

Oggetto: Consultazione telematica delle planimetrie catastali. Esiti delle attività di audit rivolta ai professionisti utilizzatori del Servizio.

Com'è noto, le planimetrie catastali non sono atti catastali¹ e, pertanto, non sono liberamente accessibili e consultabili da chiunque.

La consultazione e/o l'estrazione delle planimetrie catastali riveste infatti profili di particolare delicatezza, atteso che dalle stesse è possibile desumere conformazione, suddivisione e destinazione dei locali interni, dati metrici ed altre informazioni idonee a disvelare aspetti che afferiscono alla sfera del "personale" e del "riservato" e come tali meritevoli di tutela.

Il Servizio di consultazione telematica delle planimetrie catastali (di seguito anche Servizio) da parte dei soggetti abilitati alla presentazione telematica degli atti di aggiornamento catastale è disciplinato dal Provvedimento del Direttore dell'Agazia del Territorio 16 settembre 2010.

Con successivo Provvedimento direttoriale 11 febbraio 2021 è stato ampliato l'ambito soggettivo di applicazione rispetto a quanto disposto con il citato Provvedimento del 2010² ed esteso l'ambito oggettivo afferente la possibilità di accedere alle planimetrie non più solo in funzione della "...redazione di atti tecnici di aggiornamento del catasto edilizio urbano, ovvero di adempimenti connessi alla stipula di atti concernenti l'immobile", ma anche "...per altri atti o attività concernenti l'immobile, purché insiti nell'incarico conferito...".

¹ Art. 41 T.U. Testo unico del 08/10/1931 n. 1572: "Costituiscono il catasto: 1) la mappa particellare; 2) l'elenco e lo schedario delle particelle; 3) il registro o schedario delle partite; 4) la matricola o schedario dei possessori."

Così anche l'art. 89 del D.P.R. n. 1142/1949: "In seguito alle domande previste dall'art. 87 lettere a) e b) si apportano nelle partite le variazioni avvenute dopo la pubblicazione dei dati catastali, si correggono gli eventuali errori materiali di fatto e si allestiscono gli atti di conservazione del nuovo catasto edilizio urbano, e cioè: a) lo schedario dei numeri di mappa; b) lo schedario delle partite, nel quale sono raccolti, sotto il nome di ciascuna ditta censuaria, i numeri di mappa delle singole unità immobiliari urbane che le appartengono, con la consistenza e rendita catastale corrispondenti e nel quale dovranno essere tenuti in evidenza le ulteriori mutazioni; c) lo schedario dei possessori; d) tutti gli altri atti che la Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali riterrà necessari ed utili per la conservazione del nuovo catasto edilizio urbano".

² L'accesso al sistema telematico dell'Agazia delle entrate per la consultazione delle planimetrie catastali può essere esercitato anche per il tramite i collaboratori professionali del professionista avente i requisiti indicati nell'art. 2 del Provvedimento del 2010, a tal fine delegati e specificatamente abilitati al servizio.

Nell'ambito dei controlli che le strutture di Audit eseguono sui professionisti che effettuano l'accesso al Servizio in argomento assume particolare rilevanza, in considerazione della numerosità dei casi riscontrati e delle possibili conseguenze sanzionatorie anche a carattere penale ad essi correlati, la mancata produzione da parte del professionista dell'incarico/delega conferito da parte del soggetto legittimato, vale a dire da parte di uno dei soggetti che hanno titolo per l'accesso all'informazione sull'unità immobiliare oggetto di consultazione telematica³.

Nei più recenti controlli di vigilanza, che hanno intercettato accessi eseguiti da professionisti sulla base di incarichi conferiti da società di servizi, alcune delle quali operanti su piattaforme *online*, nonché da istituti di credito bancario nell'ambito dello svolgimento delle attività proprie quali l'erogazione di mutui ipotecari per acquisto di immobili, è emersa una ricorrenza di casi di consultazione ed estrazione delle planimetrie mediante accesso al Servizio, pur in assenza dell'incarico/delega del titolare del diritto.

Nei controlli in argomento, i professionisti spesso dichiarano di aver ricevuto l'incarico non già dal soggetto legittimato, bensì da altro soggetto (società di servizi, istituto bancario) con il quale ha assunto un rapporto di collaborazione.

E' di tutta evidenza che, al di fuori dei casi in cui il professionista disponga di incarico/delega conferito dal soggetto legittimato, quest'ultimo da ricondurre all'ambito soggettivo delineato dai Provvedimenti direttoriali succitati, l'accesso al servizio di consultazione delle planimetrie, effettuato dal professionista sul presupposto di ritenersi portatore di un interesse giuridicamente rilevante all'ottenimento dell'atto catastale in argomento, si espone a profili di illiceità rilevanti sotto il profilo penale⁴, oltre che costituire il presupposto per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di natura amministrativa a cura del competente Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia⁵.

Al fine di contenere la diffusione del fenomeno rilevato, spesso imputabile più a scarsa conoscenza delle disposizioni in materia (nonostante la richiesta di presa visione delle Condizioni del Servizio in fase di accesso alla piattaforma

³ Cfr. Manuale dell'Agenzia del Territorio sulla consultazione SISTER - Visura planimetrica telematica. Per la richiesta di consultazione occorre acquisire, tra l'altro, i "dati del soggetto da cui il professionista ha ricevuto l'incarico professionale; il soggetto può corrispondere all'intestatario dell'immobile ovvero un soggetto avente titolo all'accesso all'informazione (Erede, Rappresentante legale o volontario, Autorità giudiziaria, Promissario acquirente - deve esistere in tal caso il contratto preliminare di compravendita sottoscritto col promittente venditore).

⁴ La consultazione telematica delle planimetrie catastali in violazione delle disposizioni che regolano il relativo Servizio può astrattamente configurare il reato di dichiarazione mendace, previsto e punito dall'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 2000, quello di "Accesso abusivo ad un sistema informatico o telematico" di cui all'art. 615 ter c.p., nonché costituire fattispecie incriminatrice di cui all'art. 167 del D.lgs. n. 196 del 2003 ("Trattamento illecito di dati").

⁵ L'Ufficio competente all'adozione del provvedimento di sospensione o chiusura del servizio è la Direzione Provinciale - Ufficio Provinciale Territorio che ha provveduto all'abilitazione del professionista all'utilizzo dei servizi telematici di presentazione documenti.

informatica), che alla volontà di violare le disposizioni imperative in argomento, si ritiene opportuno sensibilizzare le categorie professionali interessate dal fenomeno rilevato, in relazione alle conseguenze dell'indebito accesso al servizio di consultazione telematica in argomento.

A tal fine, si chiede la collaborazione di codesti Consigli e Collegi Nazionali per garantire la più ampia diffusione del contenuto della presente nota presso i propri iscritti.

IL DIRETTORE CENTRALE
Stefano Veraldi
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

