



Dott. Gaetano Petrelli  
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

E-mail: [gpetrelli@notariato.it](mailto:gpetrelli@notariato.it)

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it/>

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T - P. IVA: 01302980030

### **Allineamento catastale e registri immobiliari**

Per un approfondimento dell'intera problematica in oggetto, v. PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare. L'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, Giuffrè, Milano, 2010, p. VI- 122.

L'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, come modificato in sede di conversione dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, ha aggiunto all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, 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".*

La disposizione – che fa seguito a numerosi provvedimenti legislativi che dispongono l'utilizzo delle risultanze dei registri immobiliari a scopi pubblicistici, tributari e di altro genere – si inquadra nel contesto della più generale previsione dell'art. 19, che prevede 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". La disciplina in commento ha, quindi, finalità fiscale, la quale ultima è però raggiunta mediante l'individuazione, sul piano civilistico, del soggetto titolare dei diritti reali: compito, quest'ultimo, che è attribuito (inderogabilmente, trattandosi di prescrizione nell'interesse pubblico), al notaio, quale pubblico ufficiale istituzionalmente preposto alla formazione del titolo idoneo alla trascrizione (art. 2657 c.c.), ed a "curarne" la relativa esecuzione (art. 2671 c.c.), nonché a richiederne la voltura catastale (artt. 3 e 4 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 650), la quale peraltro ha luogo oggi automaticamente per effetto della presentazione delle note di trascrizione (art. 2 del D.M. 19 aprile 1994, n. 701).

La norma, come si dirà di seguito, richiede nel suo primo periodo l'accertamento positivo della "conformità oggettiva" tra dati catastali, planimetrie e stato di fatto; nel secondo periodo, quello della "conformità soggettiva" tra intestazione catastale e risultanze dei registri immobiliari.

#### 1) - ATTI E VICENDE GIURIDICHE SOGGETTI ALLA DISCIPLINA.

Si tratta degli atti pubblici e delle scritture private autenticate (unici titoli idonei ai fini della trascrizione e della voltura catastale). Devono ritenersi ricompresi tutti gli atti autentici, ricevuti o autenticati dal notaio (ed eventualmente da altri pubblici ufficiali autorizzati, ex artt. 2699 e 2703 c.c., come ad es., il console, o il segretario comunale, nei casi eccezionali previsti dalla legge).

Non vi rientrano espressamente gli atti giudiziari (sentenze, decreti di trasferimento); occorre tuttavia considerare che, nella misura in cui si tratti di titoli soggetti a trascrizione (es., art. 2643, nn. 6 e 14 c.c.), l'esclusione appare irragionevole, nella misura in cui si tratti sempre di acquisti a titolo derivativo. Si aggiunga che in alcuni casi potrebbe derivarne elusione della disciplina (ad es., scrittura privata non autenticata contenente una compravendita, cui segua l'accertamento giudiziale delle sottoscrizioni ex art. 2657 c.c., e quindi la trascrizione; ovvero esecuzione in forma specifica di preliminare con sentenza ex art. 2932 c.c.). La soluzione più ragionevole sembra quindi quella dell'intrascrivibilità dei titoli non idonei, compresi quelli giudiziari.

Quanto agli effetti giuridici prodotti dai suddetti atti, deve trattarsi di atti "aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti". La casistica è sostanzialmente corrispondente a quella di cui all'art. 46 del d.p.r. n. 380/2001 (ed agli artt. 17 e 40 della legge n. 47/1985), a cui può farsi rinvio. Con l'importante differenza della mancata esclusione, in questa sede, degli "atti costitutivi di servitù": ciò induce a ritenere ricompresi questi atti (che comunque hanno "ad oggetto" la costituzione di un diritto reale) nell'ambito applicativo dell'art. 29, comma 1-*bis*.

Non è compreso nella disciplina in esame il contratto preliminare, ancorché stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata agli effetti dell'art. 2645-*bis* c.c. Appare peraltro assolutamente opportuno l'inserimento nel preliminare di apposita clausola, che regoli l'obbligo di pagamento delle eventuali spese necessarie per la regolarizzazione e l'allineamento richiesti dalla legge.

