

# Il processo di rinnovamento dell'istituto catastale: realizzazioni e prospettive

Franco Maggio<sup>1</sup>

Agenzia del Territorio

In primo luogo vorrei porgere a tutti i presenti i saluti del Direttore dell'Agenzia del Territorio – d.ssa Gabriella Alemanno – che per sopraggiunti impegni ministeriali non ha potuto prendere parte ai lavori di questo XXXVIII incontro di studio. Nel porgervi anche i miei personali saluti, vorrei ringraziare gli organizzatori di questo Incontro ed in particolare il prof. Marinelli – Presidente del CeSET – per aver voluto proporre, nuovamente, un'occasione di approfondimento e confronto sul tema del Catasto coinvolgendo esponenti del mondo scientifico, professionale ed istituzionale.

Colgo quindi con favore questa occasione per ripercorrere e sottolineare le numerose innovazioni realizzate in questi ultimi anni dall'Agenzia del Territorio, che hanno permesso di conseguire quel rinnovamento del sistema catastale italiano oggi avvertito non solo dagli addetti ai lavori, ma anche dalla collettività.

Certamente questo percorso di rinnovamento continua traguardando ulteriori obiettivi che saranno illustrati, dopo la descrizione delle principali realizzazioni di questi ultimi anni, finalizzate all'incremento della qualità delle banche dati e dei servizi erogati, in stretta coerenza con la *mission* istituzionale dell'Agenzia.

## 1. MISSION AGENZIA DEL TERRITORIO

L'Agenzia assicura i *servizi catastali e di pubblicità immobiliare* che consentono l'aggiornamento e la consultazione delle banche dati riguardanti i profili fisico-estimativi e giuridici del patrimonio immobiliare nazionale, nel quadro dello *sviluppo dell'Anagrafe Immobiliare Integrata* (A.I.I.); gestisce, inoltre, l'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) e fornisce *consulenze tecniche e stime* alle Pubbliche Amministrazioni.

### 1.1 Aree di attività

- Cartografia e dati descrittivi degli immobili
- Classamento Terreni e Fabbricati
- Pubblicità Immobiliare

1 Direttore Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare.

- Osservatorio del Mercato Immobiliare
- Valutazioni Immobiliari

### 1.2 Servizi

- Fornitura e disponibilità dati cartografici e catastali
- Trattazione Volture e Atti aggiornamento Catasto
- Gestione atti immobiliari e Ispezioni Ipotecarie
- Quotazioni Immobiliari
- Consulenze e stime

### 1.3 Finalità

- Aggiornamento inventario e Fiscalità immobiliare
- Conoscenza e Governo del territorio
- Conoscenza diritti reali e Transazioni immobiliari
- Conoscenza e Trasparenza mercato immobiliare
- Valorizzazione patrimonio Enti pubblici

## 2. GLI INDIRIZZI OPERATIVI DELL'AGENZIA

La strategia dell'Agenzia è stata caratterizzata dal *rafforzamento del suo ruolo fiscale* e dalla *ricerca di una maggiore efficacia ed efficienza complessiva del sistema*.

Inoltre, l'evoluzione dei servizi offerti dall'Agenzia si sta indirizzando sempre più velocemente lungo le direttrici della *semplificazione*, della *telematizzazione* e dell'*integrazione dei processi* con altre Amministrazioni.

L'Agenzia pertanto ha investito sull'*aggiornamento* e sulla *consultazione telematica delle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare*, con la profonda modificazione della relazione con i professionisti, i cittadini ed il complesso del "mondo utente".

