

Agli Ordini Professionali della
Provincia di Trapani

e, p.c.

Direzione Regionale della Sicilia
Settore Servizi
Ufficio Servizi Catastali,
Cartografici e di
Pubblicità Immobiliare

OGGETTO: Accesso alla documentazione catastale di catasto fabbricati – servizio di visione buste mod 58 – indicazioni operative

Pervengono numerose istanze di accesso alla documentazione del Catasto Fabbricati aventi ad oggetto le buste mod. 58, per la visione o l'estrazione di copia, avanzate per lo più dai professionisti¹, che risultano spesso formalmente incomplete o carenti nella motivazione; si ritiene pertanto opportuno fornire le seguenti indicazioni nell'ottica di promuovere iniziative tese al miglioramento dell'efficacia e dell'efficienza dei servizi resi da questo Ufficio all'utenza.

In considerazione delle previsioni contenute, in ultimo, nelle *lettere 6 e 9 dell'articolo 15 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 4 agosto 2020, prot. n. 280693*, la consultazione di alcune tipologie di documenti catastali riveste un profilo di particolare delicatezza in quanto le stesse non possono qualificarsi "atti" o "elaborati" catastali in senso proprio e, conseguentemente, non sono liberamente accessibili e consultabili da chiunque, ma soltanto da coloro che ne siano legittimati², in seguito a formale richiesta di accesso documentale ai sensi della legge n. 241/90 e s.m.i. (il cui modello 19T è reperibile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate)³.

Con particolare riguardo alle richieste di visione busta mod. 58 spesso non sono accoglibili per una o più circostanze tra quelle esemplificativamente di seguito riportate:

- il richiedente o il delegante non vanta alcun diritto reale di godimento sul bene in oggetto;
- la delega non è allegata all'istanza ovvero risulta incompleta (es. non contiene gli elementi utili alla univoca individuazione del delegante, non è stato allegato il documento d'identità del delegante, etc...);

¹ sia attraverso la prenotazione appuntamento utilizzando l'app presente sul sito dell'Agenzia sia mediante l'invio di una PEC all'indirizzo della direzione provinciale

² Il controllo della legittimazione è diretto ad appurare la presenza dell'interesse giuridicamente rilevante da tutelare, in capo al richiedente, da confrontarsi con quello di eventuali controinteressati.

³ ad esempio, con particolare riferimento alle *planimetrie catastali, ai modelli 5, ai modelli 1N e 2N parte I e II, ai modelli di variazione docfa*, etc

- la planimetria del fabbricato richiesta non è mai stata presentata in catasto;
- all'interno della busta non risulta essere presente alcuna documentazione per la quale è ammessa la **semplice** consultazione;
- non è stata illustrata la **motivazione** dell'interesse giuridicamente rilevante da tutelare⁴ ovvero non è indicato come il documento di cui si chiede l'ostensione è collegato alla suddetta tutela⁵.

Per di più, qualora l'oggetto d'interesse della richiesta sia la consultazione e/o il rilascio di copia delle planimetrie catastali è necessario tenere presente che ogni richiesta di visura o di copia delle planimetrie depositate nei soli archivi cartacei (diverse da quelle associate all'ultimo stadio dell'immobile), **deve essere adeguatamente motivata**. La motivazione, in particolare, deve avere un contenuto concreto e fare riferimento, ad esempio, a profili urbanistici stabiliti a livello comunale o regionale, ovvero 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 fattispecie, anche le planimetrie relative agli stadi pregressi possono essere considerate accessibili e rilasciate in copia ma solo secondo le disposizioni vigenti previste dalla legge n. 241/90 e s.m.i. e nel rispetto di quanto rappresentato nella circolare n. 9 del 2003⁶.

