

DIRITTI REALI, CONDOMINIO E LOCAZIONI

La conformità catastale degli immobili nei trasferimenti immobiliari

di Saverio Luppino, Avvocato

Master di specializzazione

Gestire il condominio nel diritto vivente: strumenti, casi e prospettive

Scopri di più

[Cassazione civile, sez. II, Sentenza del 15.10.2025 n. 27531, Pres. F. Manna, Es. C. Trapuzzano](#)

Massima: “A fronte della previsione secondo cui per gli atti pubblici o le scritture private autenticate traslativi, costitutivi o divisionali, aventi ad oggetto fabbricati già esistenti, sono necessari, a pena di nullità, l’identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie e la dichiarazione o attestazione di conformità catastale oggettiva, allorché l’effetto traslativo sia invocato a mezzo dell’azione giudiziale di esecuzione specifica, tali elementi costituiscono **una condizione** (e non già un presupposto) di detta azione”.

QUESTIONI

Tizio conveniva, innanzi al Tribunale di Verona, Caio, in qualità di erede di Sempronio, chiedendo che fosse disposto in suo favore il trasferimento dell’immobile ad uso abitativo con le relative pertinenze (cantine e posto auto), in forza del contratto preliminare concluso il 18 gennaio 1997 e della successiva integrazione del 23 gennaio 2003.

Si costituiva in giudizio Caio, il quale contestava la conformità all’originale dei documenti prodotti, disconosceva le sottoscrizioni apposte sui contratti posti a fondamento della domanda attorea ed eccepiva la nullità dei medesimi per violazione del **divieto di patto commissorio**, concludendo per il rigetto della domanda proposta.

Nel corso del giudizio, i documenti contestati erano stati prodotti in originale e sottoposti a verificazione, all’esito della quale era stata accertata l’autenticità delle firme apposte da Sempronio.

Con ordinanza del 3 febbraio 2017 veniva **sollevata d’ufficio** la questione relativa alla prova della **regolarità urbanistica e catastale dei beni oggetto della domanda**.

Per l’effetto, l’attore depositava dapprima, in data 13 ottobre 2017, una dichiarazione

sostitutiva di atto notorio attestante la conformità dello stato di fatto ai titoli abilitativi nonché alle planimetrie e ai dati catastali e, successivamente, in data 23 novembre 2017, un'attestazione di conformità a firma di un professionista/architetto.

A seguito della richiesta di sequestro giudiziario proposta dall'attore dopo la precisazione delle conclusioni, la causa era stata rimessa in istruttoria, con la disposizione di una consulenza tecnica d'ufficio volta ad accertare la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni oggetto del preliminare nonché la coerenza catastale.

Ciò posto, **il Tribunale adito accoglieva la domanda** e, per l'effetto, disponeva il trasferimento, in favore dell'attore, della proprietà degli immobili indicati nel contratto preliminare.

Proponeva appello avverso la pronuncia di primo grado Caio, il quale deduceva: 1) l'erronea interpretazione e la falsa applicazione dell'art. 40, secondo comma, della legge n. 47 del 1985 e dell'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52 del 1985, in relazione alla ritenuta **inidoneità delle difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e le planimetrie catastali** volte ad ad incidere sulla libera commerciabilità del bene; 2) l'omessa pronuncia in ordine alle spese del procedimento di sequestro giudiziario promosso in corso di causa; 3) l'omessa decisione in merito all'assunzione delle prove richieste dalle parti.

Nel giudizio di impugnazione non si costituiva Tizio, del quale veniva dichiarata la contumacia.

Decidendo sul gravame proposto, **la Corte d'Appello di Venezia accoglieva l'appello** e, per l'effetto, rigettava la domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare in ragione della *"incoerenza catastale"*, ritenuta tale da impedire il richiesto effetto traslativo.

A sostegno della pronuncia adottata, la Corte territoriale rilevava: a) che l'attestazione della coerenza catastale dei beni costituiva **condizione dell'azione di adempimento del contratto in forma specifica** e che, pertanto, doveva sussistere al momento della decisione; b) che la circolare n. 2 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio imponeva la verifica della rendita catastale effettiva, la quale non poteva essere determinata se non mediante il raffronto tra la realtà rappresentata nella mappa catastale depositata e lo stato di fatto dell'immobile oggetto di trasferimento; c) che, in difetto di tali indicazioni ovvero all'esito dell'accertamento della loro difformità rispetto alla realtà, non poteva essere pronunciata la sentenza di trasferimento coattivo prevista dall'art. 2932 c.c., avendo essa **funzione sostitutiva** dell'atto negoziale dovuto; d) che, nel caso di specie, era stato lo stesso Tribunale ad aver attestato l'incoerenza catastale dei beni promessi in vendita, attraverso la previsione dell'obbligo, posto a carico dell'acquirente, di procedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile successivamente al trasferimento.