Di seguito si riportano le principali iniziative che hanno visto impegnata l'Agenzia nei primi anni successivi alla sua istituzione:

1. Anagrafe Immobiliare Integrata
2. Telematizzazione dei servizi
3. Aspetti organizzativi-gestionali

## 3. RECUPERO DELL'ARRETRATO

La qualificazione delle banche dati ha rappresentato un impegno prioritario dell'Agenzia sin dalla sua costituzione nel 2001 riconoscendo che la qualità delle banche dati è un presupposto ineludibile per consentire:

- un'efficace consultabilità esterna
- il supporto alle politiche tributarie dello Stato e dei Comuni
- Il supporto alle politiche di gestione del territorio da parte di Stato e Comuni

Al fine di permettere la trattazione di circa 15,5 milioni di pratiche, di cui 14 milioni nel periodo 2001-2004, è stato anche organizzato un complesso sistema di “trattazione in remoto” di carichi di lavoro – attraverso la riallocazione delle attività in funzione della disponibilità locale di risorse – che ha costituito uno dei più significativi esempi di “*telelavoro*” tra uffici realizzato nell’ambito della pubblica amministrazione italiana, come rilevato da uno studio del Dipartimento della Funzione Pubblica. *L’impegno sviluppato ha consentito il sostanziale azzeramento dell’arretrato documentale.*

#### 4. INCREMENTO DELLA QUALITÀ DEI DATI

L’obiettivo di incremento della qualità delle banche dati è stato perseguito attraverso azioni di:

- informatizzazione e reingegnerizzazione dei processi di aggiornamento;
- bonifica e standardizzazione delle informazioni fra archivi catastali, di pubblicità immobiliare comunali.

Gli interventi realizzati hanno consentito di ottenere un *miglioramento della qualità del dato*.

#### 5. TELEMATIZZAZIONE DEI SERVIZI

L’Agenzia ha utilizzato le tecnologie telematiche per l’erogazione dei servizi verso l’utenza professionale, le imprese, la Pubblica Amministrazione centrale e locale. In tale contesto hanno giocato un ruolo determinante i seguenti processi di informatizzazione:

- *Trasformazione della piattaforma informatica* per consentire, attraverso l’utilizzo di reti telematiche sicure, un più ampio spettro di potenziali utilizzatori, sia in qualità di utenti (cittadini, professionisti e imprese) sia di gestori (Agenzia e Comuni).
- Diffusione e potenziamento del servizio SISTER (Sistema Interscambio Territorio) per permettere *l’accesso telematico per la consultazione delle banche dati*, sia catastali (visure), sia di pubblicità immobiliare (ispezioni e formalità ipotecarie).
- *Informatizzazione delle procedure DOCEFA e PREGEO* per la presentazione degli atti di aggiornamento fabbricati e terreni.

#### 6. LINEE STRATEGICO-EVOLUTIVE PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA CATASTALE INTEGRATO

L’Agenzia del Territorio, nell’ambito della propria *mission* istituzionale, ha consolidato il proprio *processo evolutivo* secondo una logica guidata da tre principali *driver* di sviluppo:

- *Utilizzo avanzato delle tecnologie informatiche e telematiche* a supporto dei processi di aggiornamento e consultazione delle banche dati e del rapporto con l'utenza e con le altre amministrazioni.
- *Integrazione con le banche dati* di Pubblicità Immobiliare e OMI.
- *Impulso alle attività di salvaguardia dell'equità fiscale e di contrasto all'evasione ed elusione*, anche in collaborazione con i Comuni.

In tale contesto, sono state sviluppate una serie di iniziative, alcune delle quali concluse altre in corso di implementazione, riconducibili alle seguenti linee di azione:

1. Servizi telematici e tecnologie innovative.
2. Qualità dei servizi.
3. Equità e contrasto all'evasione/ elusione.
4. Decentramento di funzioni catastali.
5. OMI, consulenze e stime ed altri servizi.

## 7. SVILUPPO DEI SERVIZI TELEMATICI E TECNOLOGIE INNOVATIVE

*Facilitare l'accesso alle informazioni ipocatastali (trasparenza) moltiplicando i punti di accesso (innanzitutto i Comuni), ampliando i canali (Internet su tutti), fornendo informazioni tagliate sulle esigenze degli utenti, dando evidenza, mediante servizi telematici, dello stato della pratica.*

*Semplificare la presentazione degli atti catastali e ipotecari (chiarezza) attraverso l'unificazione degli adempimenti e lo sviluppo dei servizi telematici, assicurando la necessaria assistenza agli utenti che trovano ostacoli all'utilizzo del canale internet.*

