

Oggetto:

Articolo 1, comma 8, del decreto Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

Sintesi:

Si forniscono indirizzi interpretativi ed operativi al fine di una uniforme applicazione degli adempimenti previsti dall'art.1, comma 8, del D.M. 19 aprile 1994, n.701, in merito alla sottoscrizione dei tipi di frazionamento, dei tipi mappali e particellari.

Testo:

Con riferimento alle disposizioni indicate in oggetto, vengono di seguito forniti alcuni indirizzi interpretativi ed operativi, al fine di una uniforme applicazione degli adempimenti previsti in merito alla sottoscrizione dei tipi di frazionamento e dei tipi mappali.

Come e' noto, la norma prevede testualmente che "I tipi di frazionamento o i tipi mappali di cui al comma 4, ad eccezione di quelli finalizzati a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritti dai soggetti che hanno la titolarita' di diritti reali sui beni interessati dalle variazioni e dal tecnico che li ha redatti. Di tali elaborati viene fatta menzione negli atti traslativi, costitutivi o estintivi di diritti reali sulle particelle individuate dagli elaborati medesimi, nonche' nelle relative note di trascrizione".

Al riguardo sembra opportuno osservare preliminarmente come la corretta interpretazione delle disposizioni in argomento, sia da individuare - oltre che sulla base di una indagine letterale - soprattutto alla luce della ratio complessiva del provvedimento e dalle finalita' di semplificazione procedurale dallo stesso perseguite.

Queste rilevano con evidenza dalla lettura delle disposizioni sopra richiamate, ove si consideri in particolare la innovativa previsione della semplice menzione del documento tecnico nell'atto traslativo e nella correlata nota di trascrizione, in luogo dell'obbligo di allegazione del documento stesso, con sottoscrizione degli interessati, previsto dall'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 26 ottobre 1972, n. 650.

Non appare dubbio infatti che la suddetta previsione comporti la esigenza di pervenire alla correttezza e completezza dell'atto tecnico anche sotto il profilo civilistico e pubblicistico, sin dal momento della sua presentazione all'ufficio, ed a questo fine la norma prevede la sottoscrizione del tipo da parte dei soggetti titolari dei diritti reali sull'immobile, unitamente a quella del tecnico professionista redattore.

Per le esposte considerazioni, mentre nulla si osserva in merito alla firma del documento da parte del tecnico, si precisa che, di norma, la firma dei titolari di diritti reali sul bene oggetto di variazione deve essere apposta da tutti i soggetti interessati, prima che l'atto venga ricevuto dagli uffici.

Non di meno, - nel caso in cui detto obbligo, per fondate motivazioni, non possa essere compiutamente assolto - e' consentita deroga alla procedura sopra richiamata, purché l'utenza professionale allegghi una lettera di incarico, nella quale uno ovvero alcuni dei soggetti, titolari di diritti reali sull'immobile, dichiarino di essere stati autorizzati al conferimento del mandato anche dagli altri contitolari. Questi ultimi devono essere individuati distintamente nella lettera di incarico attraverso i rispettivi dati anagrafici e codici fiscali, nonche' la natura e la quota dei relativi diritti reali. La dichiarazione deve, inoltre, essere sottoscritta anche dal tecnico redattore.

Come si rileva chiaramente dalla lettura della norma in esame, sono esonerati dagli adempimenti sopra richiamati solo gli atti di aggiornamento relativi a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio: tra questi, particolare rilevanza presentano i tipi di frazionamento finalizzati a procedimenti di espropriazione per causa di pubblica utilita'. In tali fattispecie, come l'esperienza pregressa ha posto in evidenza, l'eventuale obbligo di sottoscrizione dell'atto geometrico da parte dei soggetti titolari di diritti reali, avrebbe potuto costituire un rilevante ostacolo allo sviluppo della procedura.

Peraltro, qualora l'atto di aggiornamento sia eseguito da tecnico professionista, sara' a cura di questi la presentazione della nota di incarico da parte dell'Ente promotore del procedimento amministrativo.

Da ultimo, sembra opportuno rammentare che le esposte procedure si applicano anche agli atti geometrici concernenti la definizione del lotto edificato per stralcio da un piu' ampio appezzamento individuato da una o piu' particelle, le cui modalita' di redazione e di presentazione sono state rese conformi ai tipi frazionamenti dal disposto dell'art. 1, comma 5, del decreto in argomento, efficace dalla data di pubblicazione sulla G.U. del decreto stesso.