

# DIFFORMITA' CATASTALI RISCHI E SANZIONI



Tecnici&Professione  
Associazione Nazionale  
"Donne Geometra"

C'è un aspetto centrale che non bisogna mai perdere di vista quando di mezzo c'è un **contratto di compravendita di un immobile**. Ma anche quando si tratta di una divisione di un bene ed è quella della planimetria. Questo è un passaggio indispensabile in quanto ciascuno di questi documenti - ma l'elenco potrebbe essere ben più lungo - deve contenere l'identificazione catastale del bene. Ancora più esattamente, occorre la **conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie**.

Al di là degli aspetti amministrativi, in base ai quali la dichiarazione può essere sostituita da un'**attestazione di conformità**, purché **rilasciata da un tecnico abilitato**, resta il fatto che dalla verifica della conformità con le risultanze dei registri immobiliari non si può prescindere.

## Planimetria casa, cosa succede se non corrisponde al catasto

La conformità catastale è condizione essenziale per stipulare un valido atto notarile. Prima dell'atto, ma anche in caso di donazioni e divisioni, è sempre necessario verificare la corrispondenza fra lo stato di fatto e la documentazione catastale, ovvero la visura catastale e la planimetria catastale, per accertarsi che non esistano delle difformità.

La conformità catastale è condizione essenziale per stipulare un valido atto notarile di qualsiasi genere.

Quando si parla di mancata corrispondenza della planimetria della casa è indispensabile fare una distinzione tra la difformità di **lieve entità** e quella di **grave entità**. Nel primo caso, il tecnico incaricato della verifica non è chiamato ad **aggiornare la planimetria** ma può redigere una dichiarazione di attestazione della rispondenza tra lo stato di fatto e i dati catastali.

Nella seconda circostanza, il tecnico abilitato deve invece presentare una nuova planimetria catastale. Una eventuale variazione va comunicata **entro 30 giorni dal termine dei lavori** con la procedura **Docfa**.

Il software può essere [scaricato dal sito web dell'Agenzia delle entrate](#) per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione (accatastamento); delle variazioni dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite; delle unità afferenti edificate su area urbana, in sopraelevazione o su aree di corte; dei beni immobili non produttivi di reddito urbano, ivi compresi i beni comuni, e relative variazioni.

## Corrispondenza della planimetria della casa

Disposizioni aggiornate alla mano, gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, a 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 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.

E ancora: la richiesta di registrazione di **contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili** esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è **considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista.**

Infatti, chi omette la **richiesta di registrazione degli atti e dei fatti rilevanti** ai fini dell'applicazione dell'imposta, ovvero la presentazione delle denunce, è raggiunto da una sanzione amministrativa dal 120 al 240% dell'imposta dovuta. Se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni, si applica la sanzione amministrativa dal 60 al 120% dell'ammontare delle imposte dovute, con un minimo di 200 euro.

## Cosa comporta e quali rischi vi sono se casa non è conforme al catasto

Per legge, dal luglio 2010, è **stata imposta la verifica della regolarità catastale dei fabbricati prima del rogito**. Il notaio, prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati, o di altri atti con i quali si trasferiscono o costituiscono diritti reali sugli stessi, deve individuare gli intestatari catastali e verificare la conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Questo significa che dovrà accertarsi che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario, o titolare del diritto reale, il quale (proprietario o venditore) dovrà dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato. Pertanto, sarà opportuno verificare la conformità catastale sin dal compromesso così da evitare ritardi per aggiornamenti dovuti ad eventuali difformità.

Una planimetria catastale non conforme allo stato di fatto significa che la documentazione depositata in catasto è differente dallo stato dei luoghi rappresentati al punto da produrre una variazione della rendita catastale e potrà creare errori di attribuzione di tale rendita. Può accadere, che la dichiarazione iniziale sia stata inficiata nella sua veridicità da lavori realizzati successivamente, in questo caso vanno verificate le regolarità urbanistiche e le autorizzazioni.

