

# Discussant

Angela Isidoro<sup>1</sup>, Carmelo Grimaldi<sup>2</sup>

Agenzia del Territorio

L'Agenzia del territorio, fin dalla sua nascita, ha posto come proprio obiettivo fondamentale la realizzazione di un forte legame tra i documenti della pubblicità immobiliare e le intestazioni catastali.

Già il primo progetto di automazione delle conservatorie, avviato nel 1986, ha posto le basi per l'integrazione, grazie alla legge n. 52/1985, che ha introdotto l'obbligo di indicazione sulle note di trascrizione dei dati di identificazione catastale (fino ad allora gli immobili venivano identificati con l'indicazione di almeno tre confini).

Dalla data di informatizzazione di cui ciascun ufficio, i dati della nota di trascrizione, il documento che tradizionalmente riassume gli aspetti salienti dell'atto e che viene presentato insieme alla copia autentica dell'atto, sono stati definiti in formato elaborabile e non in formato testo o immagine, perché utilizzati per costruire gli indici di ricerca (soggetti e immobili) che sostituiscono, da quel momento in poi, i corrispondenti registri cartacei (tavola, rubrica e repertorio), organizzati esclusivamente su base nominale e non su base reale.

Purtroppo il processo di informatizzazione ha richiesto molto tempo (è stato completato nel 1998) e la possibilità di incrociare con procedure informatiche le note di trascrizione con i dati catastali riguarda pertanto solo il periodo informatizzato.

Su questa base è stata realizzata la cosiddetta "voltura automatica", che consente di aggiornare le intestazioni catastali a partire dal contenuto delle note di trascrizione. Negli anni tra il 1999 ed il 2000 sono state elaborate *tutte* le note di trascrizione, relative ad atti di trasferimento, presenti nelle banche dati e sono state utilizzate per aggiornare le corrispondenti intestazioni catastali.

La voltura automatica è diventata, dopo il 2000, una prassi usuale per l'aggiornamento del catasto, e, con il d.lgs. 463/1997, che ha introdotto l'adempimento unico telematico, è diventata anche obbligatoria.

Infatti, dal 2001 è in uso il modello unico telematico che consente di ottemperare con un unico adempimento agli obblighi di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che ha dato ulteriore impulso all'opera di aggiornamento della banca dati catastale, in tempi rapidi, con una conseguente sempre maggiore uniformità dei dati presenti nella banca dati ipotecaria e in quella catastale.

1 Dirigente responsabile dell'Area Pianificazione e Sviluppo Sistemi Informativi – Direzione Centrale Organizzazione e Sistemi Informativi.

2 Dirigente responsabile dell'Area Pubblicità Immobiliare – Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare.

Nel 2003 l'utilizzo dell'adempimento unico è diventato obbligatorio per tutte le compravendite, nel 2007 è diventato obbligatorio per tutti gli atti notarili.

Già nel 2005, l'invio delle note con modalità telematica, costituiva il 50% della totalità delle note presentate per la trascrizione.

In seguito la percentuale è andata sempre più aumentando fino a raggiungere, ad agosto di quest'anno, circa il 70% del totale.

Dal 2003 al 2007 gli immobili per i quali è stata eseguita la voltura automatica sono stati circa 4 milioni l'anno, per l'86% di questi la voltura viene eseguita con successo senza intervento umano. Il restante 14% è costituito, per metà, da immobili che, pur presenti sulle note per una corretta pubblicità, non devono o non possono essere volturati (beni comuni, fabbricati in corso di costruzione, beni futuri, ecc.) e, per l'altra metà, da errori o disallineamenti per i quali la procedura automatica dà esito negativo, ed in questi casi intervengono regolarmente gli uffici che esaminano i documenti caso per caso e provvedono ad aggiornare l'intestazione catastale.

Il processo funziona con ottimi risultati, prova ne sia il fatto che recentemente, per gli atti trasmessi per via telematica, è stato abolito l'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI, sostituita da un flusso di dati, provenienti dalle banche dati catastali ed ipotecarie, che l'Agenzia del Territorio mette a disposizione, attraverso il proprio portale, a tutti i Comuni italiani.

Per circa 20 milioni di immobili negoziati negli ultimi 5 anni la situazione di allineamento è quindi molto buona, per il periodo dall'inizio dell'informatizzazione al 2002 l'allineamento conservatorie catasto si stima abbia riguardato altri 20 milioni di immobili (ma gli immobili in Italia sono circa 130 milioni!).

Per gli atti del periodo precedente l'informatizzazione, la mancanza di registri di ricerca su base reale, la possibile assenza dei dati catastali sui documenti antecedenti al 1985, comportano, per il processo di integrazione ed allineamento, la necessità di verifiche puntuali e della lettura manuale dei singoli atti.

Per questo l'unica possibilità di aggiornare le posizioni catastali, se non vogliamo costringere tutti gli italiani che non lo hanno fatto negli ultimi anni a vendere i propri immobili, è quella di intervenire caso per caso, fornendo tutte le indicazioni utili.

Per far questo l'Agenzia ha istituito un servizio telematico, totalmente gratuito ed accessibile a chiunque, con il quale è possibile segnalare le situazioni di non aggiornamento delle intestazioni catastali: il CONTACT CENTER.

