

Mappe catastali online gratis: come funziona il nuovo servizio dell'Agenzia

SINTESI OPERATIVA

L'Agenzia delle Entrate ha aperto al pubblico un patrimonio che, fino a ieri, era sostanzialmente nelle mani di tecnici e professionisti: le mappe catastali dell'intero territorio nazionale diventano consultabili online, gratis, direttamente dall'area riservata del sito istituzionale. Chi accede con SPID, CIE o CNS può scaricare i fogli di mappa aggiornati oppure gli "Originali di Impianto", cioè le tavole storiche disegnate a mano quando il sistema cartografico catastale è stato costruito.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

L'Agenzia delle Entrate ha aperto al pubblico un patrimonio che, fino a ieri, era sostanzialmente nelle mani di tecnici e professionisti: le mappe catastali dell'intero territorio nazionale diventano consultabili online, gratis, direttamente dall'area riservata del sito istituzionale.

Chi accede con SPID, CIE o CNS può scaricare i fogli di mappa aggiornati oppure gli "Originali di Impianto", cioè le tavole storiche disegnate a mano quando il sistema cartografico catastale è stato costruito. Il passo rientra nel percorso di digitalizzazione dei servizi catastali e ipotecari delineato dalla riforma fiscale e dalle norme sulla trasformazione digitale della PA. Nella prassi, significa una cosa molto concreta: ogni cittadino può portarsi a casa, in pochi minuti, materiali cartografici che prima richiedevano accessi in Sister, convenzioni o persino code agli sportelli.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ È attivo il servizio gratuito "Consultazione dei fogli di mappa catastale" sul sito dell'Agenzia delle Entrate.
- ◆ L'accesso avviene dall'area riservata con SPID, CIE o CNS, senza costi né convenzioni.
- ◆ Due funzioni principali:
 - ◆ **Fogli di mappa** aggiornati in formato vettoriale (CXF, CML, DXF, GeoJSON) con metadati TXT.
 - ◆ **Fogli Originali di impianto** in JPG con file JGW e TXT, ed estratti disponibili anche in PDF.
- ◆ I dati sono disponibili in diversi sistemi di riferimento (Originario catastale, Roma 40 Gauss-Boaga, ETRF2000).
- ◆ La copertura riguarda tutto il territorio nazionale, esclusi i territori gestiti dalle Province Autonome di Trento e Bolzano.
- ◆ Il servizio offre solo le **mappe**: per visure, intestazioni e rendite si usano ancora i canali catastali tradizionali.
- ◆ La digitalizzazione dell'archivio cartografico non è ancora completa: alcuni fogli restano consultabili solo presso gli Uffici Provinciali-Territorio, con i relativi diritti.
- ◆ Le mappe catastali online possono essere utilizzate da cittadini, professionisti e PA per verifiche su confini, lotti, progetti e studi territoriali.

IL QUADRO NORMATIVO DIETRO IL SERVIZIO

Il nuovo servizio di consultazione dei fogli di mappa catastale non nasce dal nulla. Arriva al termine di una sequenza piuttosto precisa di interventi normativi e amministrativi.

Da un lato, la legge delega fiscale n. 111/2023 ha chiesto alla pubblica amministrazione di ampliare i canali digitali e di rendere più accessibili le banche dati, compresa quella catastale. Dall'altro, il decreto legislativo n. 139/2024 ha riscritto i criteri di accesso alle consultazioni telematiche delle banche dati ipotecaria e catastale, mettendo ordine tra soggetti, modalità e regole di utilizzo.

Su questo impianto si innesta il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 147556/2025, che ha avuto il compito meno "teorico" e più pratico: definire come rendere disponibili, a titolo gratuito e solo in via telematica, i fogli di mappa catastale in formato digitale, indicando formati, sistemi di riferimento e canali di erogazione.

In sintesi, la normativa:

- ◆ amplia l'accesso ai dati catastali digitali anche ai privati, non solo ai professionisti;
- ◆ sposta la consultazione dal canale cartaceo o dagli sportelli fisici a uno esclusivamente online;
- ◆ inserisce il servizio nel percorso di modernizzazione più ampio tracciato dal Dlgs n. 1/2024 sulla digitalizzazione dei servizi fiscali.

