

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

LA CONFORMITA' CATASTALE

La validità dell'atto di trasferimento, costituzione o scioglimento di diritti reali

(a cura del dott. Michele Pizzullo, consulente legale nazionale FIMAA Italia)

La recente sentenza della Corte di Cassazione del 15/10/2025, n. 27531 ha stabilito che un contratto di vendita di un immobile è valido anche se la conformità catastale dichiarata non corrisponde al vero.

La Corte di Cassazione ripercorre un filone interpretativo iniziato con la sentenza a Sezioni unite n. 8230 del 22/03/2019, ossia la disamina della nullità di un contratto traslativo, costitutivo e divisionale di diritti reali immobiliari, stabilendo che l'atto debba contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale e al riferimento alla planimetria, la sola dichiarazione degli intestatari o l'attestazione del tecnico incaricato. Sicché la nullità prevista dalla normativa in materia di conformità catastale, di cui all'art. 29, comma 1-bis, della L. 52/1985, come modificato dall'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla L. 122/2010 ⁽¹⁾, si configura come nullità di carattere formale e testuale ex art. 1418, terzo comma, c.c. (e non già virtuale ex art. 1418, primo comma, c.c. o strutturale ex art. 1418, secondo comma, c.c.), che discende dalla mancata osservanza delle prescrizioni poste da detta normativa, attinenti alle modalità redazionali degli atti traslativi, costitutivi e divisionali di diritti reali immobiliari.

Al pari della nullità prescritta nell'ipotesi di irregolarità urbanistiche – ove la previsione di nullità è volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile, sicché in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante circa gli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido, a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato (cfr. Cass. Sez. Un., Sentenza n. 8230 del 22/03/2019 cit.; nello stesso senso Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 10360 del 19/04/2025; Sez. 3, Ordinanza n. 538 del 15/01/2020) –, così anche nel caso di mancata conformità catastale la nullità è comminata quando manchi nell'atto la dichiarazione o attestazione di conformità riferibile all'immobile, indipendentemente dall'effettività veridicità di detta conformità.

In effetti, l'assenza della conformità non rende l'immobile in commerciabile, ma espone le parti all'accertamento da parte dell'amministrazione finanziaria. **La nullità (formale) dell'atto si determina, pertanto, solo nel caso in cui manchino sia la dichiarazione di parte, sia l'attestazione "sostitutiva" del tecnico.**

¹ 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 (ossia la "conformità soggettiva" degli immobili o "coerenza soggettiva", come definita nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 9/7/2010).

LE CONDIZIONI INDISPENSABILI PER LA CORRETTA APPLICAZIONE DELLA NORMA

Dal tenore letterale della previsione normativa, emerge che condizioni indispensabili per l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 29, commi 1-bis e 1-ter, della L. 52/1985, sul c.d. "allineamento", sono le seguenti:

- quanto alla tipologia di atti, deve trattarsi di atti tra vivi aventi per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali (con l'esclusione dei diritti reali di garanzia), e non già dei contratti che obbligano al futuro trasferimento, quali i preliminari di vendita (cfr. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 19897 del 18/07/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 7521 del 08/03/2022);
- con riguardo alla forma, deve trattarsi di contratti redatti mediante atto pubblico ovvero scrittura privata autenticata;
- in relazione all'oggetto, deve trattarsi di atti riguardanti fabbricati già esistenti – correttamente, unità immobiliari urbane – (in sostanza fabbricati agibili già censiti o censibili nel catasto fabbricati) e non già terreni (cfr. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20666 del 22/07/2025);
- la dichiarazione è resa dagli intestatari degli immobili negoziati, ossia da coloro che dispongono del diritto (alienanti, costituenti di diritti reali, condividenti, ecc., ossia dai disponenti), anche se, in ipotesi, diversi dagli intestatari catastali.

