

DIGITALE

## Servizi catastali aperti e integrati, doppia sfida per i professionisti

— a pag. 10

# Servizi catastali aperti e integrati Doppia sfida per i professionisti

**Fisco.** Otto provvedimenti in due anni: si va verso un hub con le funzioni tributarie e territoriali, aperto ai privati. Addio graduale a Sister per 380mila tecnici, restano per ora le utenze federate di geometri e notai

**Cristiano Dell'Oste**

**N**egli ultimi due anni le Entrate hanno diramato otto provvedimenti che si occupano di catasto (cui si aggiunge il comunicato di luglio 2024 che ha digitalizzato alcuni dati storici). Cinque di questi interventi ampliano i servizi digitali anche per i cittadini, che ora dall'area riservata dell'Agenzia possono fare istanza di rettifica dei dati catastali errati, chiedere la voltura e consultare le banche dati catastali, compresi il registro delle partite e dei fogli di mappa.

Lo scorso 20 maggio, intanto, le Entrate hanno presentato – in un incontro con i Consigli nazionali dei professionisti e le associazioni di categoria – il piano 2025-27 per l'integrazione definitiva di tutti servizi territoriali nell'area riservata del Fisco.

La via, insomma, è tracciata, e asseconda il percorso della riforma fiscale, visto che sette provvedimenti discendono dai decreti delegati su imposte indirette (Dlgs 139/2024) e adempimenti fiscali (Dlgs 1/2024). Si va verso un unico hub digitale da cui gestire fisco e territorio, sempre più facile da usare e aperto ai cittadini. Nel 2025 ad esempio è avvenuto online oltre il 98% delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie. Ecco perché gli addetti ai lavori cominciano a chiedersi quale sarà l'impatto sui professionisti.

«L'apertura dei servizi si porta dietro la possibilità teorica che i privati facciano da sé, ma credo che il risultato concreto sarà un rafforzamento del ruolo dei tecnici», commenta Ernesto

Baragetti, consigliere nazionale dei geometri con delega al catasto. «È senz'altro positivo che il singolo proprietario possa vedere online i dati catastali storici e analitici sulla sua casa, perché rende il processo più trasparente – prosegue – ma poi se vuole avere la certezza della qualità dell'atto con cui aggiorna il catasto si rivolgerà sempre a un professionista esperto nel settore». Se mai, bisogna rendersi conto che il cliente ormai può seguire in tempo reale le operazioni effettuate dal tecnico: occorre saper spiegare e documentare ciò che si fa.

Concorda Antonio Barattin, consigliere nazionale con delega al catasto per i periti industriali, categoria che in alcune zone si dedica storicamente alle pratiche catastali. «Il ruolo del tecnico rimarrà centrale, di sicuro nel breve e medio periodo, anche per la sua capacità di integrare il dato estimativo con gli aspetti urbanistici, pensiamo solo all'edificabilità dei terreni, dialogando con gli uffici comunali. Consideriamo poi che ci sono adempimenti curati dai tecnici, come la denuncia di successione, troppo complessi per il fai-da-te».

Oltre all'apertura ai cittadini, l'integrazione dei servizi nell'area riservata delle Entrate comporterà la dismissione graduale del sistema Sister. Tutti i servizi saranno *web based* (cioè utilizzabili online) e accessibili con le credenziali dell'identità digitale (Spid, Cie o Cns). Sul fronte dei servizi, già lo scorso gennaio, ad esempio, "Voltura catastale web" ha sostituito l'applicativo Voltura 2.0 e in arrivo ci sono – tra l'altro – "Docfaweb" e

"Pregeoweb" (per l'aggiornamento di fabbricati e terreni).

Quanto alle utenze, saranno progressivamente disattivate le credenziali Sister di 380mila soggetti (professionisti tecnici come architetti e ingegneri, periti, ma anche enti locali, banche, agenti della riscossione). Invece le utenze federate, usate dai notai e da molti geometri, non saranno dismesse in questa tornata, ma sono destinate a essere ridefinite a breve.