DOVE SI ACCEDE E CHI PUÒ USARE IL SERVIZIO

La porta d'ingresso è una sola: l'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Per entrare si deve utilizzare una delle tre credenziali ormai "standard" della PA digitale:

- ◆ SPID (Sistema pubblico di identità digitale);
- ◆ carta di identità elettronica (CIE);
- ◆ carta nazionale dei servizi (CNS).

Una volta autenticato, l'utente deve cercare il servizio "Consultazione dei fogli di mappa catastale" all'interno del proprio cruscotto. Da lì si apre una pagina dedicata con:

- ◆ una breve spiegazione del servizio;
- ◆ il link alla manualistica operativa;
- ◆ le due funzioni principali: "Fogli di mappa" e "Fogli Originali di impianto".

Non ci sono limiti soggettivi: non serve essere professionisti, non servono convenzioni particolari, non sono richiesti pagamenti o bolli digitali. L'unica vera condizione è avere un'identità digitale attiva e una minima dimestichezza con i formati cartografici, almeno se si vuole sfruttare fino in fondo le potenzialità dei file vettoriali.

FOGLI DI MAPPA AGGIORNATI: COSA SI PUÒ SCARICARE

La prima funzione, "Fogli di Mappa", consente di ottenere i fogli catastali aggiornati in formato vettoriale. In pratica, la versione "tecnica" delle mappe, utile per chi deve elaborare, sovrapporre o integrare i dati in software GIS o CAD.

L'utente può:

1. selezionare il Comune di interesse;
2. indicare il foglio catastale o più fogli (fino a un certo numero per singola richiesta);
3. scaricare i file in uno o più formati tra quelli disponibili.

I formati supportati sono:

- ◆ CXF
- ◆ CML
- ◆ DXF



- ◆ **GeoJSON**, formato open molto diffuso per lo scambio di dati geospaziali

Insieme alla mappa vengono forniti anche i file di metadatazione in formato **TXT**, che contengono le informazioni necessarie a interpretare correttamente i dati.

Per il sistema di riferimento, la scelta si muove tra:

- ◆ Originario catastale;
- ◆ Roma 40 Gauss–Boaga;
- ◆ ETRF2000.

Chi lavora in ambito tecnico sa quanto questa pluralità di sistemi sia rilevante. Permette di agganciare le mappe catastali a basi cartografiche diverse, integrare i dati con rilievi GPS o combaciare le informazioni catastali con progetti urbanistici, infrastrutturali, energetici.

ORIGINALI DI IMPIANTO: IL “PEZZO STORICO” DELLA CARTOGRAFIA

La seconda funzione, “Fogli Originali di impianto”, apre un ambito diverso. Qui non si parla più di mappa aggiornata, ma degli esemplari storici, quelli disegnati a mano all'epoca dell'impianto del sistema cartografico catastale.

In questo caso il servizio consente di:

- ◆ ottenere l'immagine dell'intero foglio di impianto;
- ◆ richiedere un estratto limitato ad alcune particelle di interesse, quando si vogliono approfondire porzioni specifiche.

I file vengono rilasciati in:

- ◆ **JPG** (immagine raster dell'originale);
- ◆ **JGW** (file di georeferenziazione, per “ancorare” l'immagine a un sistema di coordinate);
- ◆ **TXT** (metadati).

Per l'estratto di Originale di Impianto è previsto anche il formato **PDF**, più comodo da condividere con clienti, notai, tecnici o da allegare a pratiche amministrative.

Nella prassi, questa funzione può risultare decisiva quando si devono ricostruire vecchi confini, verificare differenze tra stato di fatto e rappresentazione storica, oppure quando si litiga – spesso accade – su dove finisce un fondo e dove comincia quello del vicino.

COPERTURA TERRITORIALE E LIMITI DEL SERVIZIO

Il servizio è operativo su tutto il territorio nazionale con una sola eccezione: le zone in cui il Catasto è gestito dalle Province Autonome di Trento e Bolzano restano fuori dal perimetro della nuova consultazione online, per ragioni di competenza.

C'è poi un secondo limite, meno evidente. Il Provvedimento dell'Agenzia chiarisce che, “nelle more della completa trasposizione in formato digitale dell'archivio cartografico catastale”, i fogli non ancora digitalizzati restano consultabili solo presso gli Uffici Provinciali–Territorio, con applicazione della tassa per i servizi ipotecari e catastali.