L'ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ RILASCIATA DA UN TECNICO ABILITATO

La predetta dichiarazione del disponente può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. È, pertanto, riconosciuta la facoltà al disponente di sostituire la dichiarazione con l'attestazione di un tecnico (ciò può essere utile nei casi in cui il disponente non conosca effettivamente lo stato degli immobili: come nel caso di cessioni di alloggi di ERP da parte di Comuni, ATER, enti pubblici, di riscatti di leasing, di cessioni da parte di procedure fallimentari).

La norma non esige un'attestazione giurata, né prescrive altre specifiche formalità redazionali per tale attestazione (ad esempio, non è richiesta un'autenticazione delle firme). Quindi è sufficiente una relazione scritta, debitamente sottoscritta da un tecnico abilitato all'aggiornamento del catasto (architetto, geometra, ingegnere).

L'attestazione del tecnico non costituisce un atto di parte, bensì di un terzo abilitato, sicché l'iniziativa per la sua redazione può essere assunta da ognuna delle parti.

Dovendo sostituire la dichiarazione di parte che, altrimenti, dovrebbe essere riportata in atto, detta attestazione scritta deve essere allegata all'atto, su richiesta del disponente stesso oppure dell'acquirente del diritto. Non è esclusa, peraltro, la possibilità di una costituzione in atto del tecnico (che, pertanto, dovrà sottoscrivere l'atto traslativo o divisionale), tecnico che attesterà, con dichiarazione resa nell'atto medesimo, la conformità suddetta.

Proprio mutuando la disciplina in materia di certificato di destinazione urbanistica, si reputa opportuno accompagnare l'allegazione dell'attestazione tecnica con una "dichiarazione di vigenza" ad opera del disponente e riprodotta in atto (con la quale il disponente dichiara che sulle unità negoziate, successivamente alla data di rilascio dell'attestazione tecnica, non sono state apportate variazioni tali da richiedere, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia catastale, la presentazione di un atto di aggiornamento catastale).

LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ È RESA SULLA BASE DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA CATASTALE

Con tale inciso si è inteso chiarire che gli adempimenti imposti dalla normativa di cui trattasi debbono essere espletati tenendo conto delle prescrizioni desumibili dalla disciplina vigente

in materia catastale ed in particolare delle disposizioni che stabiliscono quando è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale e quando, al contrario, sono integrate mutazioni negli immobili da considerarsi irrilevanti, tali cioè da non imporre l'obbligo della denuncia di variazione (come precisato dalla citata Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 9 luglio 2010).

In sostanza, la conformità o meno dei dati catastali e delle planimetrie catastali allo stato di fatto deve (ed è questo il senso da attribuire al predetto inciso) essere valutata alla luce delle disposizioni vigenti in materia catastale, relative alle difformità che rendono obbligatorio procedere all'aggiornamento catastale.

Le difformità più lievi non compromettono affatto la conformità allo stato di fatto e tale conformità deve essere esclusa solo in presenza di variazioni che incidano sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe, ossia sulle situazioni dalle quali dipende la rendita catastale.

Si tratta, dunque, dei seguenti dati:

- la classe (che è attribuita in relazione alla diversa capacità di reddito);
- la categoria (che è attribuita in relazione alla destinazione d'uso);
- la consistenza (numero dei vani e/o la superficie e/o la cubatura, a seconda della diversa categoria);
- la rendita catastale (che dipende dai tre dati precedenti: classe, categoria e consistenza, in relazione alla tariffa d'estimo stabilita per gli immobili ricompresi nello stesso Comune ovvero nella stessa zona censuaria, in collegamento con la categoria e con la classe di appartenenza);
- l'eventuale zona censuaria (per la rilevazione della tariffa d'estimo da utilizzare per il calcolo della rendita).