Avverso la sentenza d'appello proponeva ricorso per cassazione Tizio, affidandolo a tre motivi.

Con ordinanza interlocutoria depositata l'8 gennaio 2025, all'esito dell'adunanza camerale dell'8 novembre 2024, la Corte di cassazione rimetteva la causa alla pubblica udienza, in

ragione della mancanza di evidenza decisoria sulla seguente questione: *“Se il sindacato rimesso al giudice di merito in materia di accertamento della coerenza catastale dell’immobile da trasferire sia limitato alla sola verifica della presenza delle dichiarazioni attestanti la conformità catastale del bene ovvero se esso si estenda al controllo del contenuto delle stesse, soprattutto in presenza di un compendio istruttorio dal quale emergano risultanze contraddittorie circa la sussistenza o meno della riferita coerenza”.*

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione accoglieva il ricorso di Tizio, cassava la sentenza impugnata e rinviava la causa alla Corte d'appello di Venezia in diversa composizione anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

QUESTIONI

Con il primo motivo di ricorso il ricorrente deduceva la violazione e falsa applicazione dell'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52 del 1985, per avere la Corte di merito erroneamente ricondotto la difformità tra lo stato di fatto degli immobili oggetto di causa e le corrispondenti planimetrie catastali nell'alveo della fattispecie di **nullità** prevista dalla norma richiamata, traendone, altresì, la conseguenza dell'impossibilità di pronunciare la sentenza traslativa della proprietà.

Sosteneva il ricorrente che la declaratoria di nullità non avrebbe potuto fondarsi sul mero accertamento della non conformità tra le risultanze catastali e la situazione reale degli immobili, quale emergente dalla consulenza tecnica espletata in corso di causa in data 26 settembre 2018, né tale accertamento in fatto avrebbe potuto costituire causa ostante al deposito della sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., atteso che **la nullità prevista dall'art. 29, comma 1-bis, ha natura esclusivamente formale e testuale**. Ne conseguirebbe che l'effetto traslativo ben avrebbe potuto prodursi sulla base della dichiarazione dell'intestatario contenente gli elementi identificativi dell'immobile, nonché l'attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto.

Con il secondo motivo il ricorrente denunciava la violazione e falsa applicazione dell'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52 del 1985, per avere la Corte territoriale ritenuto che l'impossibilità di procedere a una verifica effettiva della rendita catastale, in presenza di difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dell'immobile, costituisse circostanza impeditiva dell'emissione della sentenza ex art. 2932 c.c.

Osservava, al riguardo, il ricorrente che l'inciso *“sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale”*, introdotto in sede di conversione dell'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 2010, non poteva essere interpretato, come invece fatto dall'appellante, nel senso di richiedere la verifica dell'incidenza della rendita catastale sulla concreta consistenza dell'immobile da trasferire, a pena di nullità dell'atto e, quindi, di rigetto della domanda di trasferimento coattivo.

Sarebbe stato, infatti, sufficiente che la dichiarazione resa dalle parti contenesse, oltre all'identificazione catastale e al riferimento alle planimetrie, anche i dati informativi rilevanti ai fini tributari.

Deduceva, inoltre, il ricorrente che sarebbe stata necessaria non la sostanziale conformità della rendita catastale, così come degli altri dati informativi, allo stato di fatto dell'immobile, bensì unicamente la dichiarazione degli intestatari comprensiva dell'indicazione della rendita medesima e degli ulteriori dati informativi.

Con il terzo motivo di ricorso il ricorrente lamentava l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte territoriale trascurato di esaminare la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 10 ottobre 2017, munita di firma autenticata e depositata in atti il 13 ottobre 2017, contenente tutti gli elementi necessari a comprovare la libera commerciabilità dell'immobile oggetto di controversia.

Rilevava il ricorrente che tale dichiarazione sarebbe stata idonea a consentire la produzione dell'effetto traslativo.

I motivi di ricorso, suscettibili di esame congiunto in quanto connessi sotto il profilo logico e giuridico, venivano ritenuti **fondati**.

La Corte partiva dall'interpretazione dell'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52 del 1985, il quale nella parte in cui disciplina gli adempimenti relativi alla c.d. conformità, coerenza o allineamento catastale dei fabbricati, presenta una struttura articolata in due distinti periodi [\[1\]](#).

