

 *Trust Services*

**DIGITALIZZA I PROCESSI DI FIRMA  
PER IL SETTORE IMMOBILIARE**



 **TeamSystem**  
L'impresa che semplifica la tua.

## **Firma elettronica e settore immobiliare: come ottimizzare la sottoscrizione dei documenti**

L'evoluzione digitale sta ridefinendo le modalità operative del settore immobiliare, che vede **nelle diverse tipologie di firma elettronica** uno strumento chiave per semplificare e **rendere più efficienti i processi di sottoscrizione dei documenti**.

### **La rivoluzione della firma digitale nel settore immobiliare**

L'adozione della **firma digitale nel settore immobiliare** permette di accelerare le transazioni, migliorare la sicurezza e l'integrità dei documenti, e ottimizzare la gestione delle identità digitali.

In particolare, l'adozione della firma digitale in ambito immobiliare consente di ottenere importanti vantaggi:

- **efficienza operativa:** minimizzazione dei tempi di attesa per la firma di contratti e documenti;
- **maggiore sicurezza:** garanzia dell'integrità e dell'autenticità dei documenti firmati digitalmente;
- **riduzione dei costi:** meno spese per la stampa, lo spostamento e l'archiviazione dei documenti cartacei;
- **accessibilità:** possibilità di firmare documenti da qualsiasi luogo, favorendo l'onboarding clienti a distanza.

### **Firma elettronica documenti immobiliari: quando è possibile?**

Secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate, per mezzo dell'Art. 21 del CAD (Codice dell'Amministrazione Digitale), per la registrazione di atti che trasferiscono proprietà, contratti di locazione e altri documenti legali significativi è necessaria la sottoscrizione con **Firma Elettronica Qualificata (FEQ)** o **firma digitale**. Per documenti meno vincolanti ma comunque importanti nel processo di compravendita o locazione, la **Firma Elettronica Avanzata (FEA)** può essere sufficiente, garantendo comunque sicurezza e affidabilità.

Con l'avanzamento delle normative sulla digitalizzazione nel tempo, è diventato fattibile **gestire l'intero processo di locazione o acquisto di un immobile in modo virtuale**. La chiave di volta di questa evoluzione è rappresentata dalla possibilità di apporre firme digitali su tutti i documenti rilevanti per le transazioni immobiliari.

## Firma elettronica documenti immobiliari: quando è possibile?

Secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate, per mezzo dell'Art. 21 del CAD (Codice dell'Amministrazione Digitale), per la registrazione di atti che trasferiscono proprietà, contratti di locazione e altri documenti legali significativi è necessaria la sottoscrizione con **Firma Elettronica Qualificata** (FEQ) o **firma digitale**. Per documenti meno vincolanti ma comunque importanti nel processo di compravendita o locazione, la **Firma Elettronica Avanzata** (FEA) può essere sufficiente, garantendo comunque sicurezza e affidabilità.

Con l'avanzamento delle normative sulla digitalizzazione nel tempo, è diventato fattibile **gestire l'intero processo di locazione o acquisto di un immobile in modo virtuale**. La chiave di volta di questa evoluzione è rappresentata dalla possibilità di apporre firme digitali su tutti i documenti rilevanti per le transazioni immobiliari.



## Documenti immobiliari che ammettono la firma digitale:

- contratti di affitto;
- atti di vendita, che richiedono comunque la presenza fisica di un notaio per la loro validazione;
- accordi preliminari di vendita;
- mandati per agenti immobiliari;
- report di visita dell'immobile;
- mandati per valutazioni e perizie immobiliari;
- documentazione per la protezione dei dati personali e schede informative relative all'attività di mediazione.

## La firma elettronica negli atti di compravendita immobiliare

Nel contesto delle transazioni immobiliari, i documenti principali coinvolti sono di due tipi: il **contratto preliminare** e l'**atto di vendita finale**, firmato dalle parti in presenza di un notaio.

Il **contratto preliminare** è **vincolato all'uso di firme elettroniche qualificate o digitali**, seguendo la disposizione dell'articolo 1351 del Codice civile che afferma la nullità del "compromesso" se non redatto nella forma legale richiesta per il contratto definitivo. Anche se questo passo preliminare non comporta il trasferimento effettivo della proprietà, la sua firma deve avvenire con strumenti digitali legalmente riconosciuti per evitare l'invalidità dell'accordo.

Per quanto riguarda l'**atto di vendita**, che si concretizza alla presenza di un notaio, è **sufficiente adottare una firma elettronica avanzata**, come la sottoscrizione elettronica effettuata durante una videoconferenza, **che in seguito viene formalizzata con la firma digitale del notaio**.

In questo scenario, il notaio ha il compito duplice di autenticare l'atto e di applicarvi la firma elettronica qualificata, necessaria per la sua registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

**Altri documenti correlati alla compravendita**, come i moduli sulla privacy, gli incarichi di perizia e le informative sull'attività di mediazione immobiliare, possono essere firmati utilizzando **firme elettroniche semplici, avanzate o qualificate**. Al contrario, documenti quali l'incarico di mediazione, la proposta di acquisto e i report di visita dell'immobile richiedono firme elettroniche di tipo avanzato o qualificato per essere validamente sottoscritti.

## Come utilizzare la firma elettronica per i documenti di locazione

Secondo la legislazione italiana, i **contratti di locazione di durata inferiore ai 9 anni** possono essere formalizzati mediante **scritture private semplici**. Al contrario, per quelli che **superano i 9 anni di durata**, è prevista la necessità di una **trascrizione notarile**, implicando così un intervento notarile per l'autenticazione.

### Contratti di affitto inferiori a 9 anni: la scelta della firma

Secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate, per mezzo della Risoluzione n. 23/E del 2021, i contratti di locazione devono essere siglati utilizzando una **firma digitale o qualificata**, essendo queste le uniche riconosciute per gli atti soggetti a registrazione. Nonostante la **firma elettronica avanzata (FEA)** possa assolvere agli obblighi previsti per le scritture private dal codice civile, **non soddisfa i requisiti richiesti per la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate**, rendendola inadatta per tali documenti.

### Affitti superiori a 9 anni: l'autenticazione notarile

I **contratti di locazione che eccedono i 9 anni di durata**, invece, introducono la necessità di una **trascrizione notarile nei registri immobiliari**, rendendo pertanto **adeguato l'utilizzo della FEA**, a patto che questa sia **successivamente autenticata da un notaio**. Questa procedura si allinea con quanto stabilito dall'articolo 25 del CAD, che legittima la firma elettronica avanzata (o qualsiasi altra forma di firma avanzata) quando questa è autenticata da un notaio o da un altro pubblico ufficiale debitamente autorizzato.



**TeamSystem offre soluzioni avanzate per l'integrazione della firma digitale e elettronica nei flussi di lavoro del settore immobiliare.**

TeamSystem Signature garantisce non solo la conformità alle normative vigenti, ma anche una transizione fluida verso processi digitalizzati, in particolare in riferimento alla sicurezza, l'efficienza e l'ottimizzazione dei costi.



[teamsystem.com](https://teamsystem.com)



PREMIUM PARTNER