



AUTOR:

luxel Vîjia

Consultant în dezvoltare și
managementul proiectelor
Peste 20 ani de experiență în investiții
finanțate din fonduri nerambursabile

E-mail: office@idvisers.ro

Blocajul ANCPI: un risc sistemic pentru proiectele finanțate din fonduri europene

Studiu de caz privind implicațiile tehnice, juridice și procedurale asupra proiectelor care includ investiții în infrastructură

Analiză profesională | România | iulie 2026

Document elaborat din perspectiva managementului integrat al proiectelor, fără referire la proiecte sau beneficiari individuali.

Data de referință a verificării surselor: 25 iulie 2026

Notă privind scopul și limitele analizei

Prezentul studiu examinează efectele indisponibilității infrastructurii informatice ANCPI asupra pregătirii și accesării finanțărilor europene, cu accent pe proiectele care includ construcții, extinderi, reabilitări, instalații sau alte intervenții supuse autorizării. Analiza pornește de la incidentul cibernetic confirmat public în iulie 2026 și de la blocarea operațiunilor de cadastru și carte funciară, dar urmărește consecințele de sistem, nu circumstanțele unui solicitant anume.

Documentul are caracter tehnic și procedural. El nu înlocuiește interpretarea oficială a unei autorități de management, a unui organism intermediar, a ANCPI/OCPI ori consultanța juridică aplicată unei situații individuale. Concluziile referitoare la lipsa unor instrucțiuni generale se bazează pe verificarea surselor publice disponibile la data de 25 iulie 2026; comunicările individuale transmise prin MySMIS, e-mail sau helpdesk pot să nu fie publice.

Cuprins

Sinteză executivă	Constatări-cheie și concluzia centrală
1. Contextul studiului de caz	Evenimentul declanșator și reacția instituțională
2. Lanțul de dependențe cadastrale	Drepturi reale, suprafață, topografie, urbanism și studiul de fezabilitate
3. Implicații pe ciclul proiectului	Pregătire, depunere, evaluare, contractare și implementare
4. Studiu de caz generic	Construire pe teren deținut în baza unui drept de suprafață
5. Evaluarea răspunsului instituțional	Măsura AFIR, limite și lacune de coordonare
6. Matricea riscurilor	Probabilitate, impact și măsuri de control
7-9. Recomandări și protocol	Măsuri pentru solicitanți, AM/OI și echipe de proiect
10-11. Concluzii și sprijin	Poziția Independent Advisers și intervenție pentru proiectele afectate
Anexe	Bibliografie și surse deschise; checklist operațional

Cum se utilizează studiul

Capitolele 2-4 sunt relevante pentru verificarea maturității proiectelor cu lucrări. Capitolele 6-9 pot fi utilizate ca instrument de management al riscului și ca bază pentru solicitări motivate către autoritățile de management. Anexa 2 oferă un checklist de lucru pentru fiecare amplasament.

Sinteză executivă

Incidentul ANCPI a evidențiat o vulnerabilitate structurală a procesului de accesare a fondurilor: proiectele cu lucrări depind de servicii cadastrale nu doar pentru anexarea unui extras de carte funciară, ci pentru constituirea și publicitatea drepturilor asupra imobilelor, recepția documentațiilor topografice, emiterea certificatului de urbanism, obținerea avizelor și finalizarea documentației tehnico-economice.

Concluzia centrală

O derogare care permite depunerea temporară fără extras de carte funciară rezolvă numai lipsa unei anexe la cererea de finanțare. Ea nu poate substitui operațiunile ANCPI care trebuie realizate înainte de depunere astfel încât proiectul să ajungă într-o formă tehnică și juridică matură: intabulări, dezmembrări/alipiri, înscrierea suprafeței, actualizarea categoriei de folosință, recepția planurilor și studiilor topografice sau clarificarea limitelor imobilului.

La 24 iulie 2026, AFIR a publicat o soluție punctuală pentru o sesiune de finanțare în energie: completarea cu „0” a datelor cadastrale, încărcarea unei declarații și prezentarea ulterioară a documentului ANCPI în evaluare. Măsura demonstrează că autoritățile pot decupla temporar depunerea de verificarea documentului cadastral, însă nu instituie o regulă generală și nu poate fi extinsă prin analogie la alte apeluri fără actul autorității competente.

Pentru proiectele de infrastructură, riscul critic apare atunci când indisponibilitatea intervine înaintea atingerii nivelului necesar de maturitate tehnică. În acea etapă, solicitantul poate fi incapabil să finalizeze un studiu de fezabilitate conform, să obțină certificatul de urbanism și avizele solicitate prin acesta sau să demonstreze un drept real valabil și opozabil asupra amplasamentului. În aceste situații, simpla prelungire a termenului pentru depunerea extrasului nu este suficientă; este necesară adaptarea calendarului apelului, acceptarea unui nivel de maturitate etapizat ori o procedură expresă de completare ulterioară a documentației tehnice.