Il primo periodo è riferibile alla c.d. **conformità oggettiva** dell'immobile (o “coerenza oggettiva”, come definita nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 9 luglio 2010), ossia alla corrispondenza tra lo stato di fatto del fabbricato e le risultanze catastali.

In tale ambito, la disposizione stabilisce che 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 – con esclusione dei diritti reali di garanzia – devono contenere, a pena di nullità, l'identificazione catastale dell'unità immobiliare, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto nonché la dichiarazione di parte della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, secondo le disposizioni vigenti in materia catastale. Tale dichiarazione può essere sostituita dall'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Il secondo periodo del comma in esame attiene, invece, alla c.d. **conformità soggettiva** (o “coerenza soggettiva”, come definita nella suddetta Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 9 luglio 2010), ossia alla corrispondenza tra il catasto e le risultanze dei registri immobiliari, la cui sussistenza deve essere, invece, verificata individuata dal notaio rogante.

La mancanza della dichiarazione o dell'attestazione relativa alla conformità catastale oggettiva comporta, ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52 del 1985, la nullità dell'atto. **Diversamente, la disposizione non prevede alcuna sanzione in relazione all'eventuale inadempimento dell'obbligo di verifica della conformità soggettiva, né chiarisce se l'esito negativo di tale verifica debba tradursi in un divieto di stipulazione dell'atto ovvero in un obbligo di procedere all'allineamento catastale, anteriormente o successivamente alla stipula, né, infine, impone l'obbligo di dare menzione in atto dell'attività di verifica svolta.**

In tal senso la giurisprudenza di legittimità ha osservato che, nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare avente ad oggetto un fabbricato già esistente, la conformità catastale oggettiva di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52 del 1985 integra una **condizione dell'azione** e deve, pertanto, costituire oggetto di accertamento da parte del giudice, il quale non può accogliere la domanda qualora, al momento della decisione, difettino le prescritte menzioni catastali^[2].

Per converso, **il giudice non è tenuto a verificare la sussistenza della conformità catastale soggettiva**, consistente nella coincidenza tra il promittente venditore e l'intestatario catastale del bene, trattandosi di requisito che non assurge a condizione dell'azione e la cui eventuale mancanza non preclude l'emanazione di una sentenza costitutiva di trasferimento della proprietà ex art. 2932 c.c.

Gli Ermellini continuavano affermando che dal dato letterale della disposizione normativa si evincesse che l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 29, commi 1-bis e 1-ter, della legge n. 52/1985, in materia di c.d. "allineamento catastale", fosse subordinata alla sussistenza dei particolari presupposti.

Anzitutto, la disciplina trova applicazione esclusivamente con riferimento agli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione ovvero lo scioglimento della comunione di diritti reali, con espressa esclusione dei diritti reali di garanzia. Restano pertanto estranei all'ambito applicativo della norma i contratti che obbligano al futuro trasferimento di un bene quali preliminari di vendita.

Quanto alla forma, è richiesto che gli atti siano stipulati mediante atto pubblico ovvero scrittura privata autenticata.

Con riguardo all'oggetto, la normativa concerne esclusivamente atti relativi a fabbricati già esistenti, (unità immobiliari urbane), ossia immobili agibili, già censiti ovvero censibili nel catasto fabbricati, con esclusione dei terreni.

In tal senso, quale requisito legittimante, la disposizione fa riferimento alla dichiarazione resa dalle parti circa la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto dell'immobile, intesi quali elementi oggettivi di riscontro delle caratteristiche patrimoniali rilevanti ai fini fiscali, secondo la disciplina catastale vigente; in alternativa, la norma ammette la produzione di un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla

presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Con riferimento a tale specifico requisito, la dichiarazione di parte non è richiesta nella forma di “dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà”, atteso che la norma non prescrive espressamente una particolare modalità di rendicontazione della stessa.

Del resto, nei casi in cui il legislatore ha inteso imporre tale forma, lo ha fatto mediante un’esplicita previsione normativa.

La dichiarazione di conformità deve essere, poi, resa dai soggetti che dispongono del diritto oggetto dell’atto (alienanti, costituenti di diritti reali, condividenti, ecc.), anche nell’ipotesi in cui essi non coincidano con gli intestatari catastali.