Giova altresì precisare che, per le planimetrie suddette, cioè riferite a stadi superati e non acquisite su supporto informatico, vigono le modalità di visura connesse alla consultazione cartacea, per le quali non è consentito il rilascio in forma gratuita: coloro che sono legittimati all'accesso e ne hanno esplicitato l'interesse, potranno richiedere copia delle stesse con le modalità previste per le certificazioni, corrispondendo sia i tributi speciali catastali che il bollo, secondo gli importi stabiliti in base alle norme vigenti.

A titolo di esempio, per quanto concerne il rilascio delle planimetrie catastali riferite ad unità immobiliari soppresse, valgono le medesime considerazioni sopra enunciate, con l'ulteriore precisazione che detti elaborati potranno essere rilasciati solo ai soggetti che, al momento della soppressione, vantavano diritti reali di godimento sull'unità immobiliare ovvero a chi ha legittimo interesse o possa dimostrare di agire per conto di

⁴ il "Regolamento sulla disciplina del diritto di accesso ai documenti amministrativi, ai sensi della L.7 agosto n.241/90 e s.m.i." (artt. 22 e seguenti), prevede che affinché l'accesso sia ammissibile il richiedente dia indicazione di possedere un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente a una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è richiesto l'accesso (articolo 22, comma 1, lettera b), della legge n. 241 del 1990). Inoltre, dai motivi dell'istanza si deve rilevare l'assoluta necessità e non la mera utilità dei documenti richiesti, tenuto conto anche dell'articolazione dell'onere probatorio nei giudizi civili e della disciplina dell'istruzione della causa nel processo civile (in particolare, art. 210 c.p.c – "Ordine di esibizione alla parte o al terzo; art. 213 c.p.c. – "Richiesta d'informazioni alla pubblica amministrazione)

⁵ l'interessato deve indicare che i documenti per i quali si richiede l'accesso sono necessari per la difesa e la cura dei propri interessi; infatti, grava sull'istante l'onere di dimostrare la corrispondenza ed il collegamento tra la sfera dei propri interessi (o quelli del delegante) che si intendono tutelare e l'ostensione dei documenti per i quali si formula richiesta di accesso

⁶ tranne che si tratti di dati sensibili e come tali tutelati dalla legge sulla privacy. Infatti, per legge, non è possibile richiedere ed ottenere planimetrie catastali per tutti gli edifici censiti nelle categorie B/3 (prigioni, carceri e riformatori), D/5 (istituti di credito, istituti di cambio e istituti di assicurazione) ed E/5 (fabbricati che possono costituire fortificazioni o loro dipendenze).

costoro, nonché, parimenti, ai soggetti con analoghi diritti sulle unità immobiliari derivate da quelle soppresse.

Ulteriormente, bisogna tenere presente che le richieste di rilascio/certificazione dei documenti catastali storici tesi a tutelare l'interesse giuridicamente rilevante inerenti a presunte irregolarità urbanistiche, vengono ammesse esclusivamente in riferimento a edifici (che ospitano la u.i.u. oggetto di richiesta) realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (ante anno: 1942 o 1967).

Infatti, **solo in questi casi**, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio, di cui sia dimostrata la provenienza. Per gli immobili realizzati in epoca di vigenza del titolo abilitante la costruzione la documentazione grafica è da reperire presso i Comuni.

Per quanto sopra, preliminarmente all'invio della richiesta, il professionista incaricato dovrà appurare se sussistano i presupposti (succitati a titolo esemplificativo e non esaustivo) e solo se questi siano soddisfatti potrà presentare la richiesta, corredandola della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, a propria firma, redatta nelle forme previste dal D.P.R. 445/2000, dichiarando (a titolo di esempio):

- l'epoca di costruzione del fabbricato (antecedente l'obbligo di rilascio del titolo abilitativo edilizio);
- la descrizione della difformità presunta da accertare;
- l'assenza di conformità edilizia e/o urbanistica del fabbricato;
- l'assenza di titolo abilitativo che abbia disciplinato gli eventuali interventi edilizi realizzati sull'immobile o sulla u.i.u. successivamente all'epoca di costruzione.

Tale dichiarazione risulterà infatti necessaria ai fini della valutazione circa l'ammissibilità della richiesta da formulare ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i., poiché consentirà di caratterizzare la tutela d'interesse giuridicamente rilevante in capo al titolare legittimo⁷.

Si ricorda, altresì, che il rilascio deve essere garantito nel rispetto delle Direttive emanate in merito all'accesso documentale (che, ad esempio, prevedono il coinvolgimento dei controinteressati) da attivare quando la richiesta sarà stata considerata formalmente corretta.

⁷ Infatti, il decreto "semplificazioni" D.L. 16 luglio 2002, n. 76, prevede alcuni interventi di modifica del testo Unico dell'edilizia del D.P.R. n. 380/2001. In sostanza le modifiche mirano a semplificare e accelerare le procedure edilizie. In particolare, per gli aspetti che ci riguardano, è importante l'art.9, comma 1-bis aggiunto al TURE che di seguito viene riportato:

"Documentazione per desumere lo stato legittimo degli immobili:

Lo stato legittimo di un immobile o u.i. è quello stabilito dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione o che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio. Per gli immobili costruiti in epoca antecedente l'obbligo del titolo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, altro atto pubblico o privato). Nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia, si applica la medesima disposizione".

Per quanto sopra esposto, si chiarisce fin d'ora che non potranno trovare accoglimento le richieste formulate con motivazione generica e non adeguatamente supportata dagli elementi utili a bilanciare l'interesse alla privacy con quello del diritto alla trasparenza, quali ad esempio: “*visione busta*”, “*necessità di appurare l'epoca di costruzione del fabbricato*”, “*presentazione di variazione catastale*”, “*necessità di appurare la causale del docfa da presentare*”, “*stipula di atto notarile*”; “*necessità di appurare la legalità urbanistica dell'immobile*”, “*disallineamento catastale*”, ecc...

Inoltre, per ottimizzare i tempi di espletamento del servizio, è anche utile ricordare che ai fini del rilascio delle planimetrie all'ultimo stadio e presenti nei soli archivi cartacei non è necessario presentare istanza di accesso agli atti ai sensi della L. 241/90, ma una semplice richiesta di rasterizzazione (mediante il modello 9T - unico istanza) cui l'ufficio darà seguito attraverso l'acquisizione dell'immagine interessata e procedendo al rilascio senza alcun onere, ovvero segnalandone la mancata presentazione fin dall'impianto, ossia l'irreperibilità. Analogamente, le richieste di visione e/o rilascio di copie di atti o elaborati catastali (quali ad es. TF, TM, elaborati planimetrici) possono essere presentate mediante il modello 8T di richiesta visura catastale.

Si ricorda, in ultimo, che al fine di semplificare l'attività dei professionisti, a seguito del notevole incremento che si è avuto delle richieste di planimetrie catastali conseguente alle disposizioni introdotte dal comma 14, articolo 19 del D.L. 78/2010⁸ e dello sviluppo delle modalità di presentazione degli atti di aggiornamento tramite la piattaforma tecnologica SISTER⁹, l'Agenzia delle Entrate ha istituito, per i soggetti abilitati alla trasmissione telematica degli atti di aggiornamento nonché per gli agenti immobiliari¹⁰, il servizio di consultazione telematica delle planimetrie catastali.

Il Direttore dell'Ufficio Provinciale Territorio

Ing. Vincenzo Cassaro
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE PROVINCIALE
Fabio Mammo Zagarella
(firmato digitalmente)

⁸ *Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.*

⁹ Sister è una piattaforma tecnologica che permette ai professionisti e ad altri professionisti privati, in seguito alla stipula di apposita convenzione, la consultazione per via telematica le banche dati per effettuare visure e ricerche catastali e ispezioni ipotecarie.

¹⁰ iscritti al repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA), tenuto dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura