

Real estate 24

Per gli agenti
accesso online
agli atti catastali

Saverio Fossati — a pag. 14

Planimetrie consultabili online: svolta per gli agenti immobiliari

Atti catastali. Una norma in vigore dal 1° gennaio autorizza l'accessibilità via web, prima limitata agli sportelli fisici. Per l'operatività le Entrate devono emanare un provvedimento entro il 2 marzo

Saverio Fossati

Un passo in più, e neppure troppo piccolo, sulla via della trasparenza del mercato. Da inizio anno gli agenti immobiliari sono abilitati ad accedere alle banche dati catastali per consultare le planimetrie su delega dei clienti.

La nuova possibilità è contenuta nella legge 233/2021 (conversione in legge del Dl 152/2021 sul Pnrr), che all'articolo 27, comma 2-undecies chiarisce che il direttore delle Entrate, con proprio provvedimento, deve abilitare gli agenti immobiliari iscritti al ruolo «all'accesso al sistema telematico dell'Agenzia delle entrate per la consultazione delle planimetrie catastali, di cui all'articolo 2 del provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio 16 settembre 2010»

In attesa delle Entrate

Il provvedimento è da emanare entro il 2 marzo, quindi (anche se i tempi dell'Agenzia non sono sempre quelli della legge) non manca molto. E da quel giorno la rapidità nel controllo della situazione catastale renderà più semplice e diretto l'avvio del complesso meccanismo della compravendita. Per l'agente, infatti, la verifica preventiva

della rispondenza tra situazione reale e planimetria catastale consente di evitare di arrivare al compromesso (o addirittura al rogito) con qualche sorpresa poco gestibile da parte del notaio. E il fatto di poterlo fare online in pochi minuti, anziché recarsi di persona agli sportelli (soprattutto in questo periodo) è un passaggio davvero rilevante nell'organizzazione del lavoro.

In ogni caso, precisa la nuova norma, l'accesso è garantito ai «soggetti iscritti al repertorio delle notizie economiche e amministrative, tenuto dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, nella sezione agenti immobiliari» che siano però «muniti di delega espressa da parte dell'intestatario catastale». Le forme in cui dovrà essere rilasciata questa delega non sono state indicate nella norma ma proprio per questo non potrebbe esserne imposta una particolare.

Sullo stesso tema - la consultazione telematica delle planimetrie catastali - la Fimaa aveva presentato lo scorso novembre, alla Commissione Finanze, nell'ambito dell'esame del Ddl sulla Delega Fiscale, una memoria con le stesse richieste. E prima ancora, nell'ambito all'Indagine conoscitiva sulle Banche Dati della Commissione parlamentare sull'Anagrafe tributaria, la Fimaa aveva depositato un'altra memo-

IN SINTESI

La norma

La legge 29 dicembre 2021, n. 233 stabilisce che il direttore dell'agenzia delle Entrate, con proprio provvedimento, da emanare entro il 2 marzo 2022, provvede all'aggiornamento dell'elenco dei soggetti abilitati all'accesso al sistema telematico dell'Agenzia delle entrate per la consultazione delle planimetrie catastali, inserendo anche i soggetti iscritti al repertorio delle notizie economiche e amministrative, tenuto dalle Cciaa nella sezione agenti immobiliari, che siano muniti di delega espressa da parte dell'intestatario catastale.

L'Anagrafe immobiliare

La commissione parlamentare sull'Anagrafe tributaria vuole accelerare l'attuazione dell'Anagrafe immobiliare integrata, che consentirà di avere una massa di dati tali da consentire, se accessibile, una vera trasparenza nel mercato.

ria, sullo stesso argomento: una richiesta sostenuta dallo stesso presidente della Commissione, Ugo Parolo, che aveva inviato una lettera al Direttore dell'Agenzia delle Entrate nella quale chiedeva di ascoltare le istanze gli agenti immobiliari.

Anagrafe immobiliare integrata

E in effetti la consultazione online fa parte di un quadro più ampio della ricerca di trasparenza nel mercato immobiliare: pochi giorni fa (si veda Il Sole 24 Ore del 12 gennaio scorso) la Commissione ha lanciato le proposte per la riforma della fiscalità immobiliare in particolare l'Anagrafe immobiliare integrata, che potrebbe prendere corpo dopo dodici anni dalla norma istitutiva (Dl 78/2010).

Consiste in un'unica data base con i dati catastali e quelli sulla titolarità dei diritti reali immobiliari, integrato con ogni altro dato riferito all'immobile: conformità urbanistica, classificazione energetica, sismica, acustica, presenza di vincoli culturali, aliquote Imu, contratti di locazione. La massa di dati raccolti e la possibilità dell'interscambio Entrate-Comuni, se verrà resa consultabile dagli operatori del mercato, renderà possibile davvero la trasparenza nelle transazioni immobiliari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



TRASPARENZA

La verifica preventiva consente di evitare sorprese davanti al notaio

Trasparenza.

La consultazione web è un tassello dell'apertura del mercato immobiliare