Invero, mentre il primo periodo dell’art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985 fa riferimento genericamente agli “intestatari”, il successivo periodo richiama più puntualmente gli “intestatari catastali”. Ne consegue che i “disponenti”, soggetti legittimati al rilascio della dichiarazione di conformità, coincidono con gli intestatari catastali e/o con i titolari effettivi del bene, sicché la dichiarazione deve essere rilasciata da chi nell’atto interviene per disporre del diritto.

La dichiarazione del disponente può essere sostituita da un’attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Tale facoltà consente al disponente di avvalersi dell’opera di un terzo qualificato, soluzione che risulta particolarmente utile nelle ipotesi in cui il disponente non abbia una conoscenza dello stato dell’immobile.

La normativa non richiede che l’attestazione sia resa in forma giurata, né prescrive particolari formalità redazionali, quali l’autenticazione della sottoscrizione. È pertanto sufficiente una relazione scritta, sottoscritta da un professionista abilitato (architetto, ingegnere o geometra) ad aggiornare il catasto.

L’attestazione del tecnico non costituisce un atto di parte, bensì un atto proveniente da un terzo qualificato; conseguentemente, l’iniziativa per la sua predisposizione può essere assunta da una qualsiasi delle parti dell’atto.

Poiché tale attestazione è destinata a sostituire la dichiarazione di conformità che altrimenti dovrebbe essere inserita nel corpo dell’atto, la stessa deve essere allegata all’atto notarile, su richiesta del disponente ovvero dell’acquirente del diritto. Resta, peraltro, ferma la possibilità che il tecnico intervenga direttamente in atto, sottoscrivendolo e rendendo in quella sede la dichiarazione di conformità.

Per analogia con la disciplina del certificato di destinazione urbanistica, appare opportuno che l’allegazione dell’attestazione tecnica sia accompagnata da una dichiarazione di vigenza resa

dal disponente e riprodotta in atto, con la quale questi attestati che, successivamente alla data di rilascio dell'attestazione tecnica, non sono intervenute modifiche sull'unità immobiliare tali da rendere obbligatoria, ai sensi della normativa catastale vigente, la presentazione di un atto di aggiornamento catastale.

Con l'emendamento introdotto dalla legge n. 122/2010, di conversione del D.L. n. 78/2010, mediante l'inserimento del comma 1-bis nell'art. 29 della legge n. 52/1985, il legislatore ha precisato che la dichiarazione di conformità deve essere resa *“sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale”*.

Ne consegue che la verifica della conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto dell'immobile deve essere effettuata considerando esclusivamente le difformità che, secondo la normativa vigente, impongono l'obbligo di aggiornamento catastale.

La Corte a questo punto richiamava la già menzionata circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 9 luglio 2010 ove nell'apportare chiarimenti sul comma 14, dell'articolo 19 del d.l. n.78/2010, precisava che non assumono rilievo catastale (con conseguente assenza dell'obbligo di denuncia di variazione) le modifiche interne di lieve entità che non alterino il numero, la funzionalità dei vani o la consistenza catastale [\[3\]](#).

In seconda battuta, i giudici di legittimità si focalizzavano sull'aspetto patologico dell'atto, giacché, ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, legge 52 del 1985, esso deve contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale e al riferimento alla planimetria, la dichiarazione degli intestatari o l'attestazione del tecnico incaricato.

Sul punto, secondo la Corte tale tipo di nullità rientrava nell'alveo della nullità testuale così come prevista dall'art. 1418, terzo comma, c.c. [\[4\]](#).

Ad ogni buon conto, i giudici richiamano **la disposizione prevista al successivo comma 1-ter del succitato articolo, il quale prevede la possibilità di sanare la nullità dell'atto mediante un atto di conferma, anche di natura unilaterale ove la nullità derivi dalla mancata indicazione**, nell'atto, delle planimetrie depositate in catasto; dall'omessa dichiarazione, resa dagli intestatari, di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto; dalla mancanza dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato.

Ne consegue che, ai fini dell'esclusione della nullità, è sufficiente che l'atto contenga le menzioni e le dichiarazioni prescritte dalla legge, anche qualora esse risultino, in ipotesi, non veritiere.

Una dichiarazione o attestazione inesatta o mendace sarebbe, infatti, idonea a preservare la validità dell'atto, salvo il caso di falsità manifesta, immediatamente percepibile anche da un soggetto privo di competenze tecniche, nel qual caso la dichiarazione deve ritenersi inesistente e l'atto nullo.

In analogia con la disciplina delle irregolarità urbanistiche, per le quali è sufficiente la menzione del titolo abilitativo effettivamente esistente e riferibile all'immobile, anche in materia catastale la validità dell'atto è assicurata dalla presenza della dichiarazione di conformità o dell'attestazione sostitutiva, purché l'incoerenza con lo stato di fatto non emerga in modo evidente.

Ne consegue che la nullità, di natura meramente formale, dell'atto si configura esclusivamente nell'ipotesi in cui risultino mancanti sia la dichiarazione di parte sia l'attestazione "sostitutiva" del tecnico abilitato.

Tale qualificazione, secondo gli Ermellini, non contrasta con quanto disposto dall'art. 29, comma 1-ter, della legge n. 52/1985, giacché essa, commina la nullità, sanabile mediante conferma, unicamente nei casi di omissione del riferimento alle planimetrie catastali, della dichiarazione di conformità ovvero dell'attestazione tecnica, e non già nell'ipotesi di dichiarazioni o menzioni non veritieri o di planimetrie difformi dallo stato di fatto.

Ai fini della conferma, è tuttavia necessario che le planimetrie risultassero esistenti al momento della stipula dell'atto da confermare.

Oltretutto, il legislatore equipara all'inesistenza anche quelle planimetrie che, pur depositate in catasto al tempo della stipula, siano state successivamente sostituite con nuove planimetrie presentate per l'adeguamento allo stato di fatto. Qualora, infatti, venga accertata una difformità tale da rendere necessaria la sostituzione delle planimetrie, non può ritenersi che, al momento della stipula, esistessero planimetrie valide e idonee a rappresentare l'immobile oggetto dell'atto; conseguentemente, le planimetrie depositate successivamente non possono considerarsi esistenti alla data dell'atto originario.

Ciò posto, sussiste la condizione per la produzione dell'effetto traslativo ai sensi dell'art. 2932 c.c. ogniqualvolta risulti resa la dichiarazione dell'intestatario ovvero acquisita l'attestazione del tecnico incaricato in ordine alla conformità catastale, senza che incomba alcun onere di verifica circa l'effettiva corrispondenza di tale conformità allo stato di fatto.

È infatti ormai consolidato l'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui, a fronte della previsione normativa che impone, a pena di nullità, per gli atti pubblici o le scritture private autenticate aventi effetti traslativi, costitutivi o divisionali su fabbricati esistenti, l'indicazione dei dati catastali, il riferimento alle planimetrie e la dichiarazione o attestazione di conformità catastale, tali requisiti, qualora l'effetto traslativo sia richiesto in sede giudiziale mediante l'azione di esecuzione specifica, integrano **una condizione dell'azione** e non un presupposto sostanziale della stessa.

Tale impostazione risponde all'esigenza di uniformare i requisiti richiesti per la produzione dell'effetto traslativo in via negoziale a quelli necessari per il conseguimento del medesimo effetto in via giudiziale.

Ne consegue che, nel giudizio ex art. 2932 c.c., non è richiesto al giudice di svolgere accertamenti tecnici volti a verificare la veridicità della dichiarazione o dell'attestazione di conformità catastale, risultando sufficiente la loro formale sussistenza.

[1] Cass. civ., Ord. n. 20520/2024.

[2] Cass. civ., Sent. n. 20526/2020.

[3] In particolare, con tale circolare veniva disposto che nel giudizio di conformità richiesto dalla normativa in questione debbono, pertanto, essere presi in considerazione solo gli aspetti che influiscono sulla consistenza ovvero sull'attribuzione della classe e della categoria e ciò “sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale”, come previsto espressamente dalla norma.

[4] L'art. 1418 c.c. contempla tre distinte tipologie di nullità: la nullità testuale, la nullità virtuale e la nullità strutturale.

La nullità testuale ricorre in tutte le ipotesi in cui una specifica disposizione di legge prevede espressamente la sanzione della nullità. La nullità virtuale concerne, invece, i casi in cui la nullità non sia espressamente comminata dal legislatore, ma sia desumibile dall'interprete in ragione del contrasto dell'atto di autonomia privata con norme imperative poste a tutela di interessi generali dell'ordinamento. La nullità strutturale, infine, attiene ai vizi inerenti alla struttura del contratto, e in particolare alla mancanza o illiceità degli elementi essenziali dello stesso. Ciò posto, la Corte applica tale terza categoria di nullità analogicamente a quanto disposto dalle SS.UU., Sent. n. 8230/2019 relativamente alle irregolarità urbanistiche e secondo cui essa sia un aspetto patologico *“che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, 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”*.

Master di specializzazione

**Gestire il condominio nel diritto vivente:
strumenti, casi e prospettive**

Scopri di più