#### 2) - CATEGORIE DI IMMOBILI.

L'art. 29, comma 1-*bis*, si applica – in entrambe le sue parti - ai "fabbricati già esistenti"; con riferimento alla sola prima parte (conformità oggettiva), viene fatto riferimento alle "unità immobiliari urbane". Queste ultime sono, per esclusione (a norma dell'art. 4, comma 1, del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652), quelle diverse dai fabbricati rurali (aventi i requisiti di ruralità, quali prescritti dall'art. 9, commi 3, 3-*bis*, 3-*ter*, 4 e 5, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito in legge 26 febbraio 1994, n. 133, nel testo risultante dalle successive modificazioni intervenute).

Ai sensi dell'art. 5 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, "Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio": sono, quindi, unità immobiliari urbane tutti i fabbricati o porzioni di fabbricato che, in base alla vigente normativa, sono o devono essere iscritti nel catasto dei fabbricati con attribuzione di rendita (a norma del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28), e con obbligo di presentazione di planimetria (e il cui possesso è rilevante ai fini fiscali).

Ciò significa che:

a) - l'accertamento di "conformità oggettiva" riguarda le sole unità immobiliari urbane, iscritte o da iscriversi nel catasto dei fabbricati con attribuzione di rendita; con esclusione dei fabbricati rurali aventi i requisiti di ruralità;

b) - l'accertamento di "conformità soggettiva" riguarda tutti i "fabbricati già esistenti", inclusi quindi i fabbricati rurali aventi i requisiti di ruralità, iscritti o da iscriversi nel catasto dei fabbricati.

La nozione di fabbricato "già" esistente esclude, in negativo, i fabbricati "non ancora esistenti": la norma deve essere, in questo punto, interpretata alla luce dell'art. 28, comma 1, del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, come modificato dall'art. 34-*quinquies* del D.L. 10 gennaio 2006, n. 4, convertito in legge 9 marzo 2006, n. 80, a norma del quale "I fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi *immobili urbani*, a norma dell'art. 4, *devono essere dichiarati* all'Ufficio tecnico erariale *entro trenta giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati*". In altri termini, deve ritenersi che la disposizione in commento si applichi ai solli fabbricati ultimati, per cui sussiste un obbligo di accatastamento: ne rimangono pertanto esclusi i fabbricati "esistenti ma non ultimati", per cui l'accatastamento è solo facoltativo (come dimostra anche la mancata modifica dell'art. 2826 c.c., richiamato dall'art. 2659, n. 4, c.c., con riferimento alla pubblicità immobiliare degli atti riguardanti fabbricati in corso di costruzione), avviene con mero scopo di identificazione catastale ed ha comunque luogo senza presentazione di planimetria e senza attribuzione di rendita, trattandosi quindi di fabbricato allo stato irrilevante ai fini fiscali.

Per le medesime ragioni, devono essere esclusi dalla disciplina in esame i fabbricati che *ai soli fini della identificazione*, a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, "possono formare oggetto di iscrizione in catasto, *senza attribuzione di rendita catastale*, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso": si tratta, oltre che dei "fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione", di cui si è già detto, delle "costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado" (c.d. unità collabenti), dei lastrici solari, e delle aree urbane.

Ancora, devono essere esclusi dal perimetro applicativo della disposizione in esame i *fabbricati che* – a norma dell'art. 3, comma 3, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28 – *non costituiscono oggetto di inventariazione, "a meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale"*, e più precisamente: a) i manufatti con superficie coperta inferiore a otto metri quadri; b) le serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale; c) le vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni; d) i manufatti isolati privi di copertura; e) le tettoie, i porcili, i pollai, i casotti, le concimaie, i pozzi e simili, di altezza utile inferiore a metri 1,80, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi; f) i manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo. L'eventuale "ordinaria autonoma suscettibilità reddituale" deve essere accertata dalle parti, eventualmente avvalendosi dell'ausilio di un esperto.

Sono infine esclusi *tout court* dall'obbligo di iscrizione, e pertanto dall'ambito di applicazione del comma 1-bis in esame, i fabbricati indicati nella disposizione – da considerarsi ancora attuale – dettata dall'art. 6, comma 3, del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, e cioè *i fabbricati costituenti le fortificazioni e loro dipendenze, i fabbricati destinati all'esercizio dei culti, i cimiteri con le loro dipendenze, i fabbricati di proprietà della Santa Sede*.

Quanto ai fabbricati rurali:

A) - quelli che hanno perso i requisiti di ruralità sono vere e proprie unità immobiliari urbane, che quindi non possono formare oggetto degli atti in esame se non accatastati.

