della legge 20 novembre 1982, n.890, come modificato dall'art. 20 della legge 8 maggio 1998, n. 146. Le relative spese, stabilite nella misura di euro 5,16 (euro cinque centesimi sedici) dall'art. 2 del D.M. 8 gennaio 2001 per ciascuna notifica, vanno ripetute in capo ai soggetti tenuti al pagamento dei tributi dovuti per l'esecuzione delle formalità di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 18 gennaio 2000, n. 9.



essere riportati i dati anagrafici completi anche dell'altro coniuge, per una rispondente intestazione catastale anche ai fini fiscali.

È prevista, inoltre, la possibilità di richiedere il differimento della voltura. In tal caso l'esecuzione automatica avrà luogo solo allo scadere del termine indicato nel modello unico, ovvero, nel caso di atto sottoposto a condizione sospensiva, allorché venga eseguita la formalità di cancellazione della condizione per avveramento, sulla base di una domanda di annotazione contenente la richiesta di volturare l'atto originario.

#### **b) atti tecnici**

Ai fini della registrazione di variazioni di diritti censiti in catasto, l'individuazione delle unità immobiliari urbane e delle particelle avviene con i dati di identificazione definitivi rappresentati da sezione, foglio, numero di mappa ed eventuale subalterno, come previsto dall'art. 2, comma 3, del D.M. 19 aprile 1994, n. 701.

A questo riguardo si ritiene utile richiamare la disposizione normativa prevista dal secondo comma dell'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650: «*Negli atti e nelle denunce di cui al primo e secondo comma del precedente articolo 3, così come nelle domande di volture da essi dipendenti, gli immobili trasferiti devono essere descritti con gli estremi con i quali sono individuati in catasto, ... [omissis]*».

Il legislatore ha previsto, sempre e comunque, che l'identificazione dei beni venga desunta dagli atti catastali, salvo la deroga per gli «*atti di eccezionale e dichiarata urgenza*» prevista dal successivo comma terzo dell'articolo in commento.

Pertanto qualora l'immobile non risulti correttamente iscritto in atti, occorre provvedere ai necessari adempimenti per la regolare iscrizione dello stesso in catasto, utilizzando le procedure previste dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

L'immobile pur essendo stato regolarmente dichiarato in catasto, in particolari casi, potrebbe risultare non ancora iscritto negli archivi informatizzati. In tale circostanza, peraltro eccezionale, il comma 3 dell'art. 5 del d.P.R. n. 308 dell'anno 2000 prevede che il pubblico ufficiale indichi nel modello unico l'identificativo dell'immobile desumendolo dal documento catastale che lo ha generato<sup>25</sup> e l'identificativo dell'unità originaria iscritta negli atti.

Per l'inserimento dei dati, anche se il formato è libero, si suggerisce di riportare nel modello unico i dati di identificazione nel seguente modo: tipo, numero e data atto tecnico; è possibile aggiungere, infine, in formato testuale, ogni ulteriore informazione utile ai fini della regolare esecuzione della voltura.

#### **Istanze per la determinazione della rendita catastale di cui all'art. 12, comma 1, della legge n. 154 del 1988.**

Come è noto, il piano straordinario di cui all'art. 14, comma 13, della legge 449/1997 ha consentito un massivo recupero dell'arretrato del classamento delle unità immobiliari urbane prive di rendita. Tuttavia, per alcuni Uffici, permane un numero, sebbene minimo, di denunce di variazioni e di dichiarazioni di nuove costruzioni ancora da classare. Per tali richieste può accadere che, in relazione all'atto da volturare, i soggetti contraenti presentino l'istanza per la determinazione della rendita catastale prevista dall'art. 12, comma 1, del decreto legge 14 marzo

<sup>25</sup> L'identificativo è rappresentato dal numero di protocollo e dalla data per quelle unità immobiliari il cui documento che le ha generate non contenga gli identificativi catastali definitivi.

1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154.

In tale ipotesi - osservato che l'art. 3, comma 2 del decreto interdirettoriale del 13 dicembre 2000, prevede che le note di trascrizione e di iscrizione, le domande di annotazione e di voltura catastale, si considerano presentate nel momento di consegna del titolo - le richiamate istanze prodotte ai sensi dell'art. 12 della legge 154/1988, dovranno essere presentate contestualmente al titolo e direttamente allo sportello del competente ufficio dell'Agenzia del Territorio. L'ufficio rilascia ricevuta in duplice esemplare, secondo le vigenti modalità già richiamate nella circolare del 18 dicembre 1998, n. 287 del Dipartimento del Territorio.