Constatări-cheie:

Constatare	Implicație	Răspuns necesar
Dependența este mai largă decât extrasul CF	Blocajul poate opri întregul lanț de pregătire tehnică și juridică.	Măsuri diferențiate pe tip de operațiune ANCPI și pe etapa proiectului.
Termenele nu se suspendă automat	Solicitantul poate pierde apelul sau termenul de clarificări, chiar dacă imposibilitatea nu îi este imputabilă.	Instrucțiune/corrigendum expres, public și aplicat uniform.
Drepturile reale trebuie uneori înscrise înainte de proiectare	Suprafața, dezmembrările și actualizările cadastrale pot condiționa identificarea amplasamentului și autorizarea.	Fereastră suplimentară pentru atingerea nivelului de maturitate sau etapă de precontractare extinsă.
Planul topografic vizat OCPI este parte a documentației conforme	Studiul de fezabilitate sau Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții și documentațiile de urbanism nu pot fi finalizate complet fără recepția/viza necesară.	Acceptarea depunerii pe baza unei versiuni intermediare doar dacă ghidul este modificat explicit.
AFIR a creat un precedent administrativ util, dar limitat	Există o soluție operațională, nu o derogare transversală.	Replicarea controlată de către fiecare AM/OI, cu condiții clare și trasabilitate.

1. Contextul studiului de caz

1.1. Evenimentul declanșator

ANCPI a confirmat la 15 iulie 2026 că a fost ținta unui atac cibernetic care a generat cea mai amplă întrerupere tehnică din istoria instituției. În perioada următoare, aplicația e-Terra și celelalte servicii informatice au rămas indisponibile, ceea ce a împiedicat înregistrarea și procesarea cererilor de cadastru și publicitate imobiliară. Ulterior, autoritățile au anunțat migrarea aplicațiilor către infrastructura guvernamentală și evaluarea de securitate înaintea reluării etapizate a serviciilor.¹

¹ A se vedea: [ANCPI, „Comunicat atac cibernetic”](#); [AGERPRES, comunicatul ANCPI din 15 iulie 2026](#); [Digi24, „Atacul cibernetic de la Cadastru blochează serviciile ANCPI”](#); [HotNews, „Aplicațiile Agenției pentru Cadastru, picate de șase zile”](#); [AGERPRES, „Bolojan: Săptămâna viitoare se va relua accesarea bazei de date a ANCPI”](#). Referințele complete sunt prezentate în Anexa 1.

1.2. De ce incidentul este relevant pentru fondurile europene

Sistemul de cadastru și carte funciară este o infrastructură transversală. El deservește tranzacțiile imobiliare, dar și pregătirea investițiilor publice și private: identificarea juridică și tehnică a amplasamentului, dovedirea drepturilor, recepția lucrărilor de specialitate, emiterea documentelor de urbanism, autorizarea, constituirea garanțiilor și verificarea durabilității proiectului. În consecință, indisponibilitatea ANCPI produce efecte în afara domeniului imobiliar propriu-zis și poate afecta absorbția fondurilor prin întârzierea sau imposibilitatea depunerii unor proiecte mature.

1.3. Reacția instituțională identificată

Măsura publică identificată expres în legătură cu finanțările este comunicarea AFIR din 24 iulie 2026, limitată la sesiunea pentru capacități noi de producere a energiei electrice din surse solare. Solicitanții pot introduce „0” în câmpurile cererii de finanțare referitoare la datele cadastrale și pot încărca o declarație, documentul ANCPI urmând a fi solicitat în evaluare. La data de referință a studiului, verificarea paginilor publice MySMIS, MIPE și a unor autorități de management nu a evidențiat o instrucțiune transversală pentru toate programele.²

2. Lanțul de dependențe cadastrale în proiectele cu lucrări

2.1. Dreptul asupra imobilului: condiție de eligibilitate și de autorizare

Proiectele care implică lucrări trebuie să fie localizate pe un imobil identificabil, iar solicitantul trebuie să dețină dreptul cerut de ghid pentru perioada de implementare și durabilitate. În funcție de apel și de specificul proiectului, dreptul acceptat poate fi proprietatea, administrarea, concesiunea, uzul, uzufructul sau suprafața. Existența actului juridic nu este întotdeauna suficientă: pentru drepturile reale imobiliare, înscrierea în cartea funciară asigură dobândirea/opozabilitatea în condițiile Codului civil, iar ghidurile de finanțare solicită frecvent extrasul actualizat și absența sarcinilor incompatibile.³

Dreptul de suprafață – punct critic

Atunci când solicitantul construiește pe terenul altei persoane, dreptul de suprafață poate reprezenta temeiul juridic al investiției. Constituirea sa presupune un act apt de înscriere și operațiunea de carte funciară. Dacă înscrierea nu poate fi efectuată, solicitantul poate rămâne fără dreptul cerut de ghid, fără un amplasament juridic consolidat și, în anumite situații, fără posibilitatea de a avansa legal cu documentația de autorizare.

Aceeași logică se aplică operațiunilor prealabile precum dezmembrarea unei suprafețe, alipirea parcelor, actualizarea limitelor, înscrierea unei construcții existente sau corectarea neconcordanțelor dintre situația din teren și cartea funciară. Aceste operațiuni nu sunt simple anexe administrative; ele pot defini chiar obiectul fizic și juridic al investiției.

2.2. Documentația topografică și planurile vizate/recepționate de OCPI

Conținutul-cadru al studiului de fezabilitate prevăzut de HG nr. 907/2016 include studiul topografic vizat de OCPI, certificatul de urbanism, extrasul de carte funciară și avizele relevante. Legea nr. 50/1991 și normele sale metodologice prevăd utilizarea planurilor de încadrare și de situație pe suport cadastral/topografic, în formele și la scalele stabilite de lege, inclusiv cu intervenția oficiului teritorial de cadastru. Regulamentul ANCPI nr. 600/2023 stabilește procedurile de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.⁴

În practică, proiectantul poate începe analize, relevee, scenarii funcționale sau estimări preliminare, dar documentația tehnico-economică nu poate fi finalizată și aprobată ca document final conform HG nr. 907/2016 în lipsa pieselor obligatorii. Indisponibilitatea OCPI afectează astfel maturitatea proiectului, nu doar capacitatea de a încărca o anexă în platforma de finanțare.

2.3. Certificatul de urbanism și avizele solicitate prin acesta

Certificatul de urbanism este actul de informare care stabilește regimul juridic, economic și tehnic al imobilului și lista avizelor/acordurilor necesare autorizării. Cererea și documentația aferentă se raportează la identificarea cadastrală și la planurile relevante. Dacă imobilul nu este corect delimitat, dacă dreptul nu este înscris ori dacă planurile nu pot fi obținute/recepționate, emiterea certificatului poate fi întârziată sau imposibilă în forma necesară investiției.⁵

Efectul se propagă: fără certificat de urbanism nu poate fi stabilită complet lista avizelor; fără această listă nu pot fi inițiate sau finalizate toate procedurile de avizare utilități, mediu, securitate la incendiu, sănătate publică, cultură, drumuri ori gospodărirea apelor; fără avize și studii, soluția tehnică și bugetul pot rămâne insuficient fundamentate.

² A se vedea: AFIR, „Măsuri privind indisponibilitatea sistemului ANCPI”; MySMIS2021, pagina publică de anunțuri; MIPE, Programul Sănătate 2021–2027; ADR Sud-Muntenia, pagina de știri a Programului Regional. Referințele complete sunt prezentate în Anexa 1.

³ A se vedea: Codul civil, dispozițiile privind suprafața și cartea funciară; Legea nr. 7/1996; MIPE, Ghidul solicitantului – Programul Dezvoltare Durabilă. Referințele complete sunt prezentate în Anexa 1.

⁴ A se vedea: HG nr. 907/2016; Legea nr. 50/1991; Ordinul nr. 839/2009; Ordinul ANCPI nr. 600/2023. Referințele complete sunt prezentate în Anexa 1.

⁵ A se vedea: Legea nr. 50/1991; Ordinul nr. 839/2009; Ordinul ANCPI nr. 600/2023. Referințele complete sunt prezentate în Anexa 1.

2.4. Studiul de fezabilitate și bugetul proiectului

Un studiu de fezabilitate conform nu este doar o descriere a investiției. El integrează situația juridică a amplasamentului, studiile de specialitate, condiționările urbanistice, avizele, soluțiile tehnice, devizul general, calendarul și analiza riscurilor. Dacă documentele cadastrale sau urbanistice lipsesc, pot fi afectate suprafețele, cantitățile, traseele, soluțiile de racordare, costurile, durata și chiar eligibilitatea unor componente. Depunerea unui proiect pe baza unor estimări nevalidate transferă problema din etapa de pregătire în evaluare sau implementare și poate genera modificări substanțiale, economii neutilizate ori neeligibilități.⁶

2.5. Schema de propagare a blocajului

Operațiune indisponibilă	Document/rezultat blocat	Etapa de proiect afectată	Risc principal
Înscriere suprafață / drept real	Extras CF cu dreptul solicitat	Pregătire, depunere, contractare	Neeligibilitatea amplasamentului sau imposibilitatea autorizării
Dezmembrare, alipire, actualizare cadastrală	Imobil identificat corect	Pregătire tehnică	Soluție tehnică raportată la un amplasament neconsolidat
Recepție/vizare studiu topografic	Studiu topografic conform	Studiul de fezabilitate sau Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții, avizare tehnico-economică	Documentație incompletă sau imposibil de aprobat
Eliberare extras plan cadastral / plan de încadrare	Piese pentru CU și proiectare	Urbanism	Întârzierea certificatului de urbanism
Emiterea extrasului CF actualizat	Dovada dreptului și sarcinilor	Depunere/evaluare/contractare	Clarificări, respingere sau amânarea contractului
Înscriere construcție / actualizare destinație	Situație reală și tabulară coerentă	Eligibilitate și autorizare	Neconcordanțe între proiect, acte și realitate

3. Implicații pe ciclul de viață al proiectului

3.1. Etapa de pregătire și atingere a nivelului de maturitate

Aceasta este etapa cu cel mai mare risc structural. Dacă operațiunile ANCPI necesare nu au fost finalizate înainte de incident, solicitantul poate să nu poată constitui dreptul asupra amplasamentului, să nu poată identifica parcela finală sau să nu poată obține studiul topografic și certificatul de urbanism. O eventuală derogare privind extrasul de carte funciară la depunere nu remediază aceste lipsuri, deoarece documentația tehnică nu este încă matură.

3.2. Etapa de depunere

În această etapă trebuie diferențiate două situații. Prima: proiectul era deja matur, iar solicitantului îi lipsește doar un extras actualizat. Aici, o soluție de tipul celei AFIR – declarație și completare ulterioară – poate fi proporțională. A doua: proiectul nu are încă dreptul înscris, planul recepționat, certificatul de urbanism sau avizele. În acest caz, problema nu este formală și poate necesita prelungirea apelului ori modificarea expresă a nivelului de maturitate cerut la depunere.

3.3. Evaluarea și solicitările de clarificări

Evaluatorii pot solicita documente actualizate, clarificarea sarcinilor, istoricul cărții funciare sau corelarea amplasamentului cu documentația tehnică. Indisponibilitatea ANCPI poate face imposibilă respectarea unui termen scurt de răspuns. Solicitantul trebuie să notifice problema înainte de expirarea termenului, să furnizeze dovezile demersurilor și să ceară o soluție procedurală explicită. Acceptarea sau prelungirea nu trebuie prezumată.

3.4. Contractarea

Multe apeluri mută dovada definitivă a dreptului, extrasul recent sau autorizația de construire în etapa de contractare. Blocajul poate întârzia semnarea contractului și poate pune presiune pe calendarele de program. O soluție posibilă este extinderea uniformă a termenelor precontractuale și acceptarea temporară a documentelor istorice, cu obligația prezentării extrasului actualizat imediat după reluarea serviciului. Măsura trebuie însă stabilită de autoritatea competentă, nu negociată informal de la caz la caz.

3.5. Implementarea, achizițiile și cererile de plată

În implementare, operațiunile ANCPI pot fi necesare pentru autorizare, predarea amplasamentului, constituirea garanțiilor, intabularea construcțiilor, recepția lucrărilor și actualizarea inventarelor. Întârzierile pot afecta achizițiile de

⁶ A se vedea: [HG nr. 907/2016](#); [MIPE, Ghidul solicitantului – Programul Dezvoltare Durabilă](#). Referințele complete sunt prezentate în Anexa 1.

lucrări, ordinul de începere, graficul contractului și indicatorii. Beneficiarul trebuie să trateze incidentul ca risc de program, să documenteze legătura de cauzalitate și să evite lansarea unor proceduri sau asumarea unor termene imposibil de respectat.

3.6. Durabilitatea și verificările ex-post

După finalizarea investiției, situația cadastrală trebuie să reflecte activele finanțate și drepturile asumate. Neînscrierea construcțiilor, expirarea suprafeței sau necorelarea inventarului cu cartea funciară poate genera constatări la monitorizare. Incidentul din iulie 2026 este temporar, dar relevă necesitatea unor calendare de rezervă și a arhivării documentelor, pentru ca un blocaj extern să nu devină o neconformitate de durabilitate.

4. Studiu de caz generic: proiect de construire pe un teren deținut în baza unui drept de suprafață

4.1. Situația de plecare

Un solicitant pregătește o cerere de finanțare pentru construirea unei infrastructuri noi. Terenul aparține unei alte entități, iar ghidul permite dreptul de suprafață, cu condiția ca acesta să fie valabil pe întreaga perioadă de implementare și durabilitate și să fie dovedit prin documentele cadastrale solicitate. În paralel, proiectantul trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate, să obțină certificatul de urbanism și avizele indicate.

4.2. Succesiunea normală a activităților

Etapă	Activitate
1	Clarificarea regimului juridic și delimitarea exactă a terenului.
2	Încheierea actului de constituire a dreptului de suprafață în forma cerută de lege.
3	Înscrierea dreptului de suprafață în cartea funciară și obținerea extrasului actualizat.
4	Realizarea și recepția/vizarea studiului topografic și a planurilor necesare.
5	Solicitarea și emiterea certificatului de urbanism.
6	Obținerea avizelor, studiilor și acordurilor prevăzute în certificat.
7	Finalizarea studiului de fezabilitate, aprobarea indicatorilor și pregătirea cererii de finanțare.
8	Depunerea proiectului cu documentele de eligibilitate și maturitate cerute de apel.