*Promuovere l'interscambio dei dati con i Comuni e altri soggetti interessati per migliorare la qualità dei dati, snellire i processi amministrativi, fornire strumenti per la fiscalità locale e per le politiche di gestione del territorio, rendere disponibili ulteriori dati catastali, integrando applicazioni per l'assistenza al professionista nella redazione dell'atto.*

## 8. INNOVAZIONE DEI RAPPORTI CON L'UTENZA

### 8.1 Servizi on-line per i cittadini

**CONSULTAZIONI CATASTALI:** ad un anno dall'avvio del servizio, si registrano *8 milioni di consultazioni* effettuate, con una media mensile di 350 mila consultazioni e di circa *60 mila utenti*, se si escludono i mesi di picco (maggio-luglio).

Dal 2007 tutti coloro che ne hanno interesse possono *consultare gratuitamente la rendita catastale in banca dati attraverso il sito dell'Agenzia del Territorio*, effettuando la ricerca sulla base dell'identificativo catastale del bene o del codice fiscale dell'intestatario (tramite Fisco on-line).

**ISPEZIONI IPOTECARIE:** A 8 mesi dall'avvio del servizio, si registrano *8 mila ispezioni* effettuate, con una media mensile di 1.000 ispezioni e di circa *300 utenti*.

Inoltre per il cittadino è possibile la *consultazione della banca dati di Pubblicità Immobiliare*, ricevendo informazioni sulle formalità ipotecarie nelle quali compare il soggetto richiesto (servizio a pagamento).

## 8.2 Servizi on-line per utenza istituzionale e professionale

L'Agenzia offre servizi telematici mediante il portale Sister, ambiente riservato all'utenza professionale, pubblica e privata. Ad oggi gli utenti abilitati sono circa 60.000. Tra i servizi di consultazione, si evidenziano visure catastali, estratti di mappa e ispezioni ipotecarie (circa 3 milioni al mese).

DOCFA E PREGEO TELEMATICI: attraverso SISTER è possibile trasmettere gli atti d'aggiornamento, consentendo il monitoraggio online dell'avanzamento delle pratiche; gli utenti abilitati alla presentazione di pratiche DOCFA e PREGEO telematici sono attualmente 27.758 (dato al 31/1/2008) di cui 21.342 hanno sottoposto almeno una proposta di aggiornamento.

## 9. PRESENTAZIONE TELEMATICA DEGLI ATTI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE (PI)

MODELLO UNICO: per i servizi di Pubblicità Immobiliare, già dal 2002, *con il Modello Unico, si può evitare di andare in tre diverse sedi Agenzia delle Entrate, Conservatoria e Catasto*: il Notaio elabora il modello unico e lo invia mediante Sister.

Con questa unica trasmissione si effettuano registrazione, richiesta di trascrizione, voltura catastale e pagamento dei tributi, limitando l'accesso alla Conservatoria per il perfezionamento della trascrizione (mediante presentazione di copia del "titolo").

CANCELLAZIONE IPOTECHE: il servizio di *invio telematico delle comunicazioni per la cancellazione di ipoteca* secondo le modalità previste dalla Legge 40 del 2/4/2007 (comunicazione da parte dell'Istituto di Credito) è stato attivato nel novembre 2007 e reso obbligatorio a partire dal 1° marzo 2008. I volumi fatti registrare sono pari a circa 35.000 comunicazioni mensili.

## 10. CODICE DELL'AMMINISTRAZIONE DIGITALE, INTERSCAMBIO E INTEGRAZIONE DATI

Sistema Pubblico di Connettività (SPC): l'Agenzia ha definito i *servizi di interscambio del Sistema Informativo Unitario Catastale* per la fruizione dei dati catastali secondo le regole del SPC (Sistema Pubblico di Connettività e Cooperazione). L'unitarietà si concretizza in specifiche regole organizzative e tecniche formalizzate in *Accordi di Servizio* ai quali si attengono gli Enti che abbiano interesse a scambiarsi i dati.