L'indicazione della richiesta di attribuzione della rendita catastale deve essere riportata, a cura del pubblico ufficiale, anche nel modello unico.

Su questa tematica si richiama, ancora una volta, l'attenzione degli Uffici sulla necessità di una puntuale e rapida definizione delle richieste, con il conseguente aggiornamento della banca dati catastale, al fine di evitare possibili danni erariali.

Si rammenta, altresì, che per le unità immobiliari già iscritte in atti con rendita definitiva, ovvero quelle dichiarate con le procedure informatiche di cui al D.M. n. 701/1994, l'istanza di cui all'art. 12 della legge n. 154/1988 non è proponibile. Al riguardo si richiamano le disposizioni emanate con la circolare del 9 aprile 1999, n. 83/ET, congiuntamente dai Dipartimenti delle Entrate e del Territorio.

### **Esiti della elaborazione delle volture**

Il comma 4 dell'art. 5 del d.P.R. n. 308/2000 ed il comma 3 dell'art. 9 del decreto interdirettoriale 13 dicembre 2000, prevedono che gli Uffici rendano disponibile, per via telematica, agli utenti il file contenente gli esiti dell'elaborazione delle volture.

Per ogni immobile trattato la procedura in esame fornisce l'esito della relativa volturazione.

Con la procedura di modello unico, l'esito dell'elaborazione viene reso disponibile, attraverso il collegamento telematico, direttamente all'utente che ha richiesto la voltura.

### **Adempimenti degli Uffici in materia di voltura**

Occorre premettere che con la procedura di voltura da modello unico non è più prevista di norma la presentazione, da parte del richiedente, della domanda di voltura cartacea anche in presenza di esito negativo.

Tuttavia, qualora il soggetto che ha richiesto l'adempimento 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 voltura, provvede successivamente a presentare una formalità a rettifica.

La voltura derivante da tale richiesta di rettifica viene registrata con la procedura voltura automatica da nota di trascrizione. In tale ipotesi, a margine dell'originaria voltura eseguita in forza della trascrizione di cui si chiede la rettifica, viene apposta una specifica annotazione.

Con la precipua finalità del recupero della qualità dell'informazione catastale, gli Uffici dovranno porre in essere, tempestivamente, ogni intervento atto alla analisi ed alla risoluzione delle cause imputabili agli Uffici medesimi che hanno impedito la regolare registrazione delle volture ed esaminare le eventuali annotazioni (da verificare, apposizione di riserva, ecc.) riportate in automatico dalla procedura, con

## CAPITOLO VI

### CONTROLLO ED INVIO DEL MODELLO UNICO INFORMATICO – RESTITUZIONE DEL DUPLO INFORMATICO DELLA NOTA

**Sommario:** **6.1. BlackBox - Versione software n. 6.1.9** - 6.1.1. Invio di prova - 6.1.2. Procedura d'emergenza - **6.2. Il programma SOSTel4** - **6.3. Controllo finale sulle note ricostruite** - 6.3.1. Congruenza degli immobili - 6.3.2. Congruenza dei soggetti - 6.3.3. Quadratura quote e diritti reali per le note di trascrizione, iscrizione o annotazione - 6.3.4. Regime dei coniugi - 6.3.5. Nota Illustrativa sui controlli formali (Territorio allegato nota\_ill. voltura\_vers. 05\_2006) - 6.3.6. Tabella dei codici di errore - **6.4. Rettifiche dopo l'invio** - 6.4.1. Restituzione del duplo informatico della nota

#### 6.1. BlackBox - Versione software n. 6.1.9

Il pacchetto Black Box fornisce le funzionalità di controllo completo del file xml, Modello Unico informatico, predisposto secondo le specifiche tecniche - DTD in vigore: <ftp://ftp.finanze.it/pub/unimod/2015/BlackBox6.1.9.zip>

La versione 6.1.9 recepisce novità relative a Comuni e Sezioni Censuarie

La versione 6.1.1 recepisce le seguenti novità:

- Revisione della tassazione delle formalità in base al D.lgs. 23/2011 (art.10 in vigore dal 01 gennaio 2014 – Applicazione dei tributi nell'ipotesi di trasferimento immobiliare)
- Gestione relativa all'istituzione di nuovi comuni amministrativi con variazione circoscrizione territoriale
- Adeguamento dei controlli Entrate per gestire le nuove modalità di tassazione degli atti in base alla conversione in legge del DL 104 del 12 settembre 2013
- Inoltre si ricordano sinteticamente le novità già introdotte del 1° gennaio con la versione 6.1:

#### **Trascrizione e voltura**

- Fornisce la stampa della nota anche in caso di anomalie bloccanti lato territorio e la stampa dei dati relativi alla voltura catastale La trascrizione della Fusione di società per incorporazione con effetto differito (codice atto 155) prevede ora la voltura catastale solo se richiesta in nota;
- È stata resa facoltativa la voltura automatica per trascrizioni con codici atto 122, 123, 146 e 614.
- È stata prevista la facoltà di volturare gli atti 147, 148
- Nella stampa della nota sono visibili le informazioni su coniugi non componenti, soggetti a completamento di intestazione catastale e volture mancanti
- Sono stati corretti gli errori prodotti in fase di stampa nota delle iscrizioni dell'importo capitale e totale.
- All'elenco Comuni è stato aggiunto il comune amministrativo MAPPANO,

provincia (TO), codice nazionale M316.

- È stata opportunamente modificata la gestione dei controlli sulla presenza dei codici fiscali dei soggetti in base al tipo nota.
- La presenza di immobili nelle annotazioni con codici atto 705,803 e 901 (rispettivamente Cancellazione totale di trascrizione, Cancellazione totale di iscrizione e Cancellazione di annotazione) genera un errore di tipo bloccante.
- È stata modificata l'intestazione del file pdf con gli esiti del controllo da “Agenzia del Territorio” a “Agenzia delle Entrate”

### **Registrazione**

- È stata corretta l'impropria segnalazione di errore sulla tassazione in caso di negozio 7003 (Appalto) utilizzato dai segretari comunali.

La congruità del Modello Unico con la DTD viene effettuata fornendo i seguenti risultati:

### **Esito Territorio**

- 0: Nessuna anomalia
- 1: presenza di anomalie non bloccanti (warning)
- 2: presenza di anomalie bloccanti
- 3: Controllo non attivato

### **Esito Stampa nota**

- 0: stampa non prodotta
- 1 stampa prodotta

<b>Esito Territorio</b>	Nel caso di valore diverso da zero vengono prodotti i file:
0: Nessuna anomalia	<b>nomefilexmIVSRPrimoNumeroRepertorioSecondoNumeroRepertorio.pdf</b>
1: presenza di anomalie non bloccanti (warning)	Oppure:
2: presenza di anomalie bloccanti	<b>nomefilexmINSRPrimoNumeroRepertorioSecondoNumeroRepertorio.pdf</b>
3: Controllo non attivato	contenenti la descrizione delle anomalie rilevate

La funzione di stampa delle note è stata inserita all'interno di BlackBox:

<b>Esito stampa nota</b>	Nel caso di valore uguale a 1 viene prodotto il file:
0: stampa non prodotta	<b>nomefilexmINXRPrimoNumeroRepertorioSecondoNumeroRepertorio.pdf</b>
1 stampa prodotta	

### **6.1.1. Invio di prova**

Il controllo effettuato da BlackBox non coincide con quello effettuato da Sister sul M.U.I. inviato per prova.

Quindi in caso di segnalazione di errore bloccante da parte di Back Box è necessario sempre effettuare un invio di prova per controllare se il file viene acquisito senza errori.

Peraltro, può anche succedere che il file acquisito con l'invio di prova non venga acquisito in via definitiva per "errore di sistema".

### 6.1.2. Procedura d'emergenza

Per la presentazione delle note in emergenza, ora che il piano di migrazione delle conservatorie alla nuova piattaforma tecnologica è stato completato, non è più necessario generare il file "note", ma si può presentare allo sportello su supporto informatico lo **stesso file predisposto per l'invio, non firmato**.