4.3. Efectul indisponibilității ANCPİ

Dacă incidentul survine înainte de etapa 3, dreptul de suprafață nu poate fi reflectat în cartea funciară, iar proiectul poate să nu îndeplinească cerința de drept asupra amplasamentului. Dacă survine înainte de etapa 4, documentația topografică nu poate fi finalizată în forma cerută. În ambele variante, obținerea certificatului de urbanism și finalizarea studiului de fezabilitate pot fi întârziate. Prin urmare, solicitantul nu se află în situația unui proiect complet căruia îi lipsește o anexă, ci a unui proiect a cărui atingere a nivelului de maturitate este blocată.

4.4. De ce declarația pe proprie răspundere nu este suficientă

Declarația poate atesta imposibilitatea temporară de a obține un document, dar nu creează dreptul real, nu modifică limitele imobilului, nu recepționează studiul topografic și nu produce efectele unei înscrieri în cartea funciară. Ea este adecvată numai când situația juridică și tehnică există deja, poate fi verificată ulterior și ghidul/instrucțiunea permite expres amânarea probei documentare.

4.5. Soluția administrativă proporțională

Pentru un asemenea caz, răspunsul adecvat ar combina: prelungirea perioadei de depunere sau o fereastră de completare; acceptarea unui nivel de maturitate etapizat; obligația de a prezenta actul constitutiv și dovada inițierii operațiunii; termen clar pentru extrasul CF, planul recepționat și documentația tehnică finală; verificarea identității amplasamentului și interdicția modificării substanțiale a proiectului. Soluția trebuie să protejeze atât solicitantul diligent, cât și egalitatea de tratament între participanți.⁷

⁷ Regulamentul (UE) 2021/1060. Referințele complete sunt prezentate în Anexa 1.

5. Evaluarea răspunsului instituțional

5.1. Măsura AFIR – elemente pozitive

- ⌚ Permite continuarea depunerii într-o sesiune activă, fără a transforma indisponibilitatea unei instituții publice într-o excludere automată.
- ⌚ Păstrează obligația verificării cadastrale, mutând-o în etapa de evaluare.
- ⌚ Stabilește o modalitate tehnică explicită de completare a câmpurilor și un document substitutiv temporar.
- ⌚ Este publică, aplicabilă uniform și legată de o perioadă și o sesiune determinate.⁸

5.2. Limitele măsurii

- ⌚ Vizează o singură schemă și nu produce efecte pentru alte programe sau apeluri.
- ⌚ Rezolvă lipsa extrasului/identificatorului la depunere, nu imposibilitatea de a constitui drepturi ori de a recepționa documentații tehnice.
- ⌚ Presupune că documentul ANCPİ va putea fi obținut în evaluare; nu stabilește soluția dacă indisponibilitatea persistă.
- ⌚ Nu oferă un cadru pentru certificate de urbanism, avize sau studii de fezabilitate incomplete.

5.3. Lacuna de coordonare

În lipsa unei poziții naționale coordonate, fiecare autoritate de management poate reacționa diferit, iar solicitanții aflați în situații similare pot primi soluții neuniforme. Această fragmentare generează risc juridic, contestații și presiune asupra evaluatorilor. Regulamentul (UE) 2021/1060 impune proceduri și criterii transparente și nediscriminatorii pentru selecția operațiunilor; o situație excepțională de infrastructură publică trebuie gestionată prin reguli publice, nu exclusiv prin răspunsuri individuale.⁹

6. Matricea riscurilor pentru accesarea finanțării

Risc	Probabilitate	Impact	Nivel	Măsură de control
Imposibilitatea înscrierii dreptului de suprafață	Ridicată	Critic	Foarte ridicat	Inițiere anticipată; prelungire/corrigendum; dovada actului și a cererii depuse.
Lipsa studiului topografic vizat OCPI	Ridicată	Critic	Foarte ridicat	Calendar de rezervă; acceptare etapizată numai prin regulă expresă.
Neemiterea certificatului de urbanism	Medie-ridicată	Major	Ridicat	Depunere timpurie; documentarea blocajului; extinderea termenului apelului.
Lipsa extrasului CF actualizat la depunere	Ridicată	Mediu/major	Ridicat	Declarație și completare ulterioară, dacă AM aprobă.
Nerespectarea termenului de clarificări	Medie	Major	Ridicat	Notificare înainte de termen și solicitare motivată de prelungire.
Modificarea soluției după depunere	Medie	Critic	Ridicat	Limitarea depunerii proiectelor insuficient mature; trasabilitatea modificărilor.
Întârzierea contractării și implementării	Ridicată	Major	Ridicat	Extindere uniformă a termenelor și actualizarea graficului.
Tratament diferit între solicitanți	Medie	Major	Ridicat	Instrucțiune publică, condiții obiective și registru al derogărilor.

7. Recomandări pentru solicitanți și beneficiari

7.1. Măsuri imediate

- ⌚ Inventarierea tuturor operațiunilor ANCPİ necesare proiectului, nu doar a extraselor de carte funciară.
- ⌚ Clasificarea fiecărei operațiuni ca fiind: finalizată, depusă înainte de incident, pregătită dar nedepusă sau neinițiată.
- ⌚ Păstrarea dovezilor: cereri, bonuri, numere de înregistrare, contracte cu autorizatul cadastral, capturi de indisponibilitate și comunicări oficiale.
- ⌚ Notificarea autorității de management/organismului intermediar înainte de expirarea oricărui termen.
- ⌚ Solicitarea unei soluții precise: prelungire, document temporar acceptat, etapă de completare și termenul aferent.

⁸ AFIR, „Măsuri privind indisponibilitatea sistemului ANCPİ”. Referințele complete sunt prezentate în Anexa 1.
⁹ Regulamentul (UE) 2021/1060. Referințele complete sunt prezentate în Anexa 1.

7.2. Dosarul minim de justificare a imposibilității obiective

Document	Rol probator
Notă tehnică a solicitantului	Explică operațiunea ANCPİ, data necesară și efectul asupra proiectului.
Dovada dreptului/actului existent	Arată că solicitantul a realizat demersurile aflate sub controlul său.
Dovada cererii către OCPI sau a imposibilității depunerii	Leagă întârzierea de indisponibilitatea sistemului.
Cronograma proiectului și termenul apelului	Demonstrează caracterul critic al întârzierii.
Documente cadastrale istorice și planuri existente	Permit verificarea preliminară a amplasamentului.
Declarație privind nemodificarea situației juridice	Poate susține o soluție temporară, fără a înlocui extrasul.
Solicitarea transmisă AM/OI și răspunsul primit	Asigură trasabilitatea și protejează beneficiarul în audit.

7.3. Regula de prudență

Nu se aplică derogările prin analogie

O măsură emisă de o autoritate pentru un apel determinat nu poate fi transferată automat unui alt program. Câmpurile nu trebuie completate cu valori fictive și documentele obligatorii nu trebuie înlocuite fără temei expres. Solicitantul trebuie să obțină o confirmare scrisă în canalul oficial al apelului.

8. Recomandări pentru autoritățile de management și organismele intermediare

8.1. Instrucțiune-cadru națională

Este recomandabilă emiterea unei instrucțiuni-cadru care să permită fiecărei autorități de management să activeze rapid măsuri standardizate în cazul indisponibilității unei infrastructuri publice esențiale. Instrucțiunea ar trebui să definească data incidentului, perioada afectată, categoriile de documente, condițiile de probă, termenele suplimentare și limitele modificărilor acceptabile.

8.2. Măsuri diferențiate pe tipuri de blocaj

Tipul problemei	Soluție recomandată	Condiție de control
Lipsește doar extrasul CF actualizat	Declarație + document existent + completare în evaluare/contractare	Identitatea imobilului și dreptul sunt deja stabilite.
Operațiunea de înscriere este depusă și nesoluționată	Acceptarea dovezii depunerii + termen pentru încheiere/extras	Fără modificarea amplasamentului sau a titularului.
Superficia/dezmembrarea nu a putut fi depusă	Prelungirea apelului sau etapă distinctă pentru atingerea nivelului de maturitate	Actul juridic și documentația tehnică sunt pregătite.
Studiul topografic nu poate fi recepționat	Extinderea termenului pentru finalizarea studiului de fezabilitate; eventual depunere condiționată	Versiunea intermediară nu fundamentează definitiv bugetul.
Certificatul de urbanism/avizele sunt blocate	Prelungire proporțională a termenului de depunere	Solicitățile au fost inițiate la timp și sunt documentate.

8.3. Protejarea egalității de tratament

- ⌚ Publicarea măsurii înainte de închiderea apelului și comunicarea ei în platforma de depunere.
- ⌚ Aplicarea aceluiași condiții tuturor solicitanților afectați în aceeași perioadă.
- ⌚ Prelungirea termenelor cu o durată obiectivă, raportată la indisponibilitate și la timpul normal de procesare după reluare.
- ⌚ Interdicția utilizării derogării pentru remedierea unor întârzieri anterioare incidentului.
- ⌚ Păstrarea unei piste de audit privind documentele amânate și verificarea lor înainte de contractare sau plată.

8.4. Prevenirea acumulării unui nou blocaj după repornire

Reluarea tehnică a serviciilor nu înseamnă revenirea instantanee la timpii normali. Cererile restante vor produce un vârf de sarcină la nivelul OCPI, iar solicitanții vor depune simultan solicitări urgente. Autoritățile de management trebuie să considere și perioada de recuperare operațională, nu doar zilele în care platforma a fost complet indisponibilă.