Salvo, ovviamente, che si tratti di ruderi (unità collabenti), o comunque di fabbricati rientranti nell'elencazione di cui all'art. 3, comma 3, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, i quali possono essere oggetto degli atti in esame anche se non accatastati, e senza che si applichi la disciplina in oggetto;

B) - quelli con i requisiti di ruralità sono teoricamente esclusi dall'ambito di applicazione del primo periodo del comma 1-bis (accertamento di conformità oggettiva). In pratica, la difficoltà di accertamento dei requisiti di ruralità può rendere aleatoria la validità dell'atto, se non vengono rispettate le prescrizioni in esame. Si aggiunga il caso che, nell'ipotesi in cui l'imprenditore agricolo ceda il fabbricato ad un soggetto non avente tali requisiti, per effetto dell'atto vengono meno i requisiti di ruralità, e quindi si rientra nell'ambito di applicazione della norma (e della sanzione di nullità). E' consigliabile, quindi, un atteggiamento di massima prudenza. In ogni caso, come già detto, se il fabbricato è censito nel catasto dei fabbricati, è necessario l'accertamento della conformità soggettiva.

### 3) – LE PRESCRIZIONI RIGUARDANTI LA CONFORMITA' OGGETTIVA.

Il primo periodo del comma 1-bis dell'art. 29 richiede, a pena di nullità, l'indicazione in atto dei "dati di identificazione catastale" ed il "riferimento alle planimetrie depositate in catasto".

Quanto ai primi, si tratta dei dati menzionati dall'art. 1, comma 6, e dall'art. 2, comma 3, del D.M. 19 aprile 1994, n. 701, a norma dei quali i "parametri di identificazione definitivi" sono rappresentati da "sezione, foglio, numero di mappale e di eventuale subalterno".

Quanto al "riferimento alle planimetrie depositate in catasto", si tratta delle *planimetrie la cui presentazione è obbligatoria* a norma della vigente normativa catastale (art. 7 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni).

La disposizione richiede, come risulta chiaramente dalla sua lettera, il raffronto tra l'identificazione catastale e la planimetria depositata in catasto: occorre cioè la dichiarazione che la particella catastale, ed il relativo subalterno, identificano l'unità immobiliare raffigurata in quella determinata planimetria depositata in catasto. Strumenti idonei ai fini del "riferimento" alla planimetria sono l'allegazione, ovvero l'indicazione degli estremi di data e numero di protocollo (se identificativi di un'unica planimetria), ovvero ancora altri strumenti comunque idonei a tal fine (ad esempio, il riferimento ad un precedente atto a cui la planimetria è allegata).

La legge non specifica chi debba essere l'autore di tale riferimento: la lettera della legge consente di ritenere che possa senz'altro trattarsi delle parti dell'atto (non essendo peraltro escluso che, facoltativamente, la dichiarazione possa provenire – nel caso di atto pubblico, ma non nel caso di scrittura privata autenticata – anche dal notaio). Si consideri comunque che in base alla vigente disciplina, copia delle planimetrie può essere richiesta in catasto unicamente dal titolare del diritto reale, o da persona dallo stesso formalmente delegata (cfr. l'art. 2, comma 4, del Provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio in data 12 ottobre 2006, relativo alle modalità di esecuzione delle visure catastali, pubblicato nella G.U. n. 243 del 18 ottobre 2006; e l'art. 15, comma 2, lett. *d*) ed *e*), del Provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio in data 13 giugno 2007, in materia di diritto di accesso ai documenti amministrativi, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, pubblicato sulla G.U. n. 279 del 30 novembre 2007).

Ai fini di cui sopra, deve ritenersi peraltro che dalla *ratio* della disciplina in esame (comprensiva del secondo periodo della disposizione) emerga un preciso obbligo del notaio di accertamento delle risultanze catastali, oltre che di quelle ipotecarie, inderogabile in quanto richiesto nell'interesse pubblico. La nuova disciplina modifica