La procedura di emergenza totale per l'Adempimento Unico può riguardare due diverse ipotesi di malfunzionamento: uno legato al collegamento telematico e l'altro legato ad un errore di elaborazione del file correttamente inviato e segnalato mediante un messaggio diagnostico di "errore di sistema".

Compiutamente disciplinata è la prima ipotesi attraverso queste norme:

— art. 3 bis, 3 ^ comma, d.lvo 463 del 18.12.97;

— art.12 del decreto direttoriale 13 dicembre 2000; art. 2 del decreto direttoriale 12 dicembre 2001.

La Circolare 3/ E -T del 2 maggio 2002 chiarisce ulteriormente cosa si debba fare in caso di irregolare funzionamento al punto 4 che si riporta:

#### "4.1 Irregolare funzionamento"

Una volta predisposto il file contenente il modello unico informatico e il codice di autenticazione, il notaio, al fine di procedere all'invio del file tramite sistema, richiede il collegamento al servizio telematico. In questa fase della procedura, peraltro, possono verificarsi anomalie o irregolarità di funzionamento del sistema che, impedendo di fatto il collegamento, non consentono, oggettivamente, l'utilizzo delle procedure in parola e, quindi, la trasmissione dei file.

A tale riguardo, va precisato che l'art. 12 del decreto direttoriale 13 dicembre 2000, considera irregolare funzionamento del servizio telematico, l'interruzione dello stesso per un periodo superiore alle tre ore nell'arco temporale della giornata.

Verificandosi tale ipotesi - da attestare a cura del notaio - per l'esecuzione delle formalità, in deroga a quanto stabilito dall'art. 1, comma 2, del decreto 12 dicembre 2001, si deve far ricorso alle modalità tradizionali in uso presso i competenti uffici, avvalendosi della procedura di emergenza disciplinata dall'art. 2 del decreto direttoriale 12 dicembre 2001:

a.1. registrazione tramite utilizzo del modello 69-tel allegato alla circolare n. 33 del 29 marzo 2001, ovvero del modello 69 tradizionale;

a.2. trascrizione e voltura automatica tramite la nota su supporto informatico;

a.3. pagamento dei tributi, tramite modello F23 cartaceo fino alla concreta applicazione delle modalità di pagamento di cui al decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, che prevede l'impiego del modello F24 cartaceo.

I modelli di cui ai punti a.1 e a.2 possono essere ricavati dal file già predisposto per l'invio telematico utilizzando la procedura SOSTel, fornita gratuitamente dall'Amministrazione.”

L'ampia previsione della circolare circa le anomalie o irregolarità di funzionamento del sistema consentono di annoverare tra i casi di interruzione del servizio che abilitano alla procedura di emergenza anche lo smarrimento, la sottrazione o il mal funzionamento del dispositivo di firma digitale, sia esso la smart card rilasciata dal CNN che il floppy disk preparato con “genera ambiente”.

La seconda ipotesi di malfunzionamento è presa in considerazione solo dalla predetta circolare n.3 del 2 maggio 2002 al punto 4.2 che tratta dell'errore di sistema ovvero di una interruzione nell'elaborazione del file correttamente inviato che impedisce l'ottenimento della ricevuta di trasmissione. In questo caso è prevista la possibilità che l'invio possa essere ripetuto, ma può verificarsi, qualora l'elaborazione si sia interrotta in una fase avanzata, che nella base dati del Ministero quel determinato repertorio risulti già registrato e pertanto anche il secondo invio potrebbe venire scartato in quanto ritenuto doppio e non elaborabile.

In ogni caso quando il notaio a fronte di un invio correttamente inoltrato riceve il messaggio diagnostico di errore di sistema, secondo la circolare valgono le medesime modalità previste per l'irregolare funzionamento del servizio, con la precisazione che invece dell'auto attestazione dovrà essere esibito il messaggio diagnostico che attesti l'errore di sistema, quindi sarà necessaria la presentazione del mod. 69 all'Ufficio Entrate e del floppy al Territorio per le note e le volture.

Il messaggio diagnostico di errore di sistema è generico ma riporta comunque il codice invio, pertanto sarà eventualmente l'ufficio a controllare con il codice di invio presente sulla ricevuta che i repertori scartati siano proprio quelli che il notaio intende depositare su supporto informatico.

