

Attualità

Banca dati planimetrie catastali: ecco cosa è cambiato nel tempo

Le nuove istruzioni per il rilascio delle visure riferite a stadi non più attuali dei fabbricati, cioè superati da variazioni più recenti, e a unità immobiliari oramai inesistenti



La planimetria catastale è la rappresentazione grafica, di norma in scala 1:200, di un'unità immobiliare urbana registrata in catasto, da cui è possibile desumere, in conformità alle regole in materia, contorni, suddivisione e destinazione dei locali interni, dati metrici e altre informazioni.

Prima dell'introduzione della procedura informatica Docfa (Documenti catasto fabbricati, la cui prima versione è del 1996), per la redazione degli atti di aggiornamento del catasto fabbricati, le planimetrie urbane erano predisposte secondo degli standard definiti, disegnate a inchiostro di

china su fogli di carta trasparente millimetrata in vendita solo presso l'Amministrazione (salvo casi eccezionali ammessi). Doveva essere rappresentata la sezione di tutti i muri perimetrali e interni, le porte di accesso e interne, i vani di passaggio e le finestre, gli altri vani luce. Le planimetrie dovevano contenere l'indicazione dei confini con le proprietà private e con le aree pubbliche, l'orientamento del foglio, l'altezza media dei vani, l'indicazione del vano "cucina" e dei vani accessori con la denominazione d'uso (bagno, latrina, cantina, eccetera).

L'archivio delle planimetrie catastali degli immobili urbani, correlato attraverso i dati d'identificazione delle unità immobiliari urbane all'archivio dei dati censuari, è oggi completamente informatizzato. Le planimetrie già esistenti in formato cartaceo sono state introdotte nel sistema mediante acquisizione delle immagini *raster*, a partire dalla fine degli anni '90.

Nel 2001, sull'onda evolutiva delle procedure informatiche catastali e della piattaforma di trasmissione telematica degli atti di aggiornamento, entrambe avviate con successo negli anni successivi grazie anche alla piena collaborazione di Ordini e Consigli nazionali delle categorie professionali, un decreto direttoriale emanato ai sensi dell'articolo 5 del decreto del ministro delle Finanze 701/1994 (regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari), ha stabilito l'obbligo, dal 1° gennaio 2002, della presentazione in catasto delle planimetrie degli immobili urbani, in formato *raster* o vettoriale. Oltre alla redazione di altri elaborati grafici, dei relativi dati metrici (introduzione del calcolo obbligatorio delle superfici catastali, mediante il criterio del

“calcolo dei poligoni”, per le unità immobiliari censite nelle categorie catastali ordinarie dei gruppi A, B e C), da predisporre su supporto informatico, unitamente alle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione di unità immobiliari urbane.

Per la “costruzione” delle planimetrie sono state mantenute quasi tutte le regole precedenti, ma i vecchi modelli grafici cartacei sono stati sostituiti dagli equivalenti modelli informatici “virtuali”.

L’archivio informatizzato delle planimetrie, una realtà tutta italiana

All’attualità, nelle banche dati catastali le unità immobiliari non dotate di planimetria sono una quota estremamente residuale e risalgono per lo più alla fase dell’impianto del catasto edilizio urbano. Per tale motivo, la consultazione della banca dati per questi immobili non restituisce il dato relativo alla superficie catastale, che proprio di recente, dalla fine del 2015, è stato reso disponibile in visura ai proprietari di oltre 57 milioni di immobili, unitamente alla superficie calcolata (non tenendo conto di balconi, terrazze e altre aree scoperte di pertinenza) ai fini del controllo dell’imposta Tari sui rifiuti da parte dei Comuni.

I proprietari degli immobili privi di planimetria possono presentare una dichiarazione di aggiornamento catastale, con procedura Docfa, per l’inserimento in atti della stessa. Quest’ultimo è, comunque, un adempimento necessario, in quanto, in caso di vendita dell’immobile, il proprietario è tenuto ad attestare “la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie”, come previsto dall’articolo 19, comma 14, del decreto legge 78/2010.

Per la consultazione, la planimetria catastale può essere rilasciata soltanto su richiesta del proprietario, del possessore, di chi ha diritti reali di godimento sull’unità immobiliare, risultanti in catasto, o da loro delegati che utilizzano un modulo (di delega) per l’accesso, disponibile sul sito dell’Agenzia delle entrate.

Le planimetrie archiviate nella banca dati informatica, relative agli immobili presenti su tutto il territorio nazionale, possono essere richieste in qualsiasi ufficio provinciale-Territorio, sportello catastale decentrato presso i Comuni, oppure in modalità telematica tramite i servizi disponibili sul sito dell’Agenzia.

Eventuali disallineamenti nell’aggiornamento dell’archivio informatizzato possono essere superati utilizzando il servizio telematico di “correzione dati catastali online (*contact center*)” oppure presentando un’apposita istanza presso il competente ufficio provinciale-Territorio dell’Agenzia.

