

Circolare 9 del 25.11.03

OGGETTO: Accesso alle planimetrie delle unità immobiliari urbane.

TESTO Premessa: natura delle planimetrie Le planimetrie delle unità immobiliari urbane - non comprese, ai sensi del Regolamento approvato con D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, fra gli atti che costituiscono il nuovo Catasto edilizio urbano - sono considerate, come e' noto, atti strumentali, finalizzati ad agevolare l'accertamento delle unità immobiliari urbane, segnatamente con riferimento alla loro consistenza.

Tale particolare connotazione comporta l'insussistenza, per l'amministrazione, di un generale obbligo di rilascio delle copie delle planimetrie o della relativa visione a chiunque ne faccia richiesta.

D'altra parte, la circostanza che le planimetrie, consentendo di verificare (rectius: accertare) la rappresentazione della disposizione interna delle unità immobiliari, assumono uno spiccato carattere di riservatezza, ha da sempre indotto l'Amministrazione ad adottare specifiche cautele relativamente al loro utilizzo.

Normativa di riferimento e prassi amministrativa

In considerazione delle cennate peculiari caratteristiche, il paragrafo 51 della Istruzione provvisoria per la conservazione del nuovo Catasto edilizio urbano - emanata a firma del Ministro in data 13/12/1961 - a tutt'oggi vigente, dispone che "Le copie delle planimetrie delle unità immobiliari urbane possono essere rilasciate soltanto a richiesta del proprietario, del possessore, di chi ha diritti reali di godimento sull'unità immobiliare ed in genere di chi ha legittimo interesse o possa dimostrare di agire per conto di questi".

L'Amministrazione Finanziaria, al fine di favorire la corretta applicazione della disposizione appena richiamata e disciplinare in modo uniforme le modalità di consultazione e rilascio delle planimetrie, e' intervenuta più volte sull'argomento, emanando specifiche direttive.

La Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, dapprima con Circolare n. 54 del 12 giugno 1963 e, successivamente, con Circolare n. 85 del 28 settembre 1966, ebbe modo di chiarire che le visure e/o copie (certificazioni) delle planimetrie delle unità immobiliari urbane, potevano essere rilasciate, oltre che ai titolari dei diritti e a qualsiasi altra persona da questi delegata (nella forma prescritta dalla legge), anche ai professionisti iscritti nei relativi albi professionali che avessero esibito e consegnato una lettera d'incarico (in carta libera) da parte dei titolari del diritto, che prevedesse, tra l'altro, anche l'espletamento di tale specifica attività.

In particolare, nella Circolare n. 85 del 1966 - riprendendo quanto già specificato nella Circolare n. 54 del 1963 - venne confermato che fra le persone indicate dalla locuzione "...possa dimostrare di agire per conto di questi..." contenuta nel citato paragrafo 51 dovevano ricomprendersi "...i professionisti in genere, e specialmente i notai, che dimostrino di agire per conto dei titolari del diritto, in relazione ad un incarico professionale da essi ricevuto."

Con successiva Circolare n. 15 del 29 luglio 1985, in relazione ai condizionamenti imposti dagli elevati afflussi degli atti di aggiornamento catastali in attuazione della legge 47/85 (condono edilizio), venne concessa ai professionisti tecnici, abilitati alla redazione degli atti di aggiornamento del Catasto Urbano (ivi comprese le planimetrie catastali), la possibilità di effettuare la visura e/o richiedere la certificazione delle planimetrie, sulla base della mera apposizione della firma e del timbro del professionista in calce al modello RC, anziché mediante esibizione della lettera di incarico professionale.

Le richiamate direttive, peraltro, sono state successivamente confermate attraverso risposte a specifici quesiti pervenuti da uffici od organismi professionali.

La Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare, d'intesa con la Direzione Centrale Organizzazione e Sistemi Operativi, ha emanato la Procedura Operativa n. 3/2003 (prot. 41708 del 23 maggio 2003), al fine di regolamentare i flussi operativi riguardanti le attività connesse alla evasione delle richieste di consultazione della banca dati catastale e di rilascio di estratti-copie della documentazione catastale.

Con specifico riferimento alle planimetrie - in piena coerenza con le direttive di cui alle Circolari innanzi citate - e' stato disposto, tra l'altro, che l'operatore di sportello, nel caso di richiesta di planimetrie "...si accerta che il richiedente sia il proprietario dell'immobile o persona da questi formalmente delegata in base alla presentazione di procura...", redatta secondo lo schema allegato alla stessa Procedura Operativa.

Detto schema di procura speciale, da consegnare all'ufficio in caso di accesso all'archivio delle planimetrie da parte di persone diverse dai titolari dei diritti, prevede che la firma del delegante, quando la procura e' conferita a persone iscritte in albi professionali, può essere autenticata dal professionista medesimo (principio generale desumibile da quanto disposto dall'art. 63 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, in materia tributaria).

Accesso alle planimetrie da parte dei Notai Il Consiglio Nazionale del Notariato, proprio in riferimento alla confermata necessità di produrre agli uffici una specifica autorizzazione delle parti per l'accesso alla richiesta di planimetrie, ha segnalato difficoltà operative nell'espletamento degli incarichi professionali da parte dei propri iscritti.