quindi il quadro normativo di riferimento, riguardo all'obbligo notarile di esecuzione delle visure ipotecarie e catastali: deve ritenersi che, per effetto della nuova disciplina, non sia più ammessa alcuna dispensa ad opera delle parti. Quindi il notaio sarà tenuto – per quanto gli è possibile, alla luce della normativa suddescritta – a verificare la correttezza e veridicità delle dichiarazioni delle parti riguardo ai "dati di identificazione catastale", e solo in caso di "*eccezionale e dichiarata urgenza*" potrà procedere, giusta la previsione dell'art. 4, comma 2, del d.p.r. n. 650/1972, alla stipula in assenza di tale controllo (senza che però occorra o sia possibile, in tal caso, alcuna "dispensa"). Ferma comunque la necessità – giusta la disposizione appena richiamata – che in tale ipotesi gli estremi con i quali sono descritti gli immobili di cui si chiede la voltura, "benché desunti da certificati di data posteriore agli atti, *identificano esattamente gli immobili sui quali si esercitano i diritti trasferiti*": circostanza, quest'ultima, che deve in tal caso risultare espressamente dalla richiesta di voltura (ora adempimento unico).

Il secondo requisito richiesto – a pena di nullità – dal comma 1-*bis* dell'art. 29, è "*la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie*". A questo scopo, le parti devono raffrontare la reale situazione dell'unità immobiliare urbana sia con la planimetria che con i dati catastali. Con riferimento a questi ultimi, la legge adopera un'espressione più ampia di quella utilizzata nella prima parte della disposizione (*identificazione catastale*): nel concetto di "dato catastale" devono ritenersi ricompresi anche i "dati non identificativi", nella misura in cui ad essi possa essere riconosciuta rilevanza ai fini tributari: vanno considerati, quindi, anche l'indicazione del piano (che ai sensi dell'art. 8, comma 7, lett. g), del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, è elemento rilevante ai fini del classamento dell'unità immobiliare urbana), e quella del numero dei vani o dei metri quadri (che contribuiscono a determinare la "consistenza"). Irrilevanti, invece, altri elementi non significativi, qual è ad esempio l'indirizzo.

In presenza, pertanto, di difformità che investano sia i dati emergenti dalla planimetria, sia i dati catastali sopra menzionati, l'intestatario che intenda alienare l'immobile ha l'onere di regolarizzare preventivamente la situazione catastale, presentando apposita denuncia di variazione al catasto dei fabbricati, corredata da nuova planimetria (a norma dell'art. 28, comma 3, del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652). Ciò anche quando la planimetria non si rinvenga in catasto (vecchi accatastamenti, planimetria smarrita e non reperibile, ecc.). In mancanza, la conformità non può essere dichiarata, e l'atto eventualmente stipulato sarebbe nullo.

Non è invece necessario presentare una nuova planimetria in caso di lievi difformità, o lavori interni di portata irrilevante ai fini della consistenza e quindi del calcolo della rendita (es., spostamento di parete interna, o di un'apertura), come si desume dall'art. 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, a norma del quale occorre presentare detta denuncia, corredata da una *planimetria* delle unità variate, nei soli "casi di mutazioni che implicino *variazioni nella consistenza* delle singole unità immobiliari". L'art. 17 dello stesso decreto attribuisce, d'altra parte, rilevanza alle sole le mutazioni che avvengono "nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe". In tal senso, espressamente, la Circ. Min. Fin. 14 ottobre 1989, n. 3405, e la Circ. Agenzia Territorio 26 novembre 2001, n. 9/T, § 4.

Per quanto riguarda l'autore della dichiarazione, relativa alla conformità tra stato di fatto, planimetrie e dati catastali, la legge parla di "intestatario" (non "intestatario catastale"): normalmente questi coincide con il titolare del diritto reale e quindi con l'alienante-disponente; nel caso di non coincidenza (es., alienazione *a non domino*), deve ritenersi che la dichiarazione debba comunque essere resa dall'alienante.

La nullità prevista dalla norma ha carattere formale, ed è comminata per il caso di assenza dei riferimenti e dichiarazioni richiesti, non nei casi in cui la dichiarazione sia

mendace, o comunque non corrispondente al vero, e neanche per i casi in cui l'identificazione catastale sia erronea. Si tratta di nullità assoluta ed insanabile, disciplinata dalle regole generali contenute negli artt. 1418 ss. c.c. In caso di inesatta o mendace dichiarazione di conformità ad opera dell'alienante, questi deve ritenersi civilmente responsabile nei confronti dell'acquirente, potendo configurarsi la fattispecie di "mancaza delle qualità promesse", con le conseguenze previste dall'art. 1497 c.c. (salva l'emersione di possibili abusi edilizi, e le sanzioni amministrative previste per la violazione dell'obbligo di presentazione di nuova planimetria).

