



Camera dei Deputati
VIII COMMISSIONE PERMANENTE
(Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici)

Audizione del Direttore dell'Agenzia del Territorio
dott.ssa Gabriella Alemanno

Le banche dati dell'Agenzia del Territorio

Roma, 27 ottobre 2009

Indice

1.	Agenzia del Territorio: missione e obiettivi	3
2.	Principali dati segnaletici 2008.....	4
3.	Le banche dati catastali	5
	I contenuti informativi del sistema catastale.....	5
	Principali caratteristiche dei dati e modello di qualità dei dati.....	18
	Le procedure di aggiornamento	24
4.	Le banche dati di Pubblicità Immobiliare	27
	Pubblicità immobiliare e codice civile	28
	L'automazione del servizio ipotecario.....	29
	Le procedure di aggiornamento	33
	Evoluzione nelle modalità di ispezione delle banche dati	34
5.	L'Anagrafe Immobiliare Integrata.....	35
	La Banca Dati Integrata	38
6.	Le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi estimativi.....	39
	Premessa.....	39
	Archivio delle Schede di rilevazione.....	39
	Archivio delle quotazioni di mercato	40
	Archivio Zone OMI (Cartografia)	41
	Pubblicazione di analisi e studi di mercato.....	43
	Archivio delle stime e delle schede estimali	43
	Alimentazione banca dati OMI	43
	Georeferenziazione	43
7.	Fruibilità delle informazioni	45
	Servizi, canali e modalità di erogazione	45
	Volumi.....	53
	Ulteriori utilizzi delle banche dati	68

1. Agenzia del Territorio: missione e obiettivi

Tra i compiti primari dell’Agenzia, fissati dal decreto legislativo istitutivo 30 luglio 1999, n. 300, vi è quello 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»*.

Le informazioni catastali sono considerate dati territoriali di interesse nazionale dal “Codice dell’amministrazione digitale”. L’Agenzia li ha resi fruibili, per fini istituzionali, a tutte le Pubbliche Amministrazioni, individuate dal decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Per le attività che interessano gli enti locali, in particolare, è stato attivato il “Portale per i Comuni”, al quale sono attualmente collegati quasi settemila enti locali, di cui circa duemilacinquecento utilizzano regolarmente il servizio.

Le attività principali dell’Agenzia non sono connesse solo alla fiscalità, ma anche al settore immobiliare nel suo complesso, attraverso adempimenti quali la registrazione dei titoli sui diritti reali dei beni immobili, servizi di informazione economica per concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di supporto alle Amministrazioni pubbliche nel campo delle attività estimative.

L’impegno sull’Anagrafe dei beni immobiliari è andato di pari passo con un percorso di straordinaria innovazione nei processi e nell’erogazione dei servizi.

Da un modello basato su un processo informatico distribuito (archivi catastali e di pubblicità immobiliare esistenti in ciascun ufficio provinciale), si è passati ad un modello di archivi centralizzati, accessibili via *web*, che ha determinato una rivoluzione informatica, consentendo di realizzare una piattaforma di interscambio con altri enti, in particolare con i Comuni, e lo sviluppo dei processi telematici per la ricezione degli aggiornamenti degli atti catastali e di pubblicità immobiliare.

Un ulteriore esempio della capacità di erogare servizi innovativi è dato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare. L’Agenzia ha posto in essere uno strumento che permette di conoscere le quotazioni immobiliari medie dei valori e dei canoni di locazione di mercato per ciascuna zona in cui è articolato ogni Comune. Questo servizio si è ottenuto valorizzando competenze storiche degli ex uffici tecnici erariali per la stima degli immobili.

2. Principali dati segnaletici 2008

DATI ECONOMICI		(Milioni in Euro)	
Costi di produzione (al netto degli ammortamenti)		652,9	
Investimenti		28,8	
CONSISTENZA BANCHE DATI		(Milioni)	
Unità immobiliari urbane		64	
Particelle di catasto terreni		82	
Fogli di mappa		0,3	
VOLUME ANNUO DEI SERVIZI PER I CITTADINI		(Milioni)	% telematico
Visure e certificati catastali		79,0	73%
Ispezioni e certificazioni ipotecarie		50,2	80%
Formalità ipotecarie		3,9	79%
Aggiornamento Catasto edilizio urbano - Docfa (n. U.I.U.)		2,27	31%
Aggiornamento Catasto terreni - Pregeo		0,7	29%
Domande di volture delle intestazioni catastali		0,8	-
Comunicazioni di cancellazione di ipoteca		0,5	100%
ATTIVITA' ESTIMATIVA E OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI)		(Numero)	
Comuni perimetrati quanto a zone OMI		7.118	
Schede di rilevazione delle Unità Immobiliari validate		86.000	
Incarichi istituzionali di consulenza evasi		44.000	
PERSONALE		2001	2008
Numero addetti		12.504	10.155
ARTICOLAZIONE ORGANIZZATIVA		(Numero)	
Direzioni Centrali		9*	
Direzioni Regionali		19*	
Uffici Provinciali		103	
Servizi di Pubblicità Immobiliare		138	

