

L'intervento

CATASTO, PLANIMETRIE CON ACCESSO LIBERO

di **Ernesto Baragetti**

Il catasto è stato al centro delle cronache nelle ultime settimane, soprattutto per la vicenda dell'aggiornamento delle rendite catastali delle unità immobiliari oggetto di lavori agevolati dai bonus edilizi. C'è tuttavia una modifica normativa, di cui poco o nulla si è parlato finora, che potrebbe avere un impatto positivo immediato sull'attività dei professionisti, sul mercato e più in generale sulla regolarità catastale.

Si tratta della scelta di elevare le rappresentazioni planimetriche catastali (o schede catastali come abitualmente definite) al rango di atto che compone il Nuovo catasto edilizio urbano (oggi Catasto dei fabbricati) riferendosi a quanto definito dall'articolo 16 del regio decreto legge 652/1939, decretandone così l'acquisizione libera al pari di ogni altro atto rubricato in tale articolo.

Il legislatore potrebbe valutare questa modifica – magari già nell'iter di approvazione della legge di Bilancio per il 2025 – alla luce del continuo rinnovarsi del concetto di centralità del dato di classamento delle unità immobiliari urbane. Le dinamiche di mercato, la programmazione economica del bilancio dello Stato, le procedure di aggiornamento messe a disposizione dalle Entrate (anche per quanto attiene il controllo e verifica da parte degli uffici) rappresentano, tutte quante, esigenze urgenti e inversamente proporzionali alla staticità delle norme di riferimento. Norme che rimandano ancora, nei caratteri fondanti, al regio decreto 652 citato.

Nel tempo, le rappresentazioni planimetriche catastali hanno assunto un'importanza sempre maggiore in ambiti diversi:

- per finalità interne all'attività tecnica svolta in ambito catastale;
- in riferimento alla meccanizzazione delle Conservatorie dei Registri Immobiliari (si veda l'articolo 19, comma 14, del Dl 78/2010, poi modificato dalla relativa legge di conversione - in vigore dal 1°

luglio 2010);

- come elemento indiziario per provare la regolarità urbanistica in caso di assenza di altre informazioni.

Ecco, dunque, che le rappresentazioni planimetriche sono, oggi, una componente essenziale del pubblico registro catastale, la cui conoscenza risulta indispensabile, al pari delle altre informazioni rese disponibili dal sistema integrato catastale, cartografico ed ipotecario, per la tutela dei terzi nelle transazioni immobiliari. È quindi evidente l'interesse di sburocratizzare le procedure necessarie all'acquisizione di tale documento. Ancora oggi, infatti, per poter accedere a questa informazione, il professionista – quale primo atto formale e inderogabile – deve ricevere delega espressa da parte dell'intestatario catastale.

I vantaggi della pubblicizzazione

di tali documenti si estenderebbero inoltre agli enti pubblici (da quelli locali alle Pa centrali), che anche in relazione ai propri compiti istituzionali si vedono costretti – oggi – a dichiarare espressamente che l'accesso a tale informazione è puntualmente connesso a uno specifico compito d'ufficio. O ancora si pensi alla possibilità di accedere, liberamente, a informazioni tecniche sul patrimonio immobiliare da parte delle università e degli istituti di ricerca (che spesso hanno necessità di accedere anche ai fini di ricostruzioni storiche – alle planimetrie di specifici compendi immobiliari) o ancora alle attività dei consulenti tecnici nell'ambito dei procedimenti giudiziari.

Già oggi dalla consultazione di una visura catastale, che può essere chiesta da chiunque ne faccia istanza, è possibile acquisire una molteplicità di dati puntuali (a partire dall'anagrafe degli intestati). Non si comprende perché inibire l'acquisizione con le medesime modalità della raffigurazione planimetrica, che non pare aggiungere informazioni sensibili

ulteriori rispetto a quelle già disponibili in visura. Anche volendo

affrontare il delicato aspetto della tutela dei dati personali, pare evidente infatti che la possibilità di identificare direttamente o indirettamente una persona fisica attraverso “i dati di ubicazione”, disponendo liberamente della planimetria catastale, non aggiungerebbe alcun elemento di carattere personale a quanto non già desumibile dalla visura.

Inoltre, già oggi le planimetrie sono spesso allegate agli atti pubblici a cura dei notai e quindi possono essere, poi, rilasciate unitamente alla copia dell'atto sia dai relativi uffici di pubblicità immobiliare/uffici tavolari, sia dai pubblici ufficiali stessi che dai relativi Archivi notarili distrettuali. Infine, nell'ambito del sistema tavolare, la planimetria viene utilizzata come supporto su cui produrre il Piano di divisione in porzioni materiali o Piano di condominio (documento che con le identiche sembianze della planimetria catastale entra a far parte della collezione dei documenti del libro fondiario e quindi, in tal senso, già oggi consultabile da chiunque ne faccia richiesta).

Non si vede allora perché non superare questi ostacoli burocratici e queste asimmetrie informative rendendo le planimetrie – a tutti gli effetti – atti del catasto.

Consigliere delegato al catasto - Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**LA POSSIBILITÀ
Far sì che le
rappresentazioni
planimetriche siano atti
del catasto garantisc
più trasparenza**





Lo stock. A fine 2023 in catasto erano iscritti 67,5 milioni di unità nei gruppi A-E