La consultazione delle planimetrie disponibili solo in formato cartaceo è invece possibile unicamente presso l’ufficio provinciale-Territorio competente. Per le sedi di Trento e Bolzano, il servizio è gestito dalle rispettive Province autonome.

Il rilascio delle planimetrie catastali riferite a stadi non più attuali

Proprio di recente, la direzione centrale Servizi catastali, cartografici e di Pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle entrate ha disposto nuove istruzioni per il rilascio, in consultazione, delle planimetrie catastali riferite a stadi non più attuali delle unità immobiliari, cioè superati da variazioni più recenti, o riferite a unità immobiliari soppresse.

Per le planimetrie disponibili solo in formato cartaceo, relative a stadi superati, o soppressi, dell’unità immobiliare, oppure correlate a periodi antecedenti alla data di impianto meccanografico, è consentito chiedere il rilascio di una copia conforme secondo le modalità previste per le certificazioni catastali, previo il pagamento dei tributi speciali e dell’imposta di bollo.

La richiesta di visura, o copia, di queste planimetrie deve essere adeguatamente e

concretamente motivata. La motivazione, in particolare, deve fare riferimento, ad esempio, a profili urbanistici ed edilizi stabiliti a livello comunale o regionale, oppure fare riferimento ad attività di carattere peritale finalizzate all'individuazione di particolari profili civilistici, mirati a definire questioni contenziose, tali per cui risulta necessario ricostruire la storia grafica di ciascuna unità immobiliare. In tali casi, anche le planimetrie relative agli stadi precedenti possono essere considerate accessibili e rilasciate secondo le disposizioni e le prassi vigenti (cfr circolare 9/2003 dell'Agenzia del territorio).

Le richieste di rilascio delle planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane, ai soggetti legittimati, sono pertanto trattate dagli uffici provinciali-Territorio dell'Agenzia secondo queste modalità:

- *planimetrie presenti nella banca dati informatizzata, riferite all'ultimo stadio* – sono rilasciate gratuitamente secondo la prassi ordinaria
- *planimetrie reperibili "esclusivamente" in formato cartaceo riferite all'ultimo stadio* – la richiesta deve essere evasa dall'ufficio senza alcun onere per il richiedente. Preliminarmente al rilascio, l'ufficio esegue la "rasterizzazione" dell'immagine
- *planimetrie presenti nella banca dati informatizzata riferite ad uno stadio superato o soppresso* – sono rilasciate gratuitamente con le stesse modalità indicate in precedenza
- *planimetrie depositate presso gli archivi catastali "esclusivamente" su supporto cartaceo e relative a stadi superati o soppressi dell'unità immobiliare, comunque presenti nell'archivio censuario informatizzato* – a fronte di una richiesta motivata, l'ufficio procede al rilascio della copia conforme con le stesse modalità previste per il rilascio delle certificazioni catastali, previo pagamento del tributo speciale e dell'imposta di bollo, secondo le tariffe vigenti. L'ufficio procede contestualmente alla rasterizzazione dell'immagine e all'associazione con l'identificativo catastale presente nella banca dati censuaria. Questo procedimento non richiede il calcolo dei poligoni
- *planimetrie cartacee relative a stadi superati o soppressi dell'unità immobiliare, correlate a periodi antecedenti alla data di impianto meccanografico e richiamate solo nei modelli 55 (scheda di partita)* – il rilascio della copia avviene sempre a fronte di una richiesta motivata, in modalità differita, previo pagamento del tributo speciale catastale e dell'imposta di bollo. Per questa tipologia di elaborati grafici, l'ufficio non procede alla rasterizzazione dell'immagine, poiché non risulta meccanizzabile il correlato stadio dell'unità immobiliare negli atti censuari.

Per garantire l'erogazione dei nuovi servizi, le più idonee e flessibili modalità organizzative sono messe in atto presso gli uffici, e condivise, nell'ambito dell'ampia e consolidata collaborazione, con gli Ordini e i Collegi professionali e con gli enti locali interessati. Tenendo pur sempre presente che le planimetrie, nella fase di primo impianto del catasto edilizio urbano, erano considerate di ausilio esclusivamente per le attività di classamento degli immobili e che, all'attualità, solo in mancanza di altra idonea documentazione, può essere attribuita alle stesse una valenza correlata ai procedimenti di carattere urbanistico ed edilizio.

Il rilascio di planimetrie relative a unità immobiliari soppresse

Per quanto riguarda il rilascio delle planimetrie catastali riferite a unità immobiliari soppresse, valgono le stesse disposizioni già indicate, con la particolarità che possono essere rilasciate solo ai soggetti che, al momento della soppressione dell'unità immobiliare, vantavano diritti reali di godimento sull'unità immobiliare stessa e, in genere, a chi ha un legittimo interesse o possa dimostrare di agire per conto di questi, nonché ai soggetti riconducibili alle unità immobiliari che

risultano essere derivate da quelle oggetto di soppressione.

Michele Lizzi

pubblicato Mercoledì 4 Luglio 2018