#### 4) – LE PRESCRIZIONI RIGUARDANTI LA CONFORMITA' SOGGETTIVA.

Ai sensi del secondo periodo del comma 1-bis dell'art. 29, "Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Occorre innanzitutto precisare che oggetto delle prescrizioni di legge è unicamente il diritto oggetto dell'atto. Ciò significa, ad esempio, che se questo riguarda una quota di proprietà, non è richiesta al notaio la verifica della titolarità e dell'intestazione catastale riguardo alle altre quote. Parimenti, se l'atto ha ad oggetto un diritto di nuda proprietà, il notaio non deve verificare la titolarità e l'intestazione del diritto di usufrutto.

L'intestazione catastale a cui si riferisce la norma è la "ditta catastale", la quale identifica – in base alla vigente normativa – i titolari di diritti reali su beni immobili (a norma dell'art. 41 del D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142). Nessun rilievo deve attribuirsi, ai fini catastali, ad eventuali annotazioni di riserva o di passaggi intermedi da verificare (salvo l'obbligo di verifica diligente, da parte del notaio, della titolarità del diritto reale). Le "risultanze dei registri immobiliari" non si esauriscono nella sola trascrizione dell'ultimo titolo di provenienza a favore dell'alienante. Quest'ultima, isolatamente considerata:

1) - è inefficace, a norma dell'art. 2650 c.c., in mancanza di trascrizioni dei precedenti acquisti;

2) - potrebbe essere soccombente rispetto ad altra trascrizione prioritaria, a norma dell'art. 2644 c.c., presa a carico del comune autore immediato, ovvero di un comune autore mediato;

3) – in base ai principi degli acquisti a titolo derivativo (*nemo plus iuris transferre potest quam ipse habeat; resolutio iure dantis, resolvitur et ius accipientis*), non ha da sola alcuna idoneità ad individuare "il soggetto titolare di diritti reali", obiettivo primario, quest'ultimo, dell'anagrafe immobiliare integrata;

4) – il termine "risultanze dei registri immobiliari" identifica proprio la catena continua di trascrizioni efficaci, come risulta tra l'altro dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

Pertanto la verifica delle "risultanze dei registri immobiliari" consiste nell'accertamento della continuità delle trascrizioni, e della relativa priorità rispetto ad eventuali formalità confliggenti. Accertamento che deve ritenersi comunque circoscritto al ventennio, come risulta da altre disposizioni normative, prima tra le quali quella dettata dall'art. 567, comma 2, c.p.c. (che, parlando di "risultanze dei registri immobiliari", fa espresso riferimento a tale ventennio).

Per il resto, la legge non distingue tra pubblicità dichiarativa e pubblicità notizia: anche la trascrizione della sentenza di usucapione, quindi, in quanto esista la relativa sentenza, deve ritenersi necessaria ai fini in esame. E' invece necessario che la trascrizione sia obbligatoria (non lo è, ed è quindi irrilevante ai fini in oggetto, la trascrizione degli atti di mutamento di denominazione sociale e della sede sociale, o degli atti di trasformazione). Non è obbligatoria (e non si ritiene da molti possibile) la trascrizione a favore del coniuge in comunione legale non intervenuto all'atto di acquisto: la

"conformità soggettiva" deve qui ritenersi sussistente, nonostante ciò, sulla base dell'incrocio con le risultanze dei registri di stato civile.

Ai fini di cui sopra, il notaio deve eseguire le visure ipotecarie ventennali, senza alcuna possibilità di dispensa ad opera delle parti, come già chiarito.

La disciplina preesistente imponeva, in sede di trascrizione e quindi di voltura automatica, la verifica della concordanza "tra la situazione dei soggetti titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali e le corrispondenti scritture catastali" (art. 2, comma 4, del d.m. n. 701/1994), con obbligo, in caso negativo, di indicazione nell'apposito "foglio informativo" degli estremi dei passaggi intermedi, ma non obbligava a regolarizzare le eventuali volture non presentate, né a regolarizzare le eventuali trascrizioni mancanti. La vigente disciplina, invece, impone al notaio la *verifica della "conformità", non più con "la situazione dei soggetti titolari del diritto", bensì con le "risultanze dei registri immobiliari"*, e ciò "prima della stipula".