L'IPOTESI IN CUI L'ATTO È NULLO

Nel caso in cui manchi la dichiarazione o attestazione circa la conformità catastale oggettiva, l'atto è nullo. Per contro, la norma non detta alcuna sanzione per il caso di inadempimento dell'obbligo di "verifica" soggettiva, non specifica se l'obbligo di verifica, conclusosi con un riscontro negativo, si tramuti in un obbligo di non stipulare oppure divenga un obbligo di realizzare l'allineamento, ante o post stipula, né impone alcun obbligo di menzione in atto dell'attività di verifica svolta. **

In questa prospettiva (e in termini omologhi) si è rilevato che, nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare relativo ad un fabbricato già esistente, la "conformità catastale oggettiva" di cui all'art. 29, comma 1-bis, della L. 52/1985, costituisce una condizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice, che non può accogliere la domanda ove la presenza delle menzioni catastali difetti al momento della decisione; viceversa, il giudice non è tenuto a verificare la ricorrenza della c.d. "conformità catastale soggettiva", consistente nella coincidenza del promittente venditore con l'intestatario catastale del bene, in quanto essa non costituisce una condizione dell'azione e la sua mancanza non impedisce l'emissione di una sentenza costitutiva di trasferimento del fabbricato ex art. 2932 c.c. (in tal senso, Cass. Sez. 2, sentenza n. 20526 del 29/09/2020).

È sufficiente, al fine di garantire la "possibilità" della produzione dell'effetto traslativo del diritto di proprietà, ex art. 2932 c.c., che nel giudizio sia allegata la dichiarazione di conformità dell'intestatario promittente venditore o l'attestazione sostitutiva di un tecnico, sempre che l'incoerenza (evidente) non risulti dagli atti.

**** *Precisazione esemplificativa a cura del consulente legale FIMAA MiLoMB*** - D'altra parte vi sono casi di difformità soggettiva (ad esempio gli atti "a cascata", come pure gli atti che hanno come provenienza un trasferimento mortis causa non ancora trascritto) che sono consentiti in quanto il notaio con i propri atti renderà possibile garantire la conformità soggettiva (con gli adempimenti post atto, compresa la trascrizione dell'accettazione tacita d'eredità) Si ritiene che la conformità soggettiva possa essere attestata anche grazie alla consultazione di altri pubblici registri: si pensi alla società che cambia denominazione sociale con delibera non trascritta (non è obbligatorio trascriverla, solo volturarla). Il notaio potrà attestare la sussistenza della conformità soggettiva grazie alla consultazione del Registro delle Imprese, che gli permetterà di stabilire l'identità tra la società disponente (con il nuovo nome) e quella che risulta dal Catasto e dai Registri Immobiliari. La dottrina notarile rileva che il mancato rispetto dei doveri di accertamento da parte del notaio relativa alla "verifica" soggettiva non determina la nullità dell'atto, ma la sua responsabilità disciplinare e professionale.

L'ATTO DI CONFERMA CHE SANA LA NULLITÀ

È prevista la sanabilità della nullità con atto di conferma, anche unilaterale, a condizione che:

- la nullità dipenda dalla mancanza del riferimento in atto alle planimetrie depositate in catasto;
- ovvero che la nullità provenga dalla mancanza della dichiarazione, resa in atto dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto;
- ovvero che la nullità scaturisca dalla mancanza dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato.

Ma non anche in caso di dichiarazioni e/o menzioni false e/o di planimetrie difformi dallo stato di fatto. Tuttavia, per potersi avvalere della conferma, è necessario che le planimetrie fossero esistenti all'epoca della stipula dell'atto da confermare.

Ai soli fini della conferma, va però precisato che il legislatore considera inesistenti anche quelle planimetrie, che pur risultando depositate in catasto all'epoca della stipula, siano state successivamente sostituite da altre e nuove planimetrie presentate per l'adeguamento allo stato di fatto; se successivamente alla stipula dell'atto venga accertata dalle parti la difformità delle planimetrie dallo stato di fatto, al punto di procedere alla loro sostituzione, **non potrà certo ritenersi che al momento della stipula esistevano valide ed idonee planimetrie relative agli immobili negoziati**. In pratica, al momento della stipula dell'eventuale atto di conferma, le planimetrie che rappresentano lo stato di fatto originario, in quanto presentate dopo la stipula dell'atto da confermare, non possono considerarsi "esistenti" al momento della stipula dell'atto in questione.