Per legge, dal luglio 2010, è **stata imposta la verifica della regolarità catastale dei fabbricati prima del rogito**. Il notaio, prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati, o di altri atti con i quali si trasferiscono o costituiscono diritti reali sugli stessi, deve individuare gli intestatari catastali e verificare la conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

La correttezza della documentazione amministrativa è obbligo di legge per la stipula notarile ed è anche necessaria per accedere a detrazioni ed agevolazioni fiscali, senza tralasciare che gli Istituti di credito non concedono mutui ipotecari in presenza di abusi edilizi. All'atto di compravendita, la verifica concerne principalmente i dati anagrafici degli intestatari, la toponomastica, la correttezza della titolarità e l'esatta rappresentazione grafica sulla planimetria catastale pena la nullità dell'atto (Decreto-legge del 31/05/2010 n.78 art. 19 convertito, con modificazioni, dalla Legge del 30/07/2010 n. 122)

Per acquistare un immobile in totale sicurezza è sempre necessario verificare la corrispondenza fra lo stato di fatto dei luoghi e la documentazione catastale ma anche e soprattutto la regolarità urbanistica per verificare l'inesistenza di irregolarità o abusi edilizi. Difatti la regolarità urbanistico/edilizia di un immobile **non determina automaticamente la regolarità catastale dello stesso e viceversa**.

Facciamo ora delle ipotesi di non corrispondenza. Come detto poco sopra, durante una compravendita immobiliare, va verificata sia la documentazione **urbanistica-edilizia** che quella **catastale**.

Schematicamente si dovranno valutare:

- la regolarità dello Stato edilizio urbanistico dell'immobile, ovvero se sussiste una legittimità, espressa da una licenza edilizia, concessione edilizia o permesso di costruire. La verifica della conformità urbanistico-edilizia di un immobile si effettua confrontando il progetto già presente in Comune con lo stato di fatto. (c.d. regolarità edilizia). Tale operazione va affidata ad un tecnico qualificato, che provvede a visionare l'edificio/immobile confrontandolo con i titoli abilitativi presenti negli archivi comunali;
- la conformità dello Stato catastale cioè il certificato di rispondenza tra lo stato di fatto ed i dati catastali. Per ottenere tale certificazione bisogna visionare i dati catastali del proprio immobile con una visura e con la verifica della planimetria catastale.

A questo punto però potrebbero aprirsi più scenari. Ad esempio, è possibile che dal punto di vista urbanistico-edilizio l'immobile sia regolare ma che lo stato di fatto non sia coincidente con la planimetria catastale.

Oppure, caso sicuramente più complesso da risolvere, sarà se verrà riscontrata una irregolarità urbanistico/edilizia.

## Come sanare una difformità catastale?

La regola generale è che le eventuali difformità vadano sanate prima del rogito, soprattutto in caso di difformità gravi e rilevanti. Come vedremo nel prossimo paragrafo ci sono alcuni casi di difformità lievi, dove può non essere necessario intervenire per sanare la difformità.

Se sussiste una regolarità urbanistico/edilizia diciamo subito che le eventuali variazioni o aggiornamenti catastali per difformità o errori nella documentazione catastale potranno essere rapidamente risolte.

Se sussiste una regolarità urbanistico/edilizia le eventuali variazioni o aggiornamenti catastali per difformità o errori nella documentazione catastale potranno essere rapidamente risolte.

Tra le difformità per le quali è necessario procedere con una variazione catastale, al fine di aggiornare la planimetria registrata al catasto, potremo avere:

- delle difformità rilevanti, ovvero quelle ristrutturazioni che prevedono cambiamenti nella disposizione e nel numero delle stanze. La legge impone che le modifiche vengano comunicate al Catasto entro 30 giorni dalla fine dei lavori o successivamente attraverso il cosiddetto 'ravvedimento operoso' che però comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria;
- delle modifiche abusive, cioè quelle modifiche alla planimetria effettuate senza farne comunicazione al Comune e senza presentare istanza di aggiornamento della planimetria.

In questo secondo caso si verifica la **non conformità urbanistica e catastale**. Occorrerà presentare istanza di sanatoria al Comune e successivamente avviare la procedura di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

Ci sono comunque tra le difformità, alcune possibilità di soluzione che comporteranno solamente una "variazione" presso gli uffici catastali.

In questi casi è necessario rivolgersi ad un tecnico abilitato (geometra, ingegnere o architetto) che si occupi dell'aggiornamento della planimetria catastale in base allo stato reale dell'immobile e della compilazione della "variazione catastale" da consegnare con la procedura DOCFA all'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate (catasto). In alcuni giorni la documentazione catastale sarà pronta per il rogito.

Invece, in caso di irregolarità urbanistico/edilizia le cose saranno molto più complesse; regolarizzare una difformità non è sempre possibile. In alcuni casi si può procedere con una Dia in Sanatoria o Permesso di costruire in Sanatoria. In linea di massima:

- se le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto dei luoghi, si deve procedere alla sola regolarizzazione edilizia, ricordando che quest'ultima non sempre è realizzabile;
- se le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto dei luoghi, per primo si deve procedere alla regolarizzazione edilizia (sempre se realizzabile) e successivamente ad una variazione catastale per aggiornare la planimetria.

C'è poi il caso delle «Lievi difformità catastali», vediamo quali sono e come comportarsi.

In linea di principio, come anche indicato nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/2010, in presenza di lievi difformità catastali si può evitare l'aggiornamento della planimetria catastale.

La circolare consente all'intestatario di dichiarare la conformità anche in caso di lievi modifiche grafiche che non comportano una variazione della rendita catastale. Dal suddetto documento si evince che sono considerate lievi difformità tutte le variazioni allo stato dei luoghi rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali che non hanno comportato:

- variazione al numero dei vani,
- cambi di destinazione d'uso anche parziali,
- aumento della superficie calpestabile,
- variazione del numero di unità, ecc...

La circolare consente all'intestatario di dichiarare la conformità anche in caso di lievi modifiche grafiche che non comportano una variazione della rendita catastale.

Si può dunque evitare la variazione catastale in caso di leggero spostamento di una porta, errori grafici o altre piccole difformità che pur variando la superficie dei vani non ne variano il numero.

Nel caso in cui la difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto sia relativo alla realizzazione o allo spostamento di bagni e cucine o realizzazione di un ripostiglio, soppalchi o altre difformità non considerabili «lievi» è necessario provvedere alla variazione catastale.

## Quanto costa regolarizzare la planimetria catastale?

Chiedere e ottenere l'aggiornamento della planimetria catastale, **non è costoso**. Le spese di segreteria sono infatti minime, per quanto variabili da Comune a Comune. L'elemento che differisce di molto è invece rappresentato dalla **parcella del tecnico**. Il contributo di quest'ultimo, infatti, è indispensabile.

## Come si può stabilire la presenza di una eventuale difformità catastale?

Per sapere se una casa è o non è conforme alla planimetria catastale bisogna effettuare una **visura catastale**, che si può richiedere o direttamente recandosi di persona all'ufficio competente dall'Agenzia delle Entrate o presentando apposita domanda direttamente online sul sito delle Entrate.

Stando a quanto previsto dalle leggi in vigore, ogni casa deve risultare conforme al catasto e non deve esserci alcuna difformità tra l'immobile effettivo e la sua documentazione catastale, altrimenti il relativo atto di compravendita risulta nullo.

Per evitare rischi ed eventuali sanzioni nel caso in cui una casa non risulti conforme al catasto nel 2022 è, dunque, sempre consigliabile effettuare una correzione della visura catastale che ha un costo di 24,59 euro e che deve essere sempre pagato dal richiedente la visura.

Dunque, se la casa non è conforme al catasto ma ci si accorge in tempo della difformità, basta sistemare le cose chiedendo la correzione della visura catastale, se, però, non ci si accorge in tempo della difformità, allora i rischi sono soprattutto di acquistare la casa perché la difformità catastale comporta il **rischio di non ottenere il mutuo richiesto**, con tutte le conseguenze legali eventuali che implica il non adempiere alla chiusura del contratto di compravendita.