Il "preallineamento", attività diversa dalla verifica, deve essere eseguito a cura del notaio (anche eventualmente sollecitando le parti ad effettuarlo), anteriamente alla trasmissione del c.d. adempimento unico. La possibilità di realizzare l'allineamento – sulla base della "previa" verifica – anche successivamente all'atto, purché entro il momento della relativa trascrizione, consente di ritenere pienamente rispettato il dettato normativo nei casi di "apparente disallineamento", conseguente ad esempio a *stipula contestuale di più vendite a catena*, ovvero di *compravendita e contemporanea concessione di ipoteca da parte del compratore*: tutte ipotesi nelle quali la normale esecuzione delle formalità, dipendenti dai singoli atti, condurrà senz'altro all'allineamento richiesto dalla legge.

Nonostante la norma in esame si riferisca espressamente soltanto al notaio, è ragionevole ritenere che l'ambito di applicazione della stessa si estenda anche ai pubblici ufficiali eccezionalmente autorizzati a norma degli artt. 2699 e 2703 c.c.; inoltre, essendo identica la vicenda traslativa, argomentando anche analogicamente dall'art. 2, comma 4, del d.m. n. 701/1994 (che in presenza di discordanza tra titolarità reale e intestazione catastale poneva un obbligo di menzione dei titoli intermedi in capo "al notaio ed agli *altri pubblici ufficiali* che ricevono atti o autenticano firme su *atti civili, giudiziari e amministrativi*, che danno origine a variazione di diritti censiti in catasto"), sembra doversi ritenere che gli obblighi sanciti dal nuovo comma 1-bis dell'art. 29 si estendano anche all'autorità giudiziaria o amministrativa, autrice del provvedimento da cui discendano i medesimi effetti traslativi o costitutivi di diritti reali, o di scioglimento della comunione.

La legge non richiede – riguardo all'adempimento degli obblighi notarili in oggetto – alcuna menzione nell'atto pubblico, e tantomeno nell'autentica della scrittura privata. Una menzione in atto appare peraltro opportuna, al fine di consentire la verifica dell'assolvimento dell'obbligo.

L'intera disciplina riguardante l'accertamento della "conformità soggettiva" presuppone che possano sussistere titoli non trascritti e/o non volturati; la relativa *ratio* consiste, come già detto, nel sollecitare – a seguito della verifica notarile preventiva – la regolarizzazione degli adempimenti mancanti. La norma non contempla, invece, le ipotesi in cui manchi lo stesso titolo legale di provenienza: ad esempio, in caso di usucapione non dichiarata, di vendita di cosa altrui, di concessione di ipoteca su beni altrui *ex art. 2822 c.c.*, ed art. 585, comma 3, c.p.c. In questi ultimi casi, è evidentemente impossibile "preallineare", se non esiste alcun titolo legale da trascrivere e volturare, né può ritenersi possibile che una norma avente uno scopo fiscale possa limitare l'autonomia privata, impedendo la stipula di tali atti. Deve, pertanto, ritenersi che in questi casi l'atto possa essere stipulato, dando semplicemente conto nel medesimo del disallineamento dipendente dall'assenza di titoli legali.

Deve essere invece sempre regolarizzata l'eventuale mancata trascrizione di acquisti mortis causa a norma dell'art. 2648 c.c.; anche nel caso di acquisto *ex lege* dell'eredità a norma dell'art. 485 c.c., deve ritenersi possibile (e necessaria ai fini in esame) la trascrizione dell'accettazione tacita (sulla base dell'atto da stipularsi; ovvero, trattandosi di provenienza intermedia nel ventennio, sulla base di titolo anteriore. Salva l'eventuale trasmissione del diritto di accettare *ex art. 479 c.c.*, che dà luogo ad unica trascrizione a carico del *de cuius* ed a favore del destinatario della trasmissione *ex art. 479*, menzionando nella nota la vicenda a norma dell'art. 2662 c.c.).

Quanto alle sanzioni, per il caso di inottemperanza all'obbligo notarile in oggetto, esclusa certamente l'applicazione dell'art. 28, n. 1, l. not., vanno applicate le sanzioni disciplinari previste dagli artt. 135 e 147 l. not., ricorrendone i rispettivi presupposti; oltre all'eventuale responsabilità civile del notaio per i danni arrecati.