A ciò consegue che, se le prescritte menzioni e dichiarazioni siano state rese in atto (**e ciò anche nel caso in cui le planimetrie non fossero conformi allo stato di fatto**), non vi è, comunque, alcuna nullità da sanare; l'atto stipulato è e rimane valido. Tant'è vero che l'art. 29, comma 1-ter, prevede la conferma solo per il caso di mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto ovvero di mancanza della dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto ovvero di mancanza dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato **e non anche per il caso in cui la dichiarazione, comunque presente, non sia veritiera**.

IN CONCLUSIONE

Ne consegue che è sufficiente che in atto ci siano le menzioni e dichiarazioni prescritte dalla legge, nonostante, in ipotesi, non siano veritiere. Anche una dichiarazione/attestazione non corrispondente al vero (inesatta o falsa) sarebbe, per tali motivi, idonea ad evitare la nullità dell'atto, **salvo che si tratti di una falsità conclamata, cioè tale da essere rilevabile a prima vista anche da un soggetto tecnicamente inesperto**, nel senso che l'incoerenza con lo stato di fatto emerga in modo palese. **In tal caso, la dichiarazione/attestazione può essere ritenuta inesistente e l'atto nullo.**

Analogamente all'ipotesi di nullità per irregolarità urbanistica – in cui basta la menzione nell'atto del titolo abilitativo affinché l'invalidità sia esclusa, purché detto titolo esista realmente e sia riferibile proprio a quell'immobile (cfr. Cass., SS.UU., Sentenza n. 8230 del 2019) –, nel caso di irregolarità catastale è sufficiente a garantire la validità la dichiarazione di conformità o la sostitutiva attestazione di conformità, sempre che l'incoerenza con lo stato di fatto non emerga in modo palese.

La dichiarazione mendace, pur non determinando la nullità dell'atto, espone peraltro chi l'ha resa a responsabilità civile per i danni cagionati alla controparte, nonché a responsabilità penale, qualora fosse ravvisabile, nel caso di specie, il reato di "falso ideologico commesso da privato in atto pubblico" ex art. 483 c.p. (cfr. Cass. pen. Sez. 5, sentenza n. 5178 del 12/12/2017, depositata il 02/02/2018; Sez. 5, sentenza n. 11628 del 30/11/2011, depositata il 26/03/2012; Sez. 5, sentenza n. 35999 del 03/06/2008, depositata il 19/09/2008).

I PRINCIPI SANCITI DALLA CORTE DI CASSAZIONE

"La nullità comminata dall'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, comma introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78/2010, convertito, con modificazioni, in legge n. 122/2010, va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418, terzo comma, c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "formale" e "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali

elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti della dichiarazione di parte disponente o dell'attestazione sostitutiva del tecnico circa la conformità catastale oggettiva del cespite. Pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante o dell'attestazione del tecnico, il contratto è valido a prescindere dalla veridicità della conformità dichiarata o attestata, purché la difformità non emerga in modo palese allo stato degli atti”.

*“Nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare relativo ad un fabbricato già esistente, la conformità catastale oggettiva di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, comma introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78/2010, convertito, con modificazioni, in legge n. 122/2010, costituisce una condizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice, che può accogliere la domanda in presenza della dichiarazione o attestazione di conformità al momento della decisione, senza alcun onere di verifica dell'effettività della coerenza catastale, salvo che si tratti di una falsità conclamata, cioè tale da essere rilevabile *ictu oculi* anche da un soggetto tecnicamente inesperto, caso nel quale la dichiarazione o attestazione può essere ritenuta inesistente e l'effetto traslativo è precluso”.*



Dicembre 2025