Per realizzare i servizi di interscambio, è necessario garantire *l'interoperabilità tra i sistemi informativi*, la quale avviene per via telematica secondo le regole della coopera-

zione applicativa richiamate dal Codice dell'amministrazione digitale, laddove descrive il Sistema Pubblico di Connettività (SPC).

*Collaborazioni con i comuni:* condivisione del dato catastale tramite il Portale per i Comuni ed il Sistema di Interscambio.

## 11. LINEE EVOLUTIVE

Completamento telematizzazione atti di pubblicità immobiliare:

- Invio del titolo per via telematica, eliminando la necessità di recarsi presso l'Ufficio per perfezionare la trascrizione (dal mese di luglio 2008 in via sperimentale).
- Estensione del Modello Unico per ufficiali giudiziari, segretari comunali e altri pubblici ufficiali.
- Estensione del Modello Unico all'istanza tavolare.
- Automatizzazione della voltura allorchè sia attuata la presentazione telematica della dichiarazione di successione presso l'Agenzia delle Entrate.

MUDE:

- La Legge 80 del 9.03.2006, art. 1 comma 34 quinquies, ha disposto la istituzione di un *Modello Unico Digitale per l'Edilizia (MUDE)*. L'Agenzia ha svolto un ruolo propositivo nel processo di attuazione del MUDE supportando l'individuazione di modalità operative in grado di semplificare e razionalizzare le attività di tutti gli attori coinvolti (Agenzia, Regioni, Comuni, cittadini/ professionisti), al fine di migliorare la qualità dei dati e la conoscenza dei "fenomeni" edilizi relativi agli immobili.
- È in corso di emanazione un DPCM per la regolazione del processo che prevede la costituzione un sistema informativo a servizio degli attori del processo e l'individuazione di un organo stabile di coordinamento.

Uniformità della cartografia catastale:

- L'Agenzia prevede di effettuare il completamento della informatizzazione degli attuali fogli di mappa entro l'anno 2008.
- In seguito al completamento di tale informatizzazione, si rende concretamente possibile l'obiettivo finalizzato alla definizione di una cartografia catastale uniforme sul territorio nazionale, allineata con la banca dati amministrativo-censuaria, con un sistema di riferimento omogeneo, che consenta una più efficace interoperabilità con le banche dati delle altre pubbliche amministrazioni ed una migliore fruibilità da parte degli utenti, in particolare dalle categorie professionali.

GEOREFERENZIAZIONE DATI: è in fase di progettazione una *nuova infrastruttura informatica gestionale*, basata su *sistemi GIS*, che utilizza la potenzialità di tali sistemi nella gestione integrata dei dati cartografici, grafici e alfanumerici, ai fini di:

- *localizzare un immobile* attraverso la navigazione sulla cartografia catastale mediante l'identificativo catastale e l'indirizzo dell'immobile.

- Integrare informazioni di cartografia con quelle di conservatoria e banca dati censuaria e *integrazione automatica con i sistemi cartografici di altri Enti Pubblici*.

## 12. PROGETTO FRONT OFFICE E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEL SERVIZIO

- L'Agenzia, sulla base di sistemi di monitoraggio della qualità erogata e percepita dagli utenti, *ha ridotto i tempi di evasione delle pratiche*, assicurando la completa trattazione degli atti in entrata, *ha standardizzato e snellito i processi operativi*, ha arricchito la comunicazione verso gli utenti
- La *qualità del servizio* è entrata con forza nelle metriche di determinazione degli obiettivi e valutazione dei risultati
- La *soddisfazione degli utenti* viene sistematicamente rilevata ed i relativi risultati pubblicati sul sito internet dell'Agenzia. Dai risultati dell'indagine 2007 è emersa una situazione nel complesso positiva, in particolare per i servizi telematici, con alcuni margini di miglioramento.

Sulla base dei risultati delle indagini sono state intraprese iniziative di miglioramento, tra le quali il *Progetto Front Office*.

