



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323.516881 - Fax 0323.581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

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

Cod.Fisc. PTR GTN 62D25 F848T P. IVA 01302980030

Art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52
Clausole da inserire negli atti

1) – UNITA' IMMOBILIARI URBANE – IPOTESI NORMALE.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia non autentica – previa visione ed approvazione – si allega al presente atto sotto la lettera "..."*(ovvero: nella planimetria depositata in catasto, presentata a corredo della denuncia di nuova costruzione/variazione in data, prot. n.)*);

- la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

2) – UNITA' IMMOBILIARI URBANE A CUI LA NOVELLA NON SI APPLICA.

Le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di

- unità immobiliare urbana non ancora ultimata,
- costruzione inidonea ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado" (unità collabente),
- lastrico solare,
- area urbana,

per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

3) – UNITA' IMMOBILIARI URBANE ALLE QUALI LA NOVELLA NON SI APPLICA A PARTICOLARI CONDIZIONI.

Le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di

- manufatto con superficie coperta inferiore a otto metri quadri;
- serra adibita alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasca per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatto isolato privo di copertura,
- tettoia di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- porcile di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- pollaio di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- casotto di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- concimaia di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- pozzo di profondità utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- fabbricato (*simile ai precedenti*) di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
- manufatto precario, privo di fondazione, non stabilmente infisso al suolo,

per cui – non essendovi ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, come confermano le medesime parti sotto la propria esclusiva responsabilità, avendo svolto le opportune verifiche tecniche – non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 3, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

4) – UNITA' IMMOBILIARI URBANE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52:

prima alternativa:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari, in corso di totale ristrutturazione e attualmente censite nel catasto fabbricati in categoria speciale "F/3", quali risultanti dall'elaborato planimetrico depositato in catasto, che in copia non autentica – previa visione ed approvazione – si allega al presente atto sotto la lettera "....";

seconda alternativa:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari, in corso di totale ristrutturazione, quali raffigurate, anteriormente all'inizio dei lavori di ristrutturazione, dalle planimetrie depositate in catasto che in copia non autentica – previa visione ed approvazione – si allegano al presente atto sotto le lettere "_____";

- la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che le unità immobiliari in oggetto sono attualmente in corso di totale ristrutturazione ed inutilizzate, e come tali improduttive di

reddito, in assenza di ultimazione dei relativi lavori, a norma dell'art. 36, comma 3, del d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917; pertanto, non è prevista allo stato l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentare la relativa denuncia di variazione le corrispondenti planimetrie catastali, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28;

eventualmente:

dichiara comunque, ove occorrer possa, che anteriormente all'inizio dei lavori di ristrutturazione lo stato di fatto era conforme alle suddette planimetrie depositate in catasto, nonché ai dati catastali (foglio, mappali

- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

5) – FABBRICATI RURALI.

Le parti dichiarano, sotto la propria esclusiva responsabilità, che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, primo periodo, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto l'atto non ha ad oggetto alcuna unità immobiliare urbana, ma un fabbricato rurale, per il quale sussistono i requisiti di ruralità previsti dalla vigente normativa, e per il quale i medesimi requisiti di ruralità non vengono meno in conseguenza del presente atto.

- l'intestazione catastale del fabbricato rurale, iscritto come tale nel catasto dei fabbricati, è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

N.B.: quest'ultima dichiarazione, relativa alla "conformità soggettiva", non è necessaria per i fabbricati rurali non iscritti nel catasto dei fabbricati, purché sussistano i requisiti di ruralità.

6) – CASI PARTICOLARI DI ASSENZA DI "CONFORMITA' SOGGETTIVA".

a) – *Mancanza transitoria di continuità delle trascrizioni.*

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, salvo che per la mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di, sopra citata, che verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità contestualmente alla trascrizione del presente atto.

b) – *Trascrizione di atto di provenienza a favore di un solo coniuge in comunione legale.*

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, con la precisazione che il titolo di provenienza, sopra citato, è trascritto esclusivamente a favore di, e non del coniuge, ma che deve ritenersi comunque sussistente la continuità delle trascrizioni, in conseguenza del regime di pubblicità negativa del regime di comunione legale, a mezzo dei registri di stato civile.

c) – *Provenienza per usucapione non dichiarata con sentenza.*

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; con la precisazione che l'odierna parte alienante non coincide con il soggetto

risultante dalle suddette intestazioni, provenendo i diritti oggetto del presente atto da usucapione non dichiarata con sentenza, come meglio precisato in altra parte del presente atto, e non essendovi quindi un titolo legale di provenienza per cui sussista un obbligo di trascrizione e di voltura catastale.

d) – Concessione di ipoteca su beni altrui.

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; con la precisazione che la parte concedente ipoteca (aggiudicatario in sede di espropriazione forzata immobiliare) non coincide con il soggetto risultante dalle suddette intestazioni, trattandosi di concessione di ipoteca su immobili altrui, a norma dell'art. 2822, comma 1, c.c., ai sensi e per gli effetti dell'art. 585, comma 3, c.p.c., come modificato dall'art. 2 del d.l. 14 marzo 2005, n. 35, non essendo stato ancora emanato il relativo decreto di trasferimento; non sussiste quindi attualmente un titolo legale di provenienza per cui sussista un obbligo di trascrizione e di voltura catastale.