In entrambi i casi trattandosi di procedura di emergenza relativa ad un atto da presentare obbligatoriamente in via telematica l'imposta di bollo dovuta è quella forfetaria da pagare sempre mediante F23; essendo tale imposta comprensiva anche dei bolli relativi alla nota ed alla voltura, normalmente versati in Conservatoria al momento della presentazione del titolo, è opportuno preparare una delega bancaria specifica per gli atti da presentare con procedura di emergenza riguardante esclusivamente il versamento del bollo da poter presentare sia presso l'Ufficio del Territorio (ex Conservatoria) per la trascrizione che alle Entrate al momento della registrazione.

Non è necessario il preventivo pagamento delle restanti imposte normalmente da versare alle Entrate per ottenere la trascrizione immediata del titolo, mentre il termine della registrazione resta in ogni caso fissato in 30 giorni dalla data dell'atto.

In sintesi:

a) Modalità per effettuazione della procedura di emergenza in caso di irregolare funzionamento del servizio telematico:

**Agenzia delle Entrate - Registro:**

— 1 dichiarazione sostitutiva dell'interruzione del servizio

— 1 mod. F23 cartaceo, per avvenuto pagamento dei tributi (registro, ipotecaria,



catastale);

- -1 mod. F23 per il bollo forfetario di Euro (codice 456T) con l'indicazione degli atti da registrare con procedura di emergenza;
  - 1 copia per registrazione (con dicitura “Bollo assolto in modo virtuale tramite F23”)
  - 1 copia valutazione (in carta semplice e quindi senza la dicitura “Bollo assolto in modo virtuale ... “)
  - 1 mod. 69 (tradizionale o telematico, quale stampato da SOSTEL; vedi circolare 3/T par. 4.4)
- Non sono dovuti i tributi speciali (cod. 964T)

### **Agenzia del Territorio – Trascrizione**

Presentazione di:

- 1 dichiarazione sostitutiva dell'interruzione del servizio
- 1 mod. F23 cartaceo, per avvenuto pagamento dei tributi per la trascrizione (tassa ipotecaria, diritti di voltura ed eventuale imposta ipotecaria, se dovuta, per esempio in caso di accettazione tacita di eredità);
- 1 copia del mod F 23 relativo al bollo, che attesti il suo assolvimento forfetario e il suo versamento all'Erario;
- 1 floppy con le note ricostruite da SOSTEL

b) Modalità per effettuazione della procedura di emergenza in caso di errore di sistema:

### **Agenzia delle Entrate - Registro:**

- 1 copia del messaggio diagnostico attestante l'errore di sistema
  - 1 mod. F23 cartaceo, per avvenuto pagamento dei tributi (registro, ipotecaria, catastale);
  - -1 mod. F23 per il bollo forfetario (codice 456T) con l'indicazione degli atti da registrare con procedura di emergenza;
  - 1 copia per registrazione (con dicitura “Bollo assolto in modo virtuale tramite F23”)
  - 1 copia valutazione (in carta semplice e quindi senza la dicitura “Bollo assolto in modo virtuale ... “)
  - 1 mod. 69 (tradizionale o telematico, quale stampato da SOSTEL; vedi circolare 3/T par. 4.4)
- Non sono dovuti i tributi speciali (cod. 964T)

### **Agenzia del Territorio – Trascrizione:**

- 1 copia del messaggio diagnostico attestante l'errore di sistema
- 1 mod. F23 cartaceo, per avvenuto pagamento dei tributi per la trascrizione (tassa ipotecaria, diritti di voltura ed eventuale imposta ipotecaria, se dovuta, per esempio in caso di accettazione tacita di eredità);
- 1 copia del mod F 23 relativo al bollo, che attesti il suo assolvimento forfetario e il suo versamento all'Erario;
- 1 floppy contenenti le note ricostruite da SOSTEL

Si riporta qui di seguito un fax simile di autoattestazione per irregolare

## CAPITOLO VII ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA

**Sommario: 7.1. La normativa - 7.2. La prassi - 7.3. Il commento - 7.4. Fattispecie negoziali - 7.5. La conformità oggettiva - 7.5.1. Il servizio di consultazione telematica delle planimetrie catastali - 7.5.1.1. Formulario - 7.6. La conformità soggettiva**

### 7.1. La normativa

DECRETO LEGGE 31 maggio 2010, n.78  
Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e  
di competitività economica  
convertito in legge il 30 luglio 2010, n. 122  
(GU n. 176 del 30 luglio 2010)

#### Art. 19. (Aggiornamento del catasto)

1. A decorrere dalla data del 1° gennaio 2011 è attivata l'«Anagrafe Immobiliare Integrata», costituita e gestita dall'Agenzia del Territorio secondo quanto disposto dall'articolo 64 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, attivando le idonee forme di collaborazione con i Comuni in coerenza con gli articoli 2 e 3 del proprio Statuto. L'Anagrafe Immobiliare Integrata attesta, 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.

2. L'accesso gratuito all'Anagrafe Immobiliare Integrata è garantito ai Comuni sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche emanate entro e non oltre 60 giorni dal termine di cui al comma 1 con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali. 2-bis. I decreti di cui al comma 2 devono assicurare comunque ai Comuni la piena accessibilità ed interoperabilità applicativa delle banche dati con l'Agenzia del Territorio, relativamente ai dati catastali, anche al fine di contribuire al miglioramento ed aggiornamento della qualità dei dati, secondo le specifiche tecniche e le modalità operative stabilite con i medesimi decreti.

3. Con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze viene disciplinata l'introduzione della **attestazione integrata ipotecario-catastale**, prevedendone le modalità di erogazione, gli effetti, nonché la progressiva implementazione di ulteriori informazioni e servizi. Con il predetto decreto sono, inoltre, fissati i diritti dovuti per il rilascio della predetta attestazione.

4. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 66 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, e successive modificazioni, La consultazione delle banche dati del catasto terreni, censuaria e cartografica, del catasto edilizio urbano, nonché dei dati di superficie delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, è garantita, a titolo gratuito, ai Comuni su tutto il territorio nazionale, ad esclusione delle Province



autonome di Trento e Bolzano, attraverso il Sistema telematico, il Portale per i Comuni ed il Sistema di interscambio, gestiti dall'Agenzia del Territorio.

5. Nella fase di prima attuazione, al fine di accelerare il processo di aggiornamento e allineamento delle banche dati catastali, le funzioni catastali connesse all'accettazione e alla registrazione degli atti di aggiornamento sono svolte dai Comuni e dall'Agenzia del Territorio sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche uniformi, e in attuazione dei principi di flessibilità, gradualità, adeguatezza, stabilito con DPCM, su proposta del Ministro dell'Economia e delle Finanze e previa intesa presso la Conferenza Stato--città ed autonomie locali, entro 6 mesi dall'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Le suddette regole tecnico-giuridiche costituiscono principi fondamentali dell'ordinamento e si applicano anche nei territori delle Regioni a statuto speciale. Ove non esercitate dai Comuni, le attività connesse alle predette funzioni sono esercitate dall'Agenzia del Territorio, sulla base del principio di sussidiarietà. 5-bis. Per assicurare l'unitarietà del sistema informativo catastale nazionale e in attuazione dei principi di accessibilità ed interoperabilità applicativa delle banche dati, i Comuni utilizzano le applicazioni informatiche e i sistemi di interscambio messi a disposizione dall'Agenzia del Territorio, anche al fine di contribuire al miglioramento dei dati catastali, secondo le specifiche tecniche ed operative formalizzate con apposito decreto del ministro dell'Economia e Finanze, d'intesa con la Conferenza Stato-città e autonomie locali. 5-ter. Presso la Conferenza Stato-città e autonomie locali è costituito, senza oneri per la finanza pubblica, un organo paritetico di indirizzo sulle modalità di attuazione e la qualità dei servizi assicurati dai Comuni e dall'Agenzia del Territorio nello svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo. L'organo paritetico riferisce con cadenza semestrale al Ministro dell'Economia e delle Finanze che può proporre al Consiglio dei ministri modifiche normative e di sviluppo del processo di decentramento.