9. Protocol operațional propus pentru proiectele afectate

9.1. În primele 24 de ore

1. Identificarea termenelor de depunere, clarificare sau contractare care expiră în următoarele 30 de zile.
2. Confirmarea operațiunii ANCPİ blocate și a responsabilului intern/extern.
3. Blocarea modificărilor necontrolate ale amplasamentului și versiunii studiului de fezabilitate.
4. Arhivarea surselor publice care confirmă incidentul și indisponibilitatea.

9.2. În 48–72 de ore

5. Elaborarea notei tehnice de impact și a cronologiei demersurilor.
6. Transmiterea solicitării oficiale către AM/OI prin canalul prevăzut de apel.
7. Propunerea documentelor temporare și a unui termen realist de completare.
8. Actualizarea registrului de riscuri și a graficului de pregătire/implementare.

9.3. După reluarea serviciilor

9. Depunerea imediată a operațiunii sau ridicarea documentului restant.
10. Verificarea identității datelor cadastrale față de cererea de finanțare și studiul de fezabilitate.
11. Actualizarea extraselor cu istoric, dacă autoritatea solicită demonstrarea situației la data depunerii.
12. Informarea AM/OI și închiderea formală a derogării/clarificării.
13. Reevaluarea bugetului și calendarului dacă documentele finale modifică ipotezele tehnice.

10. Concluzii și poziția Independent Advisers

Atacul cibernetic asupra ANCPİ trebuie analizat, din perspectiva fondurilor europene, ca un incident de continuitate administrativă cu efecte asupra maturității proiectelor. Concentrarea exclusivă pe extrasul de carte funciară subestimează amploarea problemei. Pentru investițiile în construcții, sistemul cadastral participă la definirea amplasamentului, constituirea dreptului, fundamentarea tehnică, urbanism, avizare și autorizare.

Soluția corectă nu este eliminarea verificărilor, ci reprogramarea lor controlată. Proiectele deja mature pot fi depuse cu documente temporare, dacă autoritatea permite expres. Proiectele pentru care atingerea nivelului necesar de maturitate a fost blocată au nevoie de timp suplimentar sau de o etapizare oficială. În ambele cazuri, măsura trebuie să fie publică, verificabilă, proporțională și aplicată uniform.

Din perspectiva Independent Advisers, incidentul confirmă necesitatea ca managementul proiectelor să includă o analiză timpurie a drepturilor imobiliare și a operațiunilor cadastrale, cu termene de rezervă și responsabilități clare. Pentru autoritățile de management, lecția este necesitatea unui mecanism comun de răspuns la indisponibilitatea infrastructurilor publice critice, astfel încât un incident extern solicitantului să nu blocheze nejustificat accesul la finanțare și, simultan, să nu reducă standardele de legalitate și maturitate ale investițiilor.

Mesaj final

Reziliența accesării fondurilor europene depinde nu doar de funcționarea MySMIS sau a altor sisteme/platforme similare, ci de continuitatea întregului ecosistem administrativ care produce documentele de eligibilitate și maturitate. ANCPİ este una dintre aceste infrastructuri critice.

11. Sprijin pentru organizațiile aflate în situații similare

Situațiile analizate în acest studiu necesită, de regulă, o intervenție integrată: verificarea dreptului asupra imobilului, evaluarea maturității tehnice, gestionarea termenelor și formularea unei poziții procedurale coerente în relația cu autoritatea de management sau organismul intermediar. O reacție limitată la solicitarea unui nou extras de carte funciară poate fi insuficientă atunci când blocajul afectează întregul traseu de pregătire și autorizare a investiției.

Cum poate interveni Independent Advisers

- evaluarea rapidă a impactului blocajului asupra eligibilității, maturității și calendarului proiectului;
- verificarea corelării dintre cartea funciară, documentația cadastrală, Studiul de fezabilitate sau Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții, certificatul de urbanism, avize, buget și cererea de finanțare;
- elaborarea notificărilor, solicitărilor de prelungire, răspunsurilor la clarificări, notelor justificative și planurilor de remediere;
- recalibrarea traseului documentar și a responsabilităților până la restabilirea conformității proiectului;
- asistență în situații de risc, contestații sau litigii, în cooperare cu specialiști juridici, atunci când situația o impune.

Intervenția utilă începe cu documentarea exactă a blocajului, delimitarea elementelor aflate sub controlul solicitantului și stabilirea unei căi de remediere verificabile. Independent Advisers poate prelua această analiză și poate construi, împreună cu echipa beneficiarului, traseul necesar pentru readucerea proiectului într-o zonă de conformitate și eligibilitate.

Transformăm proiectele cu probleme în proiecte conforme, implementate și sustenabile – instituțional, financiar și operațional.

Anexa 1. Bibliografie și surse deschise consultate

Referințele sunt grupate pe categorii și completează notele de subsol inserate în text. Sursele online au fost verificate la data de 25 iulie 2026. Pentru actele normative este indicată forma oficială disponibilă pe portalurile instituționale.

Referință bibliografică	Acces online
Surse oficiale și instituționale	
Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), Arhiva comunicărilor din 15 iulie 2026, inclusiv „Comunicat atac cibernetic”, 15 iulie 2026.	Deschide sursa
Agencia pentru Finanțarea Investițiilor Rurale (AFIR), „Măsuri AFIR pentru atenuarea efectelor provocate de indisponibilitatea sistemului ANCPI”, 24 iulie 2026.	Deschide sursa
MySMIS2021, Pagina publică de anunțuri, consultată pentru identificarea unor măsuri generale privind indisponibilitatea ANCPI, consultată la 25 iulie 2026.	Deschide sursa
Ministerul Investițiilor și Proiectelor Europene (MIPE), Programul Sănătate 2021–2027 – pagina publică de comunicări și instrucțiuni, consultată la 25 iulie 2026.	Deschide sursa
Agencia pentru Dezvoltare Regională Sud-Muntenia, Programul Regional Sud-Muntenia 2021–2027 – pagina publică de știri, consultată la 25 iulie 2026.	Deschide sursa
Ministerul Investițiilor și Proiectelor Europene, Ghid al solicitantului – Programul Dezvoltare Durabilă, exemplu 2026 privind extrasul de carte funciară și drepturile asupra imobilelor, 2026.	Deschide sursa
Legislație și acte normative	
Guvernul României, Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, forma consolidată.	Deschide sursa
Parlamentul României, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, forma republicată și actualizată.	Deschide sursa
Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, forma actualizată.	Deschide sursa
Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, forma actualizată.	Deschide sursa
Parlamentul României, Legea nr. 287/2009 privind Codul civil – dispozițiile referitoare la suprafață și înscrierea drepturilor reale în cartea funciară, forma actualizată.	Deschide sursa
Parlamentul României, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, forma republicată și actualizată.	Deschide sursa
Parlamentul European și Consiliul Uniunii Europene, Regulamentul (UE) 2021/1060 de stabilire a dispozițiilor comune privind fondurile europene, 24 iunie 2021.	Deschide sursa
Presă și surse de context	
AGERPRES, „Comunicat de presă – Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară”, 15 iulie 2026.	Deschide sursa
Digi24, „Atacul cibernetic de la Cadastru blochează serviciile ANCPI. e-Terra este în continuare indisponibilă, iar cererile nu pot fi procesate”, iulie 2026.	Deschide sursa
HotNews, „Aplicațiile Agenției pentru Cadastru, picate de șase zile. Ultimele măsuri anunțate de instituție după atacul cibernetic”, iulie 2026.	Deschide sursa
AGERPRES, „Bolojan: Săptămâna viitoare se va relua accesarea bazei de date a ANCPI”, 23 iulie 2026.	Deschide sursa
AGERPRES, „Agencia de Cadastru: Extrasele de carte funciară, eliberate gratuit online”, 2 iunie 2025.	Deschide sursa
HotNews, „Șeful Agenției de Cadastru dă asigurări că n-a fost spartă baza de date a cetățenilor din e-Terra”, iulie 2026.	Deschide sursa
AGERPRES, „Blocajul ANCPI survine într-un moment de revenire a pieței rezidențiale; efectele se propagă în întregul circuit imobiliar”, 21 iulie 2026.	Deschide sursa

Anexa 2. Checklist pentru analiza dependenței ANCPI

Domeniu	Întrebări de control	Status / observații
Drept asupra imobilului	Este dreptul acceptat de ghid? Este constituit prin act valabil? Este înscris în CF? Acoperă implementarea și durabilitatea?	
Identificarea imobilului	Numărul cadastral, suprafața, limitele și destinația corespund proiectului? Sunt necesare dezmembrare/alipire/actualizare?	
Construcții existente	Sunt înscrise și descrise corect? Există diferențe între situația din teren, inventar și cartea funciară?	
Documentație topografică	Studiul este finalizat și recepționat/vizat? Planurile sunt în sistemul de coordonate și la scara cerută?	
Urbanism	Certificatul de urbanism este emis pentru investiția și amplasamentul corect? Este valabil?	
Avize și acorduri	Au fost solicitate toate avizele din CU? Depind de planuri sau date ANCPI suplimentare?	
Studiul de fezabilitate sau Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții	Conține toate piesele și anexele cerute de HG 907/2016? Bugetul reflectă condiționările din avize?	
Cererea de finanțare	Extrasul CF și documentele de drept respectă vechimea și forma din ghid? Câmpurile MySMIS pot fi completate corect?	
Clarificări/contractare	Există documente care vor expira sau trebuie actualizate? Este prevăzut timp pentru emiterea lor?	
Pista de audit	Sunt păstrate dovezile tuturor demersurilor, indisponibilității și comunicărilor cu autoritatea?	