In un tempo massimo di 14 giorni le informazioni fornite dall'utente vengono riscontrate sugli atti presenti in conservatoria, se necessario accedendo anche ai vecchi documenti cartacei, e l'intestazione catastale viene aggiornata, realizzando una naturale integrazione tra le risultanze dei due archivi.

Ma anche nel processo attuale ci sono carenze, essenzialmente di natura normativa e di prassi, che riguardano quei trasferimenti per i quali la trascrizione non è prevista obbligatoriamente, o non viene richiesta in tempi rapidi.

Si tratta principalmente delle successioni che costituiscono pubblicità notizia (e per le quali non è attivo il processo di voltura automatica) e delle trasformazioni di società.

Per le successioni si sta progettando, insieme all'Agenzia delle Entrate, un modello telematico unificato per la registrazione e la voltura; per le trasformazioni di società è

stato già introdotto dalla finanziaria 2008 l'obbligo di voltura e si stanno definendo le modalità ed i relativi provvedimenti attuativi.

L'introduzione di nuove norme e le numerose innovazioni tecnologiche degli ultimi anni hanno sostanzialmente modificato le modalità di erogazione e fruizione dei servizi di Pubblicità Immobiliare e catastali. Il sistema è passato, nell'arco di un ventennio, dalla gestione esclusiva di documenti cartacei ad una gestione quasi totalmente informatizzata.

L'Agenzia del Territorio in questi ultimi anni si è impegnata a raggiungere, per il servizio di pubblicità immobiliare, alcuni importanti obiettivi, quali la dematerializzazione dei flussi cartacei, la trasmissione telematica delle note e, tra poco, anche dei titoli. Anche a tal fine è stato realizzato un sistema informatico ad architettura centralizzata che ha consentito di avviare il progetto di realizzazione della Banca Dati Integrata, intesa come un'unica banca dati sulla quale, oltre ai dati della pubblicità immobiliare, confluiscono anche i dati del catasto censuario. La fase di costituzione di tale banca dati è stata completata a settembre 2008.

All'attualità si sta pertanto realizzando la previsione contenuta nell'art.64 del d.lgs. n.300 del 1999 che dispone "L'Agenzia del territorio è competente a svolgere i servizi relativi al catasto, i servizi geotopografici e quelli relativi alle conservatorie dei registri immobiliari, con il compito di costituire l'anagrafe dei beni immobiliari esistenti sul territorio nazionale *sviluppando, anche ai fini della semplificazione dei rapporti con gli utenti, l'integrazione fra i sistemi informativi attinenti alla funzione fiscale ed alle trascrizioni ed iscrizioni in materia di diritti sugli immobili*. L'Agenzia opera in stretta collaborazione con gli Enti Locali per favorire lo sviluppo di un sistema integrato di conoscenze sul territorio".

Sarà pronto per la fine dell'anno anche un prototipo di nuovo servizio di accesso alla Banca Dati Integrata.

Pensiamo, ad esempio, ad una consultazione che fornisca le informazioni relative alla titolarità degli immobili, al classamento, alla consistenza, alla rendita e ai vincoli gravanti sugli immobili stessi.

Il nuovo servizio prototipale sarà prima reso disponibile solo all'interno degli uffici provinciali ed esteso agli utenti esterni successivamente.

Ma anche sul fronte dell'accesso dei dati alcune semplificazioni sono state già attuate. Ad esempio da quest'anno è stata rivista la disciplina che regolava l'accesso alle informazioni, con il provvedimento del 4 maggio 2007, che ha consentito l'accesso telematico alle informazioni ipotecarie e catastali con un'unica convenzione da stipulare con modalità totalmente telematiche, pertanto non vi è più necessità di stipulare due diverse convenzioni, con uffici e modalità di gestione diverse.

Tutte queste innovazioni, anche normativamente previste, ci avvicinano sempre più ad una maggiore "certezza del diritto", che forse, nel nostro caso, deve essere intesa come una "certezza del dato fornito".

Una tale certezza richiede, è evidente, una grande collaborazione con tutte le categorie professionali istituzionalmente preposte alla redazione degli atti da pubblicare nelle Banche Dati, in quanto maggiore è la correttezza dei dati forniti ed inseriti, maggiore è la sicurezza delle informazioni che sono restituite a chi consulta le banche dati medesime.

La collaborazione tra Agenzia ed ordini professionali è stata da sempre oggetto di particolare attenzione e lo sforzo profuso anche dall'Agenzia ha permesso di giungere oggi ad un rapporto di lavoro sinergico.

Quest'ultima considerazione lascia trasparire l'importanza della strada intrapresa dalla nostra Agenzia per andare sempre più incontro alle esigenze di un mercato immobiliare che ha rappresentato e rappresenta un importante settore dell'economia del Paese.

Nonostante quanto avanti detto un'ultima considerazione va comunque fatta, peraltro in conformità a quanto detto nella relazione: occorre essere coscienti che la certezza del diritto è un obiettivo estremamente ambizioso e addirittura, forse, sostanzialmente irraggiungibile, stante la complessità dei rapporti sociali che il diritto è chiamato a regolare.

L'Agenzia, comunque, continuerà nelle azioni intraprese al fine di fornire informazioni sempre più integrate che, anche se non consentiranno di raggiungere un'assoluta certezza, contribuiranno certamente a rendere più sicure ed agevoli le transazioni immobiliari.