



Direzione Centrale Catasto e Cartografia

Roma, 24/6/2010  
 Prot. n° 33738  
 Allegati n.  
 Rif. nota del 10.03.2010  
 Prot. n° 5892

Alla C.O.N.S.A.P. S.p.A.  
 Dipartimento Immobili

Via Yser 14  
 00198 Roma

Agli Uffici Provinciali

Sede

E,p.c.

Alle Direzioni Regionali

Sede

**Oggetto:** Attività di dismissione immobiliare della CONSAP S.p.A. – individuazione catastale dei beni condominiali.

E' pervenuta, alla scrivente Direzione Centrale, la nota n. 5892 del 10 marzo 2010, con la quale la Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A: (CONSAP), segnala alcune criticità operative emerse nell'ambito dell'attività di dismissione del patrimonio immobiliare, acquisito dalla stessa a seguito della scissione dell'I.N.A. S.p.A.

In particolare, la CONSAP fa presente come, dopo aver redatto per gli stabili costituiti in condominio i relativi Regolamenti, in attuazione dell'articolo 1117 del c.c., *"taluni beni, benché individuati quali condominiali e sanciti come tali nei regolamenti (ad esempio alloggi dei custodi, locali tecnici, magazzini, ecc.) risultano tuttora impropriamente intestati alla CONSAP, con la conseguenza, tra l'altro, di tenere la Società obbligata al pagamento delle imposte e dei tributi relativi."*

La segnalazione pervenuta fa riferimento ad erronea redazione delle dichiarazioni catastali, ovvero, a dichiarazioni antecedenti alla circolare n.2 del 20 gennaio 1984 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali.

Nel caso ora prospettato, e relativo ad unità immobiliari così come definite dall'art. 5 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 - convertito, con modificazioni, con Legge 11 agosto 1939, n. 1249 - è opportuno rammentare che, ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 650, *"ogni qualvolta*

Largo Leopardi, 5  
 00185 Roma  
 Tel. 003906477751  
 P.I. 06455481009 C.F. 80416110585  
 www.agenziaterritorio.it  
 e-mail:dc\_ccpi@agenziaterritorio.it

*vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto dei terreni, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno altresì l'obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali."*

Orbene, la norma in questione sembra alla scrivente non applicabile alla casistica prospettata, in quanto risulta assente per i beni comuni un atto pubblico che stabilisce l'assegnazione ad un soggetto diverso da quello condominiale. Più in generale, per i beni in questione, si osserva che gli stessi risultano proprietà condominiale, così come individuati nei rispettivi regolamenti (già vigenti in sede di prima dichiarazione al catasto edilizio urbano), ovvero, in assenza di tale esplicita previsione, riconducibili ai soggetti che hanno operato la dismissione dei beni, come rappresentato nella comunicazione cui si risponde.

In tale contesto appare idonea l'assegnazione di tali immobili sulla base dei regolamenti condominiali, ai condomini stessi, mediante l'utilizzo della procedura Do.C.Fa., con la quale ciascun bene dovrà essere dichiarato in variazione, come bene comune censibile con la causale "5-altre" e la dicitura "intestazione a bene comune". Pare utile, inoltre, specificare che devono essere predisposti l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni, associati alle singole unità immobiliari comprese in ciascun immobile conformemente alle risultanze del rispettivo regolamento, che dovrà essere allegato alla dichiarazione in catasto, in quanto trattasi di rettifica di dichiarazioni di nuova costruzione.

Ovviamente nell'elaborato planimetrico, conformemente alla prassi attuale, dovranno essere omesse le quote di possesso. Per quei beni in relazione ai quali il Regolamento di condominio non prevede una destinazione comune a più unità immobiliari, ogni variazione dell'intestazione deve essere subordinata alla presenza di un atto pubblico, come previsto dalle disposizioni del richiamato art. 3 del D.P.R. n. 650/1972.

Gli Uffici Provinciali in indirizzo sono pregati di prestare la massima attenzione agli adempimenti sopra richiamati e le Direzioni Regionali di fornire ogni utile contributo di coordinamento all'uopo necessario.

IL DIRETTORE CENTRALE

(Franco Maggio)