6. Sono in ogni caso mantenute allo Stato e sono svolte dall'Agenzia del Territorio le funzioni in materia di: a) individuazione di metodologie per l'esecuzione di rilievi ed aggiornamenti topografici e per la formazione di mappe e cartografie catastali; b) controllo della qualità delle informazioni catastali e dei processi di aggiornamento degli atti; c) gestione unitaria e certificata della base dei dati catastali e dei flussi di aggiornamento delle informazioni di cui alla lettera b), anche trasmessi con il Modello unico digitale per l'edilizia, assicurando il coordinamento operativo per la loro utilizzazione ai fini istituzionali attraverso il sistema pubblico di connettività e garantendo l'accesso ai dati a tutti i soggetti interessati; d) gestione unitaria dell'infrastruttura tecnologica di riferimento per il Modello unico digitale per l'edilizia; e) gestione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata; f) vigilanza e controllo sullo svolgimento delle funzioni di cui al comma 5, nonché poteri di applicazione delle relative sanzioni determinate con decreto di natura regolamentare del Ministro dell'Economia e delle finanze, emanato previa intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali sulla base di regole tecniche uniformi stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio d'intesa con la Conferenza Stato-Città e autonomie locali.

7. L'Agenzia del Territorio, entro il 30 settembre 2010, conclude le operazioni previste dal secondo periodo dell'articolo 2, comma 36, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modificazioni.

8. Entro il 31 dicembre 2010 i titolari di diritti reali sugli immobili che non risultano dichiarati in Catasto individuati secondo le procedure previste dal predetto articolo 2, comma 36, del citato decreto-legge n. 262, del 2006, con riferimento alle pubblicazioni in Gazzetta Ufficiale effettuate dalla data del 1° gennaio 2007 alla data del 31 dicembre 2009, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale. L'Agenzia del Territorio, successivamente alla registrazione degli atti di aggiornamento presentati, rende disponibili ai Comuni le dichiarazioni di accatastamento per i controlli di conformità urbanistico-edilizia, attraverso il Portale per i Comuni.

9. Entro il medesimo termine del 31 dicembre 2010 i titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata in Catasto, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale. Restano salve le procedure Previste dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, nonché le attività da svolgere in surroga da parte dell'Agenzia del Territorio per i fabbricati rurali per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, individuati ai sensi dell'articolo 2, comma 36, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, nonché quelle di accertamento relative agli immobili iscritti in catasto, come fabbricati o loro porzioni, in corso di costruzione o di definizione che siano divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati.

10. Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare ai sensi del comma 8 le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del Territorio, nelle more dell'iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte in conformità al decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, procede all'attribuzione con oneri a carico dell'interessato da determinare con apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio, da emanare entro il 31 dicembre 2010, di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni. Per tali operazioni l'Agenzia del Territorio può stipulare apposite convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali.

11. Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare ai sensi del comma 9 le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del Territorio procede agli accertamenti di competenza anche con la collaborazione dei Comuni. Per tali operazioni l'Agenzia del Territorio procede agli accertamenti di competenza anche con la collaborazione dei Comuni. Per tali operazioni l'Agenzia del Territorio può stipulare apposite convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali.

12. A decorrere dal 1° gennaio 2011, l'Agenzia del Territorio, sulla base di nuove informazioni connesse a verifiche tecnico-amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, provvede ad avviare un monitoraggio costante del territorio, individuando, in collaborazione con i Comuni, ulteriori fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto. In tal caso si rendono applicabili le disposizioni di cui al citato articolo 2, comma 36, del decreto-legge n. 262 del 2006. Qualora i titolari di diritti reali sugli immobili individuati non ottemperino entro il termine previsto dal predetto articolo 2, comma 36, l'Agenzia del Territorio procede all'attribuzione della rendita

presunta ai sensi del comma 10. Restano altresì salve le procedure previste dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311. Restano altresì fermi i poteri di controllo dei Comuni in materia urbanistico-edilizia e l'applicabilità delle relative sanzioni.

13. Gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, per lo svolgimento della attività istruttorie connesse all'accertamento catastale, si avvalgono delle attribuzioni e dei poteri di cui agli articoli 51 e 52 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

14. 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.*».

## 7.2. La prassi

L'Agenzia del Territorio ha emanato due Circolari:

- la N. 2/2010 del 9 luglio 2010 avente per oggetto: Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 – Articolo 19, comma 14. Prime indicazioni;
- la N. 3/2010 del 10 agosto 2010 avente per oggetto: Art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.

Secondo la CIRCOLARE N. 2/2010 *Il comma 1-bis, di nuova introduzione, è strutturato in due parti distinte, sebbene collegate tra loro:*

*nella prima, si prevede che gli atti immobiliari ivi menzionati devono contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, nonché la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto di dette unità immobiliari (coerenza "oggettiva").*

*Nella seconda parte, viene, invece, prevista, a cura del Notaio, la preventiva individuazione degli intestatari catastali e la verifica della conformità tra i titolari iscritti in catasto e le risultanze dei registri immobiliari (coerenza "soggettiva").*

Secondo la CIRCOLARE N. 3/2010 *l'attivazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, la cui costituzione è già prevista dall'art. 64 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, consente all'Agenzia del Territorio di perseguire l'obiettivo della piena integrazione, ai fini fiscali, delle banche dati dell'Agenzia stessa.*

*Finalità precipua dell'Anagrafe Immobiliare Integrata è quella di fornire un efficace*

*supporto alla fiscalità immobiliare, allo scopo di individuare correttamente gli immobili, la relativa base imponibile, nonché il soggetto titolare di diritti reali, in quanto soggetto passivo d'imposta.*

*L'art. 19 del decreto legge n. 78 del 2010 in esame ne ha previsto l'effettivo avvio a decorrere dal 1° gennaio 2011 (comma 1), demandando ad appositi decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze l'introduzione ai fini fiscali della "attestazione integrata ipotecario-catastale" (comma 3).*

### 7.3. Il commento

Secondo Gaetano Petrelli (<http://www.gaetanopetrelli.it/catalog/documenti/00000454/2010%20-%20Allineamento%20catastale%20e%20registri%20immobiliari.pdf>): "non è senza significato che *la novella* – in luogo di intervenire su una legge catastale, o su una legge tributaria – *abbia modificato la legge n. 52/1985, che detta disposizioni in materia di pubblicità immobiliare*: l'obiettivo di natura *fiscale* – che costituisce la *ratio* immediata della nuova disciplina – è perseguito non solo mediante l'aggiornamento della banca dati catastale, ma altresì *accrescendo, tramite quest'ultima, il livello di affidabilità e di sicurezza garantito dal sistema di pubblicità immobiliare*. Quest'ultimo a sua volta, istituzionalmente deputato a garantire la sicurezza giuridica, crea un più solido fondamento dell'azione amministrativa, diretta anche – ma non solo – all'accertamento ed alla riscossione dei tributi. Si tratta, quindi, di una *integrazione reciproca delle due banche dati*, ipotecaria e catastale, nella anagrafe immobiliare integrata: con essa il legislatore – cambiando rotta rispetto al passato – impone oggi un "*allineamento*" – *in senso bidirezionale* – *delle risultanze del catasto a quelle dei registri immobiliari, e viceversa.*"

"La novella in commento valorizza oggi opportunamente la *centralità della funzione notarile*, confidando evidentemente nell'apporto professionalmente qualificato del pubblico ufficiale, che è *in grado di assicurare la conformità, sia soggettiva che oggettiva, dei dati catastali rispetto a quelli inseriti nei registri immobiliari*; con l'obiettivo finale dell'attuazione dell'anagrafe immobiliare integrata, la quale rappresenta a sua volta il **preludio di un sistema di libri fondiari, che l'informatizzazione e l'evoluzione dei controlli di legalità ha reso obiettivo non più irraggiungibile.**

Viene disposta l'attivazione dell'anagrafe immobiliare integrata, la quale "attesta, *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*". Viene, nel contempo, demandata a successivi decreti la disciplina della "attestazione integrata ipotecario-catastale", con le suddescritte finalità.

Merita attenzione, per ciò che qui interessa, l'obiettivo di "*individuazione del soggetto titolare dei diritti reali*", espressamente posto "*ai fini fiscali*". L'anagrafe immobiliare integrata è finalizzata all'accertamento – ed alla conoscibilità legale – della *titolarità civilistica* del diritto reale, per la ragione che quest'ultima costituisce il *presupposto impositivo*, che consente di individuare il soggetto passivo delle imposte fondiarie. Per raggiungere questo obiettivo, il legislatore si serve dei *registri immobiliari*, i quali sono *l'unico strumento oggi esistente, idoneo a consentire – sia*