Tradotto: non tutto è già online. Una parte del patrimonio cartografico, soprattutto negli stadi storici più risalenti o nelle realtà dove la digitalizzazione non è completa, richiederà ancora l'accesso agli uffici e i costi previsti dalla Tabella allegata al Dlgs n. 347/1990.

Inoltre, il servizio riguarda **le mappe**, non le **visure**: per ottenere intestazioni, rendite, categorie e altri dati identificativi dell'immobile restano in piedi i canali ordinari di consultazione catastale, con regole e costi propri.



PERCHÉ LE MAPPE CATASTALI ONLINE RIGUARDANO TUTTI

La parola chiave, qui, è proprio “mappe catastali online”.

Aprire la consultazione gratuita a tutti i cittadini ha conseguenze che vanno oltre il mondo dei tecnici:

- ♦ il privato che vuole capire meglio la posizione del proprio terreno o la forma del lotto può scaricare il foglio e studiarlo con calma;
- ♦ chi sta valutando un acquisto immobiliare può sovrapporre le mappe catastali a immagini satellitari o a elaborati progettuali per verificare coerenze e possibili criticità;
- ♦ i piccoli comuni possono utilizzare il servizio per una ricognizione più capillare, senza dover passare ogni volta da Sister o da canali interni;
- ♦ associazioni, comitati, università, possono sfruttare i dati per analisi territoriali, studi ambientali, progetti di ricerca.

Non è un caso che la riforma fiscale abbia insistito sulla dimensione digitale dei servizi: un'informazione che viaggia su formati standard, aperti, georeferenziati tende a generare nuovi usi, nuovi controlli, ma anche nuovi conflitti. E qui entra in gioco la capacità degli operatori (professionisti compresi) di interpretare correttamente ciò che vedono.

ALCUNI ESEMPI PRATICI D'USO NELLA VITA QUOTIDIANA

Per capire fino in fondo l'impatto del servizio, si possono immaginare alcune situazioni molto concrete:

- ♦ **Il proprietario di un terreno agricolo** vuole recintare una parte della particella e teme di invadere il fondo confinante. Scarica il foglio di mappa aggiornato, verifica le linee di confine, affianca la mappa alle ortofoto e poi, se necessario, si rivolge a un tecnico con un quadro più chiaro.
- ♦ **Una famiglia che ristruttura casa** ha bisogno di capire come è stato rappresentato il fabbricato negli anni '50 rispetto a oggi. Attraverso gli Originali di Impianto confronta la situazione storica con quella attuale, individuando eventuali corpi aggiunti, superfetazioni, variazioni intervenute nel tempo.
- ♦ **Un professionista urbanista o un geometra** usa i file GeoJSON per inserire direttamente i confini catastali in un GIS, dove li sovrappone ai vincoli urbanistici, agli strumenti di pianificazione, alle curve di livello. Il servizio gratuito riduce tempi e costi preliminari di acquisizione dati.

Sono scenari diversi, ma hanno un punto comune: il cittadino non deve più “chiedere” la mappa a qualcun altro, può averla in mano, gratis, e poi decidere se e come farsi assistere.

RAPPORTO CON SISTER E ALTRI CANALI ISTITUZIONALI

Il nuovo servizio non manda in pensione Sister né gli altri canali istituzionali (SMIDT, Portale per i Comuni, ecc.). Li affianca.

- ♦ Sister resta il punto di riferimento per convenzioni strutturate con professionisti, enti e grandi utenti, con funzioni più ampie di consultazione e aggiornamento;
- ♦ le pubbliche amministrazioni continuano a utilizzare i canali dedicati per l'accesso massivo ai dati, indispensabili per i loro compiti istituzionali;
- ♦ il nuovo servizio di consultazione dei fogli di mappa catastale si posiziona come strumento “retail”, pensato per il singolo cittadino o per il piccolo studio che non ha bisogno delle funzionalità complesse di Sister.

In questa prospettiva, l'apertura al pubblico delle mappe catastali è un tassello nella costruzione di un catasto sempre più trasparente, ma impone anche maggiore consapevolezza: chi scarica un foglio deve sapere cosa sta guardando, quali sono i limiti del dato cartografico e quando occorre il supporto di un tecnico abilitato.





Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (17/11/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*