Tra le azioni di miglioramento poste in essere, si evidenziano:

- servizio su prenotazione
- presenza di personale che dia informazioni / cartellonistica che indirizzi l'utente
- assistenza personalizzata su problemi complessi
- tempestiva e completa evasione delle richieste
- miglioramento nell'erogazione dei servizi ed uso strategico dei reclami

Per supportare il personale nell'implementazione delle azioni previste, è stato posto in essere *l'intervento formativo più impegnativo degli ultimi anni* che ha visto il coinvolgimento tra il personale di contatto di circa 3.200 addetti.

## 13. PRENOTAZIONI VIA INTERNET

*Prenotazioni online: prenotando via Internet un appuntamento* con un operatore specializzato gli utenti che non possono avvalersi delle procedure telematiche hanno la possibilità di incontrare un operatore specializzato presso gli Uffici dell'Agenzia senza effettuare code.

## 14. CONTACT CENTER

- Nel sito internet dell'Agenzia i cittadini, con il servizio Contact center, possono *correggere le incoerenze nella situazione catastale* dei propri immobili.

- È possibile infatti compilare e inviare telematicamente un modulo di richiesta di correzione di incoerenze. Gli operatori del Contact Center prendono in carico la richiesta e si impegnano a inviare la risposta per via telematica.
- Nel 2007 sono pervenute al Contact Center *oltre 153.000 segnalazioni di incoerenze*. Il 60% è stato evaso entro una settimana.
- L'esperienza e le indagini sulla soddisfazione degli utenti hanno permesso di introdurre nel 2008 migliorie al servizio (es.: una sola richiesta per correggere la stessa incoerenza su più immobili).

## 15. ACCERTAMENTI, COLLABORAZIONI CON ENTI ISTITUZIONALI

Le molteplici *collaborazioni con gli Enti istituzionali e l'incrocio delle banche dati* hanno consentito all'Agenzia di tradurre in operatività il supporto al contrasto dell'evasione ed elusione fiscale consentendo *significativi recuperi di gettito* in tempi ristretti.

L'AGEA collabora con l'Agenzia del Territorio nel *recupero delle sacche di evasione/elusione* attraverso:

- la trasmissione delle richieste di contributi agricoli consentendo l'effettuazione di variazioni delle qualità colturali (3,5 mln di particelle terreni aggiornate relative al 2006 e 2,9 mln relative al 2007).
- fotoidentificazione ed incrocio della cartografia vettoriale con ortofoto.

Tramite una proficua collaborazione con GUARDIA DI FINANZA ed AGENZIA DELLE ENTRATE, è stato possibile *effettuare accertamenti fiscali incrociati* ed identificare 681.000 fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità.

I COMUNI e l'ANCI collaborano con l'Agenzia del Territorio per le *attività di recupero di gettito* e garanzia della *perequazione fiscale* attraverso:

- DL 262/06: pubblicazione elenchi di fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità e di fabbricati o ampliamenti non noti al catasto
- Art. 1, Comma 335, Finanziaria 2005
- Art. 1, Comma 336, Finanziaria 2005
- Articolo 34 quinquies, L. 80/2006

## 16. RIFORMA DEL SISTEMA ESTIMATIVO-CATASTALE

A fronte della consapevolezza dell'obsolescenza del vigente sistema estimativo-catastale di determinazione della Base Imponibile immobiliare, l'Agenzia ha sviluppato un'ampia progettualità di *riforma della struttura degli estimi catastali*, ispirata a principi di semplicità, trasparenza, equità e dinamicità e finalizzata alla creazione di una base di riferimento aggiornata con continuità ed omogenea sul territorio nazionale

La riforma della struttura degli estimi, mediante la cooperazione tra Agenzia e Comuni, sostanzia la realizzazione del sistema integrato unitario, con particolare riferimento al catasto dei fabbricati.



