Agenzia Entrate

Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare

Settore Servizi Catastali

Roma, 9 agosto, 2016

Collegio Provinciale Geometri
e Geometri Laureati di Genova
(rif. nota prot. n. 494 del 6.3.2015)

e, p. c. Ministero dell'Economia e Finanze
Ufficio Legislativo Finanze
(rif. nota prot. n. 3-5110 del 23.5.2016)

Ministero dell'Economia e Finanze
Dipartimento delle Finanze

Presidente del Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Prot. 129626

All.

OGGETTO: Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova – Proposta ampliamento estrazioni di planimetrie catastali e di dati immobiliari.

Si fa riferimento alla nota prot. n. 494 del 6 marzo 2015, trasmessa anche per il tramite delle strutture del Ministero dell'Economia e delle Finanze in indirizzo, con cui codesto Collegio Provinciale ha chiesto di conoscere l'orientamento della scrivente Direzione, in ordine alla possibilità di consentire e ampliare a fini professionali, l'estrazione delle planimetrie catastali e dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In particolare, tale richiesta riguarderebbe planimetrie catastali, diverse da quelle per cui si è ricevuto specifico incarico, e viene motivata come necessario supporto all'attività di classamento. La libera estrazione delle planimetrie catastali e dei dati OMI avverrebbe a discrezione del tecnico professionista per la formulazione della prevista proposta di classamento catastale. L'accesso alla banca dati delle planimetrie verrebbe svolta di fatto senza limite alcuno.

Per quanto riguarda i dati OMI, è già noto a codesto Collegio Provinciale che le quotazioni dell'Osservatorio sono attualmente consultabili gratuitamente sul sito internet istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento agli ultimi sei semestri pubblicati (ora disponibili dal 1° semestre 2013 al 2° semestre 2015). Contestualmente viene fornito, a titolo oneroso, agli utenti esterni alla pubblica

amministrazione, che ne facciano richiesta, un servizio di vendita dei dati OMI relativamente ai semestri precedenti.

Per determinate categorie di richiedenti sono, altresì, previste condizioni e modalità diversificate di acquisizione dei dati. È possibile, per i Consulenti Tecnici d'Ufficio (CTU) richiedere gratuitamente dati puntuali inerenti le quotazioni immobiliari contenute nella Banca Dati OMI, previa richiesta all'Ufficio Provinciale – Territorio di competenza, il quale provvederà a fornire le informazioni richieste.

In ogni caso, nell'ottica della semplificazione dei rapporti tra l'Amministrazione Pubblica e il Cittadino e al fine di ampliare l'accessibilità dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è in fase di progettazione un nuovo servizio di richiesta *on-line* dei prodotti OMI, da attivare entro l'anno in corso, rivolto alla platea di utenti esterni (cittadini, soggetti istituzionali e non) a titolo gratuito. Pertanto, le "Quotazioni Immobiliari" saranno rese disponibili in formato elaborabile sul sito istituzionale dell'Agenzia per tutti i soggetti (persone fisiche) registrati su *Fisconline* e tutti i soggetti (persone giuridiche) registrati su *Entratel*. La fruizione di tale servizio da parte dell'utenza esterna sarà, quindi, esclusivamente soggetta a preventiva registrazione nel Portale dell'Agenzia, con il fine di garantire la sicurezza degli accessi.

Sull'utilizzo del servizio di consultazione telematica delle planimetrie catastali, da parte sia dei professionisti abilitati alla presentazione degli atti tecnici di aggiornamento del catasto edilizio urbano, che dei notai o di altri pubblici ufficiali, incaricati della stipula di atti concernenti beni immobili, data la complessità della questione, si ritiene opportuno procedere ad un breve inquadramento normativo.

In via preliminare si osserva che l'Agenzia del Territorio, sulla materia in esame, ha disciplinato il diritto di accesso ai documenti amministrativi, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, con il regolamento approvato mediante Provvedimento n. 47054 del 13 giugno 2007, e le modalità di consultazione telematica delle planimetrie catastali, da parte dei soggetti abilitati alla presentazione degli atti di aggiornamento, con Provvedimento n. 47477 del 16 settembre 2010.

L'art. 15 del regolamento, approvato con il richiamato Provvedimento n. 47054, non consente la consultazione delle planimetrie, in quanto le informazioni desumibili dalle stesse hanno carattere riservato.

In coerenza con tale indirizzo, la lettera a), comma 2, articolo 3, del menzionato provvedimento n. 47477, dispone la facoltà di accesso alla consultazione telematica delle planimetrie per il "*professionista abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, incaricato da parte di uno dei soggetti titolari di diritti reali sull'immobile, della redazione di atti tecnici di aggiornamento del catasto edilizio urbano, ovvero di adempimenti connessi alla stipula di atti concernenti l'immobile, nonché dall'autorità giudiziaria*". Quindi, da una parte viene ribadito che il soggetto richiedente deve agire su incarico del titolare di diritti reali sull'immobile, nel rispetto della vigente normativa, e che tale incarico deve avere un fine ben preciso, quale la predisposizione di un atto di aggiornamento tecnico, ovvero le attività connesse alla stipula di atti. E' stato previsto, poi, il caso in cui la richiesta provenga dall'autorità giudiziaria, in tale circostanza, ovviamente, l'incarico

conferito dal Magistrato al richiedente il servizio risulta di per sé sufficiente a giustificare la consultazione planimetrica.

E' appena il caso di evidenziare, inoltre, che, vista la delicatezza della questione, l'Agenzia delle Entrate conduce una specifica attività di controllo, al fine di rilevare eventuali usi impropri del servizio in oggetto, così come indicato nell'articolo 6 del Provvedimento da ultimo richiamato.

Pertanto, non essendo la proposta di codesto Collegio provinciale compatibile con la vigente regolamentazione e con le disposizioni impartite in merito all'accesso telematico alla Banca Dati Planimetrica, la stessa non può essere accolta.

In merito alle informazioni a supporto delle attività di classamento, è opportuno rappresentare che gli elementi che rilevano principalmente, sono le caratteristiche del fabbricato (tipologia edilizia, dotazioni impiantistiche, servizi e aree comuni), informazioni queste che il professionista può desumere anche da elementi informativi estraibili in forma libera dalla banca dati catastale (ad esempio elenco fabbricato, elaborato planimetrico, ecc.). Tali dati, in fase di classamento, consentono di svolgere le attività di comparazione, per finalità estimali, senza dover accedere a informazioni riservate quali quelle desumibili dalle planimetrie.

P. IL DIRETTORE CENTRALE
Franco Maggio

Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare
Largo Leopardi, 5 – 00185 Roma – e-mail: dc.ccpi@agenziaentrate.it