«Il Notariato condivide la direzione verso le identità digitali Spid, Cie e Cns: è una scelta di sicurezza giusta e necessaria», osserva Gustavo Gili, consigliere nazionale del Notariato e presidente di Notartel. I notai sono tra i maggiori utilizzatori di Sister, 40 milioni di visure nel 2025. «Il sistema di accesso federato gestito da Notartel per conto del Consiglio nazionale è un modello di servizio consolidato che vale la pena preservare nella sua sostanza – aggiunge Gili –. Apprezziamo la transizione graduale annunciata dall'Agenzia e auspichiamo un confronto tecnico per definire insieme come far evolvere quell'accesso: una strada già praticata altrove, l'in-



Peso: 1-1%, 10-42%

teroperabilità applicativa su Pdnd, la Piattaforma digitale nazionale dati, previa autenticazione con le identità digitali, può conciliare sicurezza, continuità operativa e principio *once-only* (che evita duplicazioni, ndr)».

«I geometri che usano un'utenza federata per consultare i dati catastali sono circa 50mila, una porzione rilevante di quanti operano con il catasto, e confido che si troveranno le soluzioni tecniche migliori», rileva Baragetti. Il passo in più, conclude, sarebbe portare sul digitale quei documenti che oggi richiedono ancora ai professionisti di recarsi negli uffici per consultare gli archivi: «Atti geometrici stori-

ci non digitalizzati. Planimetrie anteriori all'impianto meccanografico. Mappe d'impianto prive di georeferenziazione. Atti di aggiornamento del catasto terreni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## GLI ULTIMI PROVVEDIMENTI SUL CATASTO

- Modalità di **pagamento semplificata** estesa a tutti gli atti telematici di aggiornamento catastale presentati dai tecnici. *Provvedimento 148004 del 21 marzo 2024*

- Due nuovi servizi per gli utenti Sister (professionisti ed enti pubblici e privati): visure degli **stadi storici** delle mappe e dei **fogli originali di impianto**. *Comunicato stampa del 16 luglio 2024*

- Modalità di **accesso telematico** da parte dei **cittadini** alle banche dati catastali e ipotecarie (visure, planimetrie, ispezioni ipotecarie) dal 1° gennaio 2025 (tramite Spid/Cie/Cns). In attuazione del Dlgs 139/2024. *Prov. 460187 del 30 dicembre 2024*

- Nuova modalità telematica applicabile dal 1° luglio 2025 per il deposito dei **frazionamenti catastali dei terreni**. In attuazione del Dlgs 1/2024. *Prov. 460141 del 30 dicembre 2024*

- Aggiornamento del modello di **dichiarazione di successione** e domanda di **volture** catastali per tenere conto del principio di

autoliquidazione (Dlgs 139/2024) e delle nuove sanzioni (Dlgs 87/2024). *Prov. 47335 del 13 febbraio 2025*

- Nuovo servizio online gratuito «Consultazione **registro partite catastali**», accessibile da professionisti e cittadini per consultare registri o schedari delle partite catastali con le informazioni censuarie storiche senza recarsi in ufficio. In attuazione del Dlgs 1/2024. *Prov. 152840 del 27 marzo 2025*

- Nuove modalità per le domande di **volture catastali** tramite il servizio «Voltura catastale web», anche da parte dei cittadini (dal 15 aprile). In attuazione del Dlgs 1/2024. *Prov. 153452 del 27 marzo 2025*

- **Fogli di mappa catastale** gratuitamente consultabili online, anche da parte dei cittadini (dal 13 novembre). In attuazione del Dlgs 139/2024. *Prov. 147556 del 25 marzo 2025*

- Nuovo servizio online «Istanza **rettifica dati catastali**», utilizzabile anche da parte dei cittadini. In attuazione Dlgs 1/2024. *Prov. 161919 del 2 aprile 2025*



**Possibile fare online istanza di rettifica di dati errati, chiedere volture e accedere alle banche dati**



Peso:1-1%,10-42%