*La revisione degli assetti organizzativi deliberata dal Comitato di Gestione dell'Agenzia nella seduta del 28 novembre 2008 - in attuazione dell'art. 74, comma 1, decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 06 agosto 2008, n. 133 - ha portato, nei primi mesi del 2009, alla riduzione del numero delle Direzioni centrali e regionali, attualmente pari, rispettivamente, a 8 e 15.

3. Le banche dati catastali

L'Agenzia del Territorio, tra i propri compiti istituzionali, ha anche quello di gestire le informazioni, sia tecniche che censuarie, relative al patrimonio immobiliare nazionale. Tale inventario costituisce il sistema informativo catastale.

I contenuti informativi del sistema catastale

Il sistema informativo catastale italiano consta di 4 archivi, differenti per natura (alfanumerica ovvero grafica), ma strettamente correlati tra loro:

- l'archivio cartografico;
- l'archivio censuario del Catasto Terreni (alfanumerico);
- l'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano (alfanumerico);
- l'archivio delle planimetrie degli immobili urbani.

Il modulo inventariale minimo su cui è basata la costruzione del Catasto Terreni è rappresentato dalla *particella catastale*. La norma definisce la particella catastale come porzione di terreno continua, ubicata nello stesso Comune, posseduta da uno o più soggetti fisici o giuridici, omogenea per specie di coltura (qualità) e grado di produttività (classe). L'archivio censuario del Catasto Terreni contiene una serie di informazioni di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica associata ad ogni singola particella. L'archivio cartografico, attraverso le mappe catastali, ne definisce la forma, la superficie e la posizione sul territorio.

Il modulo inventariale minimo su cui è, invece, basata la costruzione del Catasto Edilizio Urbano è rappresentato dall'*unità immobiliare urbana*. La norma definisce l'unità immobiliare urbana come porzione di fabbricato (ad esempio un'abitazione, un negozio, un ufficio, ecc.), intero fabbricato (ad esempio un ospedale, un albergo, ecc.) o gruppi di fabbricati (ad esempio un'industria), ovvero area urbana, *suscettibile di autonomia funzionale e di redditività*. L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano contiene una serie di informazioni di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica associate ad ogni singola unità immobiliare urbana. L'archivio delle *planimetrie* contiene le rappresentazioni grafiche (distribuzione degli ambienti ai diversi livelli di piano) delle unità immobiliari urbane, presenti in ciascun fabbricato.

L'archivio cartografico

Con l'istituzione del Catasto Terreni (Legge 3682/1886), ha inizio ufficialmente la formazione della cartografia catastale italiana. La citata norma, disponendo la

realizzazione dell'inventario nazionale dei beni immobili sia nelle zone rurali che nelle zone urbane, secondo un'impostazione geometrica particellare, si proponeva di superare le notevoli differenze nei metodi e nelle evidenze dei catasti (laddove esistenti) in uso prima dell'unificazione del Regno d'Italia¹, con lo scopo di accertare la proprietà immobiliare, evidenziarne le mutazioni e determinarne le imposte.

L'istituzione di un catasto fondato sulla misura, oltre che sulla stima, impose, quindi, la rilevazione della figura e dell'estensione delle singole particelle catastali - elemento inventariale minimo di riferimento - da rappresentare su mappe planimetriche collegate a punti trigonometrici, costituenti la cartografia catastale ufficiale nazionale².

Precipua finalità assegnata, quindi, alla cartografia catastale è quella della rappresentazione dei beni immobili secondo i differenti diritti sugli stessi insistenti, tematismo che, nel panorama delle cartografie ufficiali dello Stato, è presente solo nelle mappe catastali. Per tale motivo uno degli elementi fondamentali della mappa catastale sono le linee che delimitano i differenti possessi e li suddividono in particelle distintamente accertabili. Sulla base della mappa è, inoltre, determinata l'estensione superficiale delle particelle: circostanza assai rilevante per i terreni agrari, in quanto la tassazione risulta commisurata alla loro superficie.