Rispetto a tale obiettivo, risulta utile l'operato dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*, la cui efficacia è ormai unanimemente riconosciuta quale strumento di trasparenza del settore, insieme allo sviluppo in corso del Sistema Informativo Territoriale (SIT-OMI), che soddisfa esigenze di geo-referenziazione delle informazioni sugli immobili

In tale contesto, l'Agenzia del Territorio si è impegnata per creare i concreti presupposti tecnico-metodologici della revisione del sistema di determinazione dell'estimo catastale, per consentirne l'avvio coerentemente con le linee guida che saranno stabilite dall'Autorità Politica.

## 17. UNIFICAZIONE DEL SISTEMA INFORMATIVO CATASTALE E INCREMENTO DELLA QUALITÀ DEI DATI

L'“unificazione” del sistema informativo catastale ed il costante incremento della “qualità dei dati” sono ritenuti dall'Agenzia elementi indispensabili per:

- migliorare *l'efficienza dei servizi* offerti agli utenti
- assicurare *l'interscambio proficuo di dati*, informazioni, servizi con altri enti
- sviluppare *azioni di controllo* sulla fiscalità immobiliare

INTERVENTI STRUTTURALI SUI SISTEMI INFORMATIVI: dopo aver sostanzialmente concluso la fase di “recupero dell'arretrato documentale”, si proseguirà lo *sviluppo dell'Anagrafe Immobiliare Integrata* con la costituzione della *banca dati unificata catasto e pubblicità immobiliare* con i seguenti scopi:

- Gestione integrata delle informazioni già presenti nelle singole banca dati che consentirà ad esempio, l'effettuazione di una visura ipotecaria e catastale mediante un'unica transazione
- Prevenire futuri disallineamenti
- Abilitare la fornitura di servizi integrati per l'utenza
- Garantire un sempre più soddisfacente livello di qualità e attendibilità delle informazioni, anche in termini di coerenza con le reali situazioni rappresentate

MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEI DATI: sono previste ulteriori *azioni di normalizzazione e completamento delle informazioni* presenti nelle banche dati dell'Agenzia:

- rasterizzazione e vettorizzazione delle planimetrie delle u.i.u
- validazione delle note di iscrizione e trascrizione rasterizzate e dei relativi dati alfanumerici
- collegamento delle mappe del catasto terreni e del catasto edilizio urbano
- completamento ed allineamento degli archivi censuari e planimetrici
- completamento della vettorializzazione delle mappe catastali ancora in formato raster

EVOLUZIONE DEL MODELLO DELLA QUALITÀ DEL DATO: attraverso l'evoluzione di tale modello si vuole perseguire l'obiettivo di:

- *Salvaguardia dei livelli della qualità del dato* sinora conseguiti, anche mediante l'identificazione e la *rimozione di vulnerabilità* nei sistemi di acquisizione di flussi di aggiornamento per via telematica
- *Ulteriore incremento della qualità* attraverso la *cooperazione amministrativa con altri enti*, che consenta di recuperare anche informazioni fuori dal dominio dell'Agenzia stessa

## 18. DECENTRAMENTO DI FUNZIONI CATASTALI

Il processo di decentramento di funzioni catastali agli enti locali è attualmente fermo, in quanto l'accoglimento da parte del TAR Lazio del ricorso di Confedilizia (sentenza n. 4259 del 15 maggio 2008), che contestava la possibilità di determinazione diretta della rendita da parte dei Comuni (prevista nell'opzione C), genera la necessità di ridefinire il percorso attuativo del processo di decentramento.

*Quanto sopra riportato non riguarda i Comuni delle due Regioni autonome Valle d'Aosta e Friuli Venezia Giulia, per le quali sono stati emanati specifici decreti legislativi finalizzati al passaggio alle predette Regioni di tutte le funzioni catastali.*

## 19. LINEE EVOLUTIVE

Ferme restando quelle che saranno le prese di posizione e le linee di definizione del processo attuativo in seguito alla già citata sentenza del TAR Lazio sul ricorso Confedilizia ed al ricorso in appello al Consiglio di Stato da parte di ANCI, permangono elementi di criticità in merito all'esigenza di unitarietà del sistema; occorre infatti:

- Garantire l'erogazione dei servizi in modo *equo e uniforme* sul territorio per la tutela dell'utenza e dell'unitarietà della base dati.
- Mantenere in capo allo Stato (Agenzia) la responsabilità della "conclusione" del procedimento di determinazione degli *estimi catastali*, ferma restando la "partecipazione" dei Comuni.

Il governo di tali aspetti è finalizzato a *minimizzare i rischi di "collasso" del sistema*. Tale esigenza è resa più pressante dall'atteggiamento radicale introdotto da Valle d'Aosta e Friuli-Venezia Giulia, che hanno emanato specifici decreti legislativi finalizzati al passaggio alle predette Regioni di tutte le funzioni catastali, con rischio di emulazione e crisi dell'unitarietà del sistema complessivo.

## 20. SVILUPPO DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Mission Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- *L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*, inizialmente istituito per fornire ausilio all'attività estimale, rappresenta oggi un strumento per perseguire lo sviluppo di un *moderno sistema catastale basato sui valori di mercato*, mediante il fa-

vorimento della trasparenza del mercato immobiliare ed il sostegno conoscitivo al settore consulenze e stime dell'Agenzia.

Principali iniziative:

- *Articolazione degli oltre 8.000 comuni del territorio nazionale in circa 31.000 zone omogenee ed elaborazione delle quotazioni al metro quadro per ciascuna zona e per ciascuna tipologia, attraverso metodologie di rilevazione diretta e/o di rilevazione indiretta e comparativa.*
- Definizione di *circa 181.000 quotazioni di valore* per 17 Tipologie Edilizie, raggruppate in *4 categorie (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva).*
- Sviluppo del *sistema informativo territoriale OMI (SIT-OMI)*, per rispondere alle esigenze di *geo-referenziazione delle informazioni OMI e di costituzione di un sistema di indici temporali / territoriali* per la misurazione sintetica degli andamenti delle quotazioni di valore.
- *Redazione dei rapporti immobiliari annuali e semestrali* su andamento dei volumi di compravendita, nuove costruzioni, quotazioni immobiliari, mutui.

## 2 I. CONSULENZE E STIME: SUPPORTO AGLI ENTI PUBBLICI PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

MISSION CONSULENZE E STIME: l'Agenzia fornisce alla P.A. *servizi professionali relativi ad incarichi estimativi e di consulenza tecnica* in genere in ambito convenzionale, a titolo oneroso, in funzione della riconosciuta professionalità dei suoi operatori e della capillare presenza sul territorio.

Principali attività:

- *Perizie di stima* su beni immobili: redazione di *perizie di stima sommarie*, particolareggiate od analitiche finalizzate alla compravendita, alla permuta o alla locazione.
- *Pareri di congruità tecnico-economica*: verifica sulla congruità di perizie di stima di beni immobili redatte da terzi o su preventivi per l'acquisto di beni / servizi.
- *Consulenza tecnico-estimativa specialistica*: integrazione / aggiornamento della documentazione tecnico-legale a corredo dell'immobile, comprendente anche la stima sintetica dei costi necessari per gli adeguamenti previsti dalle norme vigenti.

Principali numeri 2007:

- *Valutazioni immobiliari*:
  - o circa 1.000 convenzioni attive con enti pubblici; circa 5 milioni di € di ricavi nel 2007, con oltre 100.000 ore/uomo consuntivate dagli Uffici provinciali.
- Nuovi servizi:
  - o Anagrafe Immobiliare Fiscale (sperimentazione a Napoli), con impiego di circa 6.300 ore/uomo.
- Consulenze tecniche specialistiche:

- o attività derivante da norme (circa 184.000 ore/uomo per 32.108 incarichi).
- o attività derivante da convenzioni con Ministeri Interno e Affari Esteri (circa 0,2 milioni di € di ricavi, con oltre 24.500 ore/uomo).
- o attività relative alle stime fiscali (circa 14.313 stime ed oltre 94.600 ore/uomo).
- È stata inoltre fornita *consulenza nell'ambito del processo di cartolarizzazione immobiliare* per cui, nel 2007, sono state lavorate complessivamente circa 1.900 U.I.U.

## 22. OMI E CONSULENZE E STIME: LINEE EVOLUTIVE

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- Riforma normativa: *Razionalizzazione normativa esistente* e “decriptazione” della norma “L’Agenzia gestisce l’OMI ed i connessi servizi estimativi che può offrire direttamente sul mercato”.
- *Continuare lo sviluppo dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare* (locazioni, tassi di rendimento, Geopoi, ecc.).
- *Accrescere qualità e contenuti dei servizi di valutazione immobiliare*, per estenderli ai servizi di valutazione di investimenti immobiliari e di gestione patrimoniale esclusivamente al servizio delle Amministrazioni pubbliche.
- *Progettare e sviluppare nuovi servizi* per gli enti locali (servizi cartografici, anagrafe immobiliare fiscale, fotoidentificazione) e per i grandi utenti (gestione di massa dei dati catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare, in questo caso entro i limiti delle norme sul riutilizzo commerciale).

Consulenze e stime:

- Costruire e consolidare le *regole e gli strumenti*.
- Relativamente agli *strumenti informativi*, sono previsti i rilasci di:
  - o Sistema di gestione amministrativo.
  - o Sistema di supporto informativo per stime.
- Rafforzare il *ruolo sul fronte del contrasto all’evasione* – stime fiscali (conoscenza su tassazione immobiliare).
- Razionalizzare e qualificare i servizi di stima fiscale a sostegno dell’azione accertativa dell’Agenzia delle Entrate nel settore immobiliare.
- Rafforzare il ruolo nazionale per la *diffusione e condivisione di standard valutativi*
- Progetti sperimentali:
  - *Anagrafe integrata fiscale* (ICI)
  - Indici per *rivalutazione valori immobiliari*
  - *Estensione anagrafe immobiliare* (fascicolo fabbricato rivisto e corretto – problematica certificazioni di conformità impianti)
- Affiancamento amministrazioni per *analisi investimenti di riassetto urbanistico*

## 23. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L'evoluzione attuata:

- Il personale ed il management dell'Agenzia sono stati in questi anni protagonisti di un *profondo processo di trasformazione* volto a sviluppare efficienza e modernità all'interno della organizzazione, mediante l'evoluzione tecnologica (es. dematerializzazione degli atti tecnici, trasmissione telematica flussi di aggiornamento, consultazioni *online*) ed il miglioramento della qualità dei servizi (es. carta della qualità, contact center e Osservatorio del mercato Immobiliare).
- Sono state dunque gettate le basi per passare da una percezione di un catasto polveroso ad un modello di Pubblica Amministrazione innovativa: ciò non soltanto da parte delle categorie professionali e degli utenti in genere, ma anche delle sedi istituzionali e dei *mass media*.

Possibili linee di intervento:

- La prospettiva di evoluzione richiede di *sciogliere*, secondo le linee guida che verranno tracciate dall'Autorità Politica, *alcuni nodi strategici* – come ad esempio l'attuazione della riforma del sistema estimativo catastale, in grado di assicurare trasparenza, comprensibilità e soprattutto equità fiscale al Paese – e di *valorizzare le attività di servizio nel campo immobiliare*, a sostegno del patrimonio delle Pubbliche Amministrazioni non statali.
- Costituiscono ulteriori aree di intervento le “incoerenze” esistenti, talvolta non rientranti nel “dominio” dell'Agenzia, che riducono la *qualità delle informazioni* trattate e impongono ulteriori sforzi per rendere il sistema catastale italiano veramente integrato, non solo con la pubblicità immobiliare, ma anche con banche dati esterne, per risultare adeguato alle sue molteplici finalità.
- In questo quadro, va inserita una giusta *risoluzione della tematica legata al decentramento di funzioni catastali*, che tenga conto degli elementi e delle esperienze pregresse, eliminando quel profilo di incertezza che potrebbe negativamente incidere sugli sforzi che l'Agenzia sta conducendo verso l'evoluzione di un sistema catastale integrato e che assicuri, comunque, l'unitarietà della banca dati catastale a livello nazionale.