In particolare, il predetto Consiglio Nazionale ha manifestato alcune perplessità in ordine alla necessità di dover acquisire una specifica delega per l'accesso ai documenti in questione, tenuto conto, in particolare, che il ruolo del notaio e' quello di svolgere il compito super partes, con connotati di piena terzietà, nell'interesse di tutte le parti contraenti.

In relazione alle perplessità manifestate dal Consiglio Nazionale e con particolare riferimento al peculiare ruolo svolto dal Notaio nello svolgimento dell'incarico di stipula di un contratto di trasferimento immobiliare, si ritiene opportuno svolgere le seguenti considerazioni.

L'art. 47 della legge 16 febbraio 1913, n. 89 ("Sull'ordinamento del notariato e degli archivi notarili"), dispone, tra l'altro, che spetta al Notaio "...indagare la volontà delle parti e dirigere personalmente la compilazione integrale dell'atto".

Proprio con riferimento alla disposizione appena richiamata, la Corte di Cassazione ha ripetutamente affermato che rientra tra gli obblighi del notaio, "...se egli sia richiesto della stipulazione di un contratto di trasferimento immobiliare, il compimento delle attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, delle cosiddette visure catastali ed ipotecarie, allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà...". (cfr., per tutte, Cass. civ., 20 febbraio 1987, n. 1840).

Le citate indicazioni giurisprudenziali evidenziano come le menzionate attività preparatorie siano anche finalizzate alla esatta individuazione del bene immobile oggetto di contratto.

In relazione a tale ultimo profilo, aderendo ad una più ampia accezione del concetto di "esatta individuazione del bene", si ritiene che, nell'ambito delle medesime attività preparatorie, possa ricomprendersi anche l'accesso alle planimetrie catastali dell'immobile, in quanto attività astrattamente idonea all'accertamento e alla individuazione della consistenza di un bene immobile.

Tale circostanza consente, quindi, di ritenere che il Notaio incaricato della stipula di un atto immobiliare - rispetto a quanto previsto dal paragrafo 51 della predetta Istruzione, circa l'individuazione dei soggetti legittimati all'accesso delle planimetrie catastali - possa essere, piu' correttamente, inquadrato tra i soggetti che hanno "...legittimo interesse...", piuttosto che tra quelli che dimostrino di agire per conto dei titolari dei diritti.

Conclusioni

Sulla base delle suesposte considerazioni (condivise, per quanto di competenza, dall'Ufficio III - Notariato della Direzione Generale della Giustizia Civile del Dipartimento per gli Affari di Giustizia del Ministero della Giustizia, con nota 14016 del 5 novembre 2003) - a parziale modifica delle istruzioni in precedenza emanate sull'argomento - la visura e/o il rilascio di copia (certificazione) delle planimetrie catastali, si potranno consentire alle seguenti categorie di soggetti, con le modalità appresso indicate:

1. uno qualunque dei titolari dei diritti gravanti sull'immobile, identificato mediante esibizione di documento;
2. persona delegata da uno qualunque dei soggetti sopraindicati, attraverso delega redatta nella forma prescritta dalla legge, con firma autenticata del delegante.
Tale delega, previa verifica dell'identità del soggetto delegato e il rilascio della prestazione richiesta, deve essere acquisita e conservata agli atti d'ufficio;
3. coniuge o parente affine entro il quarto grado di uno dei soggetto indicati al punto 1, ovvero a proprio dipendente in caso di unità immobiliare urbana di proprietà di persone giuridiche, ai sensi dell'art. 63 del D.P.R n. 29 settembre 1973, n. 600.
In tal caso, la delega non è soggetta ad autentica, essendo sufficiente esibire un documento del soggetto delegante (o consegnarne copia).
Il soggetto delegato deve essere identificato mediante l'esibizione di un documento;
4. professionista regolarmente iscritto negli Albi Professionali di categorie abilitate alla presentazione degli atti tecnici di aggiornamento del CEU, che dimostri di essere autorizzato allo scopo, attraverso la consegna di specifica lettera d'incarico, sottoscritta da uno dei soggetti titolari dei diritti e, per accettazione, dal professionista;
5. notaio incaricato della stipula di atti concernenti beni immobili.

In tale ipotesi, la lettera d'incarico è sostituita da una dichiarazione sottoscritta dal notaio, nella quale si attesta l'avvenuto conferimento dell'incarico di stipula di un atto immobiliare, riguardante le unità urbane di cui si chiede la documentazione (visura e/o copia).
Attesa la portata parzialmente innovativa della presente disposizione, questa Agenzia provvederà quanto prima alla modifica della Procedura Operativa n. 3 del 2003, predisponendo un nuovo modello di richiesta di accesso alla documentazione in oggetto. Nelle more di tale adempimento gli uffici, sin dal ricevimento della presente, si atterrano scrupolosamente alle disposizioni emanate.

Le Direzioni Regionali avranno cura di vigilare sulla corretta applicazione delle presenti istruzioni.