La formazione della cartografia catastale italiana, eseguita in gran parte mediante rilievo di dettaglio diretto sul terreno con metodi topografici (celerimensura, allineamenti e squadri, ecc.), come già detto, ha richiesto diversi decenni di attività essendo stata completata per la quasi totalità del territorio nazionale negli anni '40 dello scorso secolo, fatta eccezione per limitate zone del territorio nazionale dove i lavori sono stati ultimati solo nel 1956.

La mappa catastale è stata formata, di regola, per comune amministrativo³ e suddivisa in fogli, individuati con un numero progressivo.

¹ *I sistemi catastali vigenti prima dell'Unità del Regno d'Italia mostravano grande disomogeneità: alcuni erano geometrici, altri descrittivi, qualcuno mancava di triangolazioni, di misurazioni ed a volte anche di scale di rappresentazione.*

² *La legge 2 febbraio 1960 n. 68 ha individuato l'ex Amministrazione del Catasto e dei servizi tecnici erariali (oggi Agenzia del Territorio) come uno dei cinque organi cartografici dello Stato italiano.*

³ *In taluni casi, i comuni amministrativi risultano divisi in sezioni censuarie e la mappa catastale formata in relazione a queste ultime.*

La cartografia catastale può essere classificata come rappresentazione a “grande scala”. La mappa catastale, infatti, è stata realizzata normalmente nella scala 1:2.000. Sono stati, invece, realizzati alla scala 1:1.000 i centri abitati e le relative zone di espansione, nonché le porzioni di territorio nelle quali l’area media della particella è inferiore a 20 are. Nei comuni il cui territorio raggiunge per la maggior parte (e cioè per oltre il 75%) tale frazionamento, la mappa comunale è stata realizzata alla scala 1:1.000.

Le porzioni di territorio in cui la superficie media della particella non è inferiore a 5 ettari (zone montuose a proprietà poco divisa per le quali, però, non si presuma che possano avvenire variazioni rilevanti per frazionamento delle particelle) la mappa è stata realizzata alla scala di 1:4.000. Sono state, infine, costruite alla scala 1:500 le porzioni di territorio nelle quali l’area media della particella sia inferiore a 3 are⁴.

Con riferimento alla scala di rappresentazione utilizzata, il patrimonio cartografico catastale nazionale, all’attualità, risulta così ripartito:

- 1: 500 5.000 mappe;
- 1.1000 85.000 mappe;
- 1:1500 7.000 mappe;
- 1.2000 216.000 mappe;
- 1:4000 23.000 mappe;
- altre scale 3.000 mappe.

Il patrimonio cartografico catastale italiano, che realizza la copertura totale del territorio nazionale (circa 300.000 Km²), conta oggi circa 340.000 file cartografici di cui:

- 278.000 mappe relative a fogli ordinari;
- 20.000 mappe relative ad “allegati”;
- 42.000 mappe relative a “sviluppi”.

Per quanto attiene ai contenuti, nella mappa catastale sono rappresentati:

⁴ L’uso di scale di rappresentazione diverse da quelle sopra indicate, pur se possibile, richiedeva un’espressa autorizzazione da parte degli organi centrali dell’Amministrazione del Catasto (ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali).

- a) i confini territoriali di comuni, province, regioni e Stato, i limiti di sezione, foglio, sviluppo ed allegato, nonché i termini comunali e di proprietà e quelli delimitanti zone soggette a servitù o vincoli (servitù militari, vincoli forestali, consorzi di difesa, scolo e bonifica);
- b) le linee che circoscrivono le porzioni di terreno costituenti distinte particelle catastali e quelle che limitano le aree occupate da strade, piazze, fiumi, torrenti, laghi, stagni, canali e simili di proprietà pubblica;
- c) i punti *trigonometrici*, e, più recentemente, i cosiddetti *Punti Fiduciali*⁵;
- d) le curve di livello od i punti quotati (nelle mappe integrate di rilievo altimetrico).

Per arginare il progressivo degrado della cartografia catastale, originariamente prodotta in formato cartaceo (originali di impianto in carta forte, matrici trasparenti su supporto plastico, copioni di visura su carta semplice), è stato avviato a partire dagli anni '80, un progetto di informatizzazione e gestione computerizzata del patrimonio cartografico catastale.

Detta informatizzazione è avvenuta dapprima mediante acquisizione diretta su tavolo digitalizzatore dei supporti cartacei, in seguito attraverso l'acquisizione delle immagini raster dei fogli di mappa cartacei ed infine mediante vettorializzazione a mezzo digitalizzatore.

La cartografia catastale italiana, interamente disponibile nel formato vettoriale, è gestita mediante un'applicazione di classe *GIS* denominata *WEGIS (Web Enable Gis)*, unica per tutto il territorio nazionale ed operante in ambiente web. Le funzionalità di tale applicazione consentono di effettuare interrogazioni dei dati cartografici, di predisporre estratti di mappa vettoriale catastale a fronte di richieste dell'utenza (tecnici professionisti, cittadini), di aggiornare la cartografia catastale in formato vettoriale, sia utilizzando funzionalità proprie di digitalizzazione sia attraverso l'integrazione degli atti di aggiornamento presentati dai tecnici liberi professionisti, attraverso il prodotto software *PREGEO*.

Al fine di favorire l'interscambio dei dati cartografici catastali con gli utenti (professionisti, imprese, altre pubbliche amministrazioni) il sistema di gestione

⁵ *II "punto fiduciale" è un particolare topografico, univocamente individuato e geometricamente definito, idoneo ad essere utilizzato come riferimento per tutte le misure inerenti le operazioni di formazione e adeguamento della cartografia catastale nonché di redazione degli atti geometrici di aggiornamento da parte dei tecnici liberi professionisti abilitati. Tutti i punti fiduciali sono identificati, oltre che con la loro posizione in mappa, anche attraverso schede monografiche descrittive.*

della cartografia permette l'esportazione dei dati in differenti formati (DXF, CXF, CML).

La cartografia catastale, originariamente realizzata per finalità prevalentemente fiscali, assume oggi un ruolo determinante nelle più generali attività di governo del territorio.

Sebbene risulti un sub-sistema informativo rilevante anche se utilizzato autonomamente, la cartografia catastale costituisce lo strato per la georeferenziazione di tutte le altre informazioni amministrativo-censuarie, conferendo al sistema catastale il carattere di sistema informativo referenziato geograficamente, oltre che temporalmente (storico).

La possibilità di georeferenziare informazioni territoriali su un supporto che:

- descrive un tematismo unico nel panorama dei dati territoriali: le dividenti di possesso (proprietà);
- fornisce una rappresentazione del territorio a grande scala (generalmente 1:2000);
- presenta omogeneità e disponibilità per tutto il territorio nazionale;
- viene aggiornato con frequenza giornaliera ed in tempo reale in relazione ai documenti presentati dai tecnici professionisti;
- è disponibile in formato vettoriale,

ha indotto a considerare la cartografia catastale quale elemento essenziale dei sistemi informativi territoriali delle Pubbliche Amministrazioni centrali e locali.

L'archivio censuario del Catasto Terreni

L'archivio censuario del Catasto Terreni contiene, per ogni *particella catastale*, dati inerenti alla:

- *identificazione catastale*: trattasi di un codice alfanumerico costituito da più campi informativi:
 - *nome Comune* (porzione territoriale, di norma coincidente con quella che individua l'omonimo territorio amministrato dalle municipalità locali);

- *codice Sezione* (porzione territoriale, non sempre presente, che individua una sottoporzione del territorio comunale che presenta omogeneità di caratteri socio-economici);
- *numero foglio di mappa* (che individua il foglio sul quale è rappresentata la porzione territoriale nella quale è sita la particella).
- *numero di particella* (che individua, in modo univoco, la particella sul foglio di mappa);
- *numero di subalterno* (utilizzato esclusivamente per l'identificazione di una specifica porzione di un fabbricato rurale);
- *la località*: trattasi di una indicazione finalizzata a facilitarne la individuazione sul territorio (indirizzo o denominazione della zona);
- *la qualità di coltura praticata*: trattasi di una informazione codificata che fa riferimento ad un quadro generale di qualificazione nazionale che comprende oggi oltre 110 differenti qualità di coltura (seminativo, prato, vigneto, frutteto, bosco);
- *la classe di produttività*: trattasi di un indicazione codificata che esprime differenti livelli di potenzialità produttiva del suolo (classe 1, classe 2, ecc.);
- *la consistenza*: espressa in ettari, are e centiare di superficie;
- *il reddito catastale*: nel caso delle particelle catastali, il reddito catastale è sdoppiato in due distinti dati economici:
 - il reddito dominicale, inteso come quota parte del prodotto padronale al netto di ogni onere, esclusi quelli fiscali, gravante quindi sulla proprietà;
 - il reddito agrario, costituito dal compenso al capitale di esercizio e al lavoro intellettuale gravante sul conduttore dell'attività agricola (una sorta di reddito di impresa).

Ai fini fiscali, nei casi in cui la base imponibile è determinata attraverso il dato catastale, il reddito dominicale è imputato al proprietario del terreno, mentre quello agrario fa capo al conduttore dell'attività produttiva agricola.

Per la determinazione dei redditi catastali delle singole particelle di terreno è stato necessario procedere dapprima alla determinazione delle cosiddette tariffe d'estimo, ossia redditi (dominicale ed agrario) per unità di superficie, determinati per ogni qualità ed ogni classe, attraverso operazioni di stima effettuate su

specifiche aziende agricole di riferimento. I redditi dominicale ed agrario di una particella catastale si ottengono, quindi, moltiplicando la sua superficie per le tariffe d'estimo (dominicale ed agraria) corrispondenti alla qualità e classe accertata. I redditi così determinati includono anche l'incidenza apportata dalla eventuale presenza di costruzioni rurali.

Le particelle di terreno che per la loro specifica natura non consentono una produzione di redditività sono state considerate "esenti" e non riportano alcun dato reddituale associato (è, ad esempio, il caso delle aree occupate dai cimiteri, dai parchi, dall'alveo dei fiumi e dei torrenti, dai laghi pubblici, le strade, nazionali, provinciali e comunali, ecc.).

Le tariffe d'estimo attualmente vigenti, frutto della revisione disposta con decreto del Ministro delle Finanze 13 dicembre 1979 sono riferite al periodo economico 1978/79. Tra una revisione delle tariffe d'estimo e la successiva, i redditi dominale ed agrario sono aggiornati attraverso coefficienti moltiplicatori, periodicamente stabiliti con legge.

- *la ditta catastale*: persone fisiche (soggetti) o persone giuridiche (società, enti), titolari di diritti reali sulla particella. Le persone fisiche sono individuate attraverso il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita. Le persone giuridiche attraverso la denominazione, la ragione sociale e la sede legale. In entrambi i casi, i citati dati sono integrati dall'indicazione del codice fiscale, che individua in modo univoco i soggetti intestatari. Per ogni intestatario è riportata, altresì, l'indicazione della tipologia di diritto reale goduto (proprietà, possesso, uso, usufrutto, diritto di superficie, enfiteusi), nonché l'indicazione della relativa quota, qualora la proprietà sia frazionata.
- *le mutazioni oggettive*: trattasi dei dati identificativi degli atti che hanno determinato un cambiamento nello stato dell'oggetto (ad esempio un "frazionamento", atto tecnico di aggiornamento modificativo delle caratteristiche tecnico-fisiche della particella), nonché della data in cui tali cambiamenti sono stati registrati nel sistema informativo catastale. Attraverso la evidenziazione delle mutazioni, i dati censuari della particella catastale sono storicizzati per stadi successivi, in modo da permetterne una consultazione anche con riferimento ad un periodo temporale pregresso. Risulta così possibile verificare

l'origine della particella, nonché la successione cronologica degli atti che hanno provocato una variazione dei dati della stessa (ad esempio la coltura).

- *le mutazioni soggettive*: trattasi dei dati identificativi degli atti che hanno determinato un cambiamento nello stato dei soggetti (ad esempio, un atto di trasferimento di diritti reali), nonché della data di validità degli stessi registrati nel sistema informativo catastale. Attraverso la evidenziazione delle mutazioni, è possibile verificare la successione cronologica degli atti che hanno provocato un trasferimento di diritti reali.

Per quanto attiene alla attuale consistenza dell'archivio censuario del Catasto Terreni, il numero di particelle catastali ammonta complessivamente a circa 82.500.000⁶ (nel 1956, all'atto del completamento della fase di formazione, ammontavano a circa 57.000.000); di queste circa 59.800.000 sono produttive di reddito. Le residue particelle concernono aree occupate da fabbricati e altre aree esenti da estimo catastale.

L'archivio censuario del Catasto Terreni è oggi totalmente informatizzato ed organizzato in un data base *Oracle*.

L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano

L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano, analogamente a quanto avviene per il Catasto Terreni, contiene, per ogni *unità immobiliare urbana*, dati inerenti alla:

- *identificazione catastale*: trattasi di un codice alfanumerico costituito da più campi informativi:
 - *nome Comune* (territorio amministrato dalle municipalità locali porzione territoriale, di norma coincidente con quella che individua l'omonimo);
 - *codice Sezione* (porzione, non sempre presente, del territorio comunale che presenta omogeneità di caratteri socio-economici);

⁶ Fonte DWH Agenzia del Territorio (dicembre 2008).

- *numero foglio di mappa* (che individua il foglio sul quale è rappresentata la porzione territoriale nella quale è sita l'unità immobiliare urbana).
- *numero di particella* (che individua in modo univoco, sul foglio di mappa, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare urbana);
- *numero di subalterno* (utilizzato qualora all'interno di uno stesso fabbricato siano presenti più unità immobiliari urbane);
- *l'indirizzo*: trattasi dei dati toponomastici utili ai fini della localizzazione urbana dell'unità, codificati secondo gli stradari ufficiali forniti dalle Amministrazioni comunali;
- *la categoria*: individua la destinazione d'uso dell'unità immobiliare urbana (residenza, ufficio, negozio, magazzino, banca, industria, cinematografo, ecc.), e, per le sole residenze, la tipologia e qualità edilizia. È una informazione codificata che fa riferimento ad un quadro generale di qualificazione nazionale che comprende oggi 45 diverse destinazioni d'uso organizzate in 5 gruppi identificati con le lettere A (funzioni residenziali) , B (funzioni pubbliche), C (funzioni commerciali), D (funzioni industriali e commerciali speciali) ed E (funzioni di interesse collettivo). Gli ultimi due gruppi di categorie presentano caratteri singolari e pertanto risultano poco diffusi sul territorio. Particolari unità immobiliari che, per loro natura o condizione edilizia, non hanno capacità di produrre reddito (aree urbane inedificate, unità in corso di costruzione, ecc) sono censite, per finalità inventariali civilistiche, con categorie in un gruppo speciale (il gruppo F), senza indicazione di rendita catastale;
- *la classe di redditività*: espressa solo per le unità immobiliari censite in una delle categorie dei gruppi A, B e C, è un'indicazione codificata, che esprime differenti livelli di potenzialità reddituale (classe 1, classe 2, ...) connessi, di norma, alle caratteristiche dell'ambito territoriale urbano in cui l'unità immobiliare è collocata;
- *la consistenza*: è espressa in modo differente a seconda della categoria di censimento dell'unità immobiliare urbana. Per le unità censite nelle categorie

afferenti il gruppo A è espressa in numero di vani utili⁷. Per le unità censite nelle categorie afferenti il gruppo B è espressa in metri cubi, mentre per quelle censite nelle categorie del gruppo C è espressa in metri quadri di superficie netta. Per le unità censite nelle categorie dei gruppi D ed E, la consistenza non è espressa.

In aggiunta ai dati di consistenza originariamente previsti dalla legge istitutiva del Catasto Edilizio Urbano, per effetto del successivo D.P.R. n. 138/98, per tutte le unità censite nelle categorie afferenti ai gruppi A, B e C è stata determinata, al momento solo per finalità interne, anche la consistenza in metri quadri di superficie lorda sviluppata. Così, oggi, per una unità abitativa, ad esempio, di tipo civile (categoria A/2) la consistenza è espressa sia come numero di vani utili che come metri quadri di superficie lorda sviluppata.

- *la rendita catastale*: è definita come il reddito ordinario potenzialmente ritraibile dall'unità immobiliare urbana, calcolato al netto delle spese ordinarie di conservazione e perdite eventuali (periodi di sfitti, ecc.), ed al lordo delle imposte. Per le unità censite nelle categorie dei gruppi A, B e C, la norma prevede la determinazione della rendita catastale attraverso il sistema delle classi e delle tariffe. Così, per tali categorie di unità immobiliari urbane, è stato necessario procedere dapprima alla determinazione delle cosiddette tariffe d'estimo, che rappresentano redditi per unità di consistenza, determinati per ogni categoria e per le diverse classi di redditività attraverso operazioni di stima effettuate su un campione di unità immobiliari di riferimento. La rendita catastale di un'unità immobiliare urbana si ottiene, quindi, moltiplicando la sua consistenza per la tariffa d'estimo corrispondente alla categoria e classe accertata.

⁷ Si considera come vano utile lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come normale. Sono, di norma, "vani utili" gli ambienti principali dell'unità immobiliare (camere, cucina, soggiorno). I locali con funzione accessoria diretta (bagni, ripostigli, corridoi, ecc) vengono computati come equivalenti a 1/3 di vano utile. I locali accessori con funzione indiretta (cantine, soffitte, ecc) sono computati come equivalenti a 1/2 vano utile. La consistenza complessiva è arrotondata al 1/2 vano.

Per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie di gruppi D ed E, tenuto conto dei caratteri singolari, si procede attraverso operazioni di stima diretta unità per unità, senza utilizzare il sistema delle classi di redditività e delle corrispondenti tariffe d'estimo.

Le tariffe d'estimo, e conseguentemente le rendite catastali, attualmente vigenti per le unità immobiliari urbane, frutto della revisione disposta con decreto del Ministro delle Finanze 20 gennaio 1990, sono riferite al periodo economico 1988/89. Tra una revisione degli estimi e la successiva, le rendite catastali sono aggiornate attraverso coefficienti moltiplicatori stabiliti con legge.

la ditta catastale e le mutazioni: l'indicazione degli intestatari, dei diritti reali goduti e delle relative quote, nonché la registrazione delle mutazioni dei diritti e dello stato delle unità immobiliari urbane, avviene in modo del tutto analogo a quanto già descritto in relazione alle particelle catastali censite nell'archivio del Catasto Terreni.

Per quanto attiene alla consistenza dell'archivio censuario del Catasto Fabbricati, il numero di unità immobiliari urbane ammonta complessivamente a circa 63.900.000⁸; di queste circa 56.700.000 sono produttive di reddito.

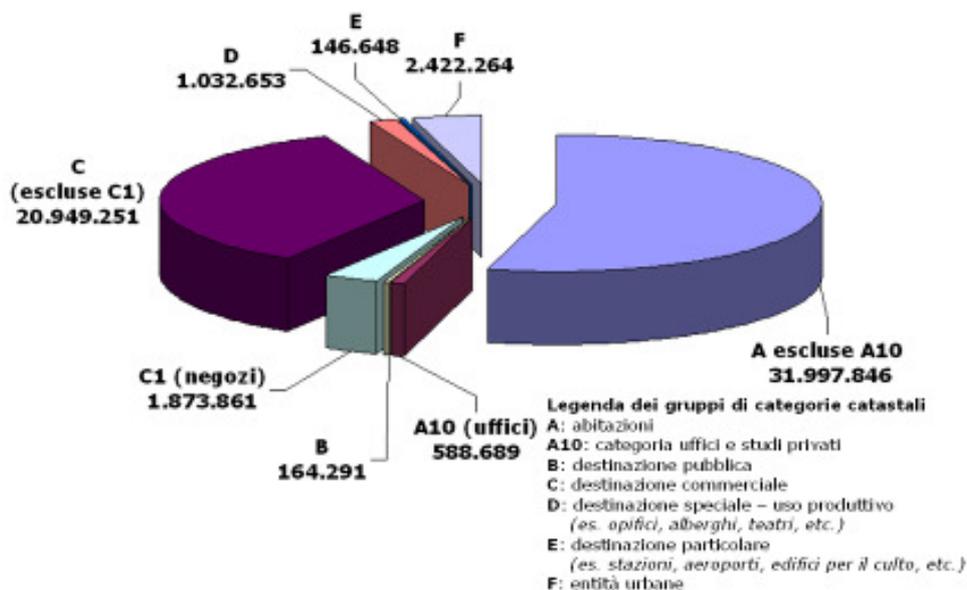
Le residue unità immobiliari concernono beni comuni non censibili⁹ o unità non produttive di redditività (gruppo F).

Così come il Catasto Terreni, anche l'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano è oggi totalmente informatizzato ed organizzato in un data base Oracle.

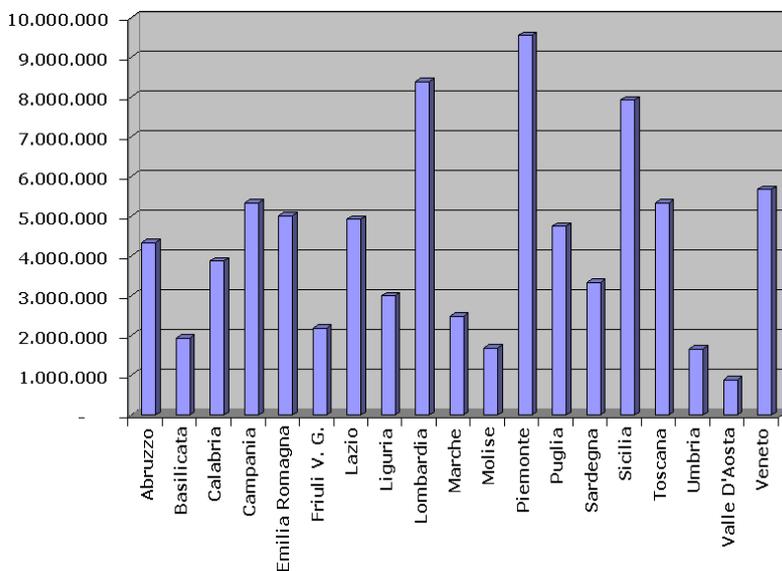
⁸ Fonte DWH Agenzia del Territorio (dicembre 2008).

⁹ I beni comuni non censibili sono unità comuni a diverse unità immobiliari non aventi autonoma capacità reddituale (cortili condominiali, vani scale, etc.).

Numero di unità immobiliari urbane con categoria catastale attribuita (totale 59 milioni, di cui 56 con rendita catastale)



Numero di particelle di catasto terreni suddivise per regione (totale 82 milioni)



L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani

Oltre alle informazioni di carattere censuario sopra descritte, il sistema informativo del Catasto Edilizio Urbano include anche informazioni di tipo grafico. In particolare, ogni unità immobiliare urbana è corredata di una rappresentazione

planimetrica (distribuzione dei locali ai diversi piani) eseguita, di norma, in scala 1:200¹⁰. A differenza di tutti gli altri dati informativi sopra descritti (dati censuari e cartografici) le rappresentazioni planimetriche delle unità immobiliari urbane, la cui acquisizione era prevista originariamente per supportare le operazioni di accertamento della rendita catastale (mediante attribuzione della categoria, della classe di redditività e calcolo della consistenza), sono accessibili, per il rilascio di copie o certificati, esclusivamente dai rispettivi titolari di diritti reali o persone da questi ultimi delegate.

Le unità per le quali non è prevista l'attribuzione della rendita catastale sono rappresentate attraverso uno speciale elaborato grafico, denominato elaborato planimetrico, che ne individua la forma e la posizione all'interno del fabbricato di cui sono inserite.

L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani, connesso attraverso i dati di identificazione catastale delle unità immobiliari urbane all'archivio dei dati censuari, è oggi completamente informatizzato. A partire dalla fine degli anni '90, con l'informatizzazione delle procedure di aggiornamento (cfr. procedura DOCFA), le nuove unità immobiliari (nuove costruzioni o variazioni di quelle già censite) vengono registrate nel sistema informativo corredate della rappresentazione planimetrica già fornita in formato elettronico da parte dei tecnici liberi professionisti, mentre le planimetrie già esistenti in formato cartaceo sono state introdotte nel sistema mediante acquisizione delle rispettive immagini raster.

Al di là delle limitate finalità iniziali, l'archivio informativo costituito dalle planimetrie dell'intero patrimonio edilizio nazionale è diventato, nel tempo, un indispensabile strumento non solo per finalità civilistiche (trasferimenti di proprietà), ma più in generale per finalità amministrative, di pianificazione e gestione del territorio.

¹⁰ Considerato il formato standard utilizzato per le rappresentazioni planimetriche, qualora le caratteristiche dell'unità immobiliare urbana lo richiedano, sono ammesse, eccezionalmente, rappresentazioni anche in scala 1:100 oppure 1:50).

Principali caratteristiche dei dati e modello di qualità dei dati

L'efficacia con la quale l'Agenzia del Territorio può e potrà assolvere ai suoi compiti istituzionali è intimamente correlata alla qualità delle basi informative da essa gestite. I servizi forniti ai cittadini e l'ausilio reso alle Pubbliche Amministrazioni per la fiscalità ed il governo del territorio hanno un valore rapportato al grado di completezza, coerenza e, in generale, di corrispondenza dei dati acquisiti con la realtà territoriale. Per questi motivi l'Agenzia del Territorio ha sviluppato un modello finalizzato a definire e misurare le caratteristiche di qualità delle banche dati e, di conseguenza, prevedere gli interventi necessari per il loro allineamento.

Il modello della qualità dei dati

Il modello si basa su uno schema che individua 5 classi di dati (o entità). Il modello in questa fase riguarda solo i dati catastali.

- Identificativo catastale
- Intestazione (ditta catastale)
- Dati di classamento (categoria, classe, consistenza, rendita)
- Indirizzo/ubicazione
- Dati grafici, distinguendo fra planimetrie dei fabbricati e mappa dei terreni.

Per ogni classe di dati sono state individuate le informazioni che le compongono.

In parallelo sono state definite le caratteristiche di qualità desiderate dei dati. Le caratteristiche sono ispirate alla norma ISO 25012, elaborata con il supporto di SOGEI. La tabella che segue presenta tali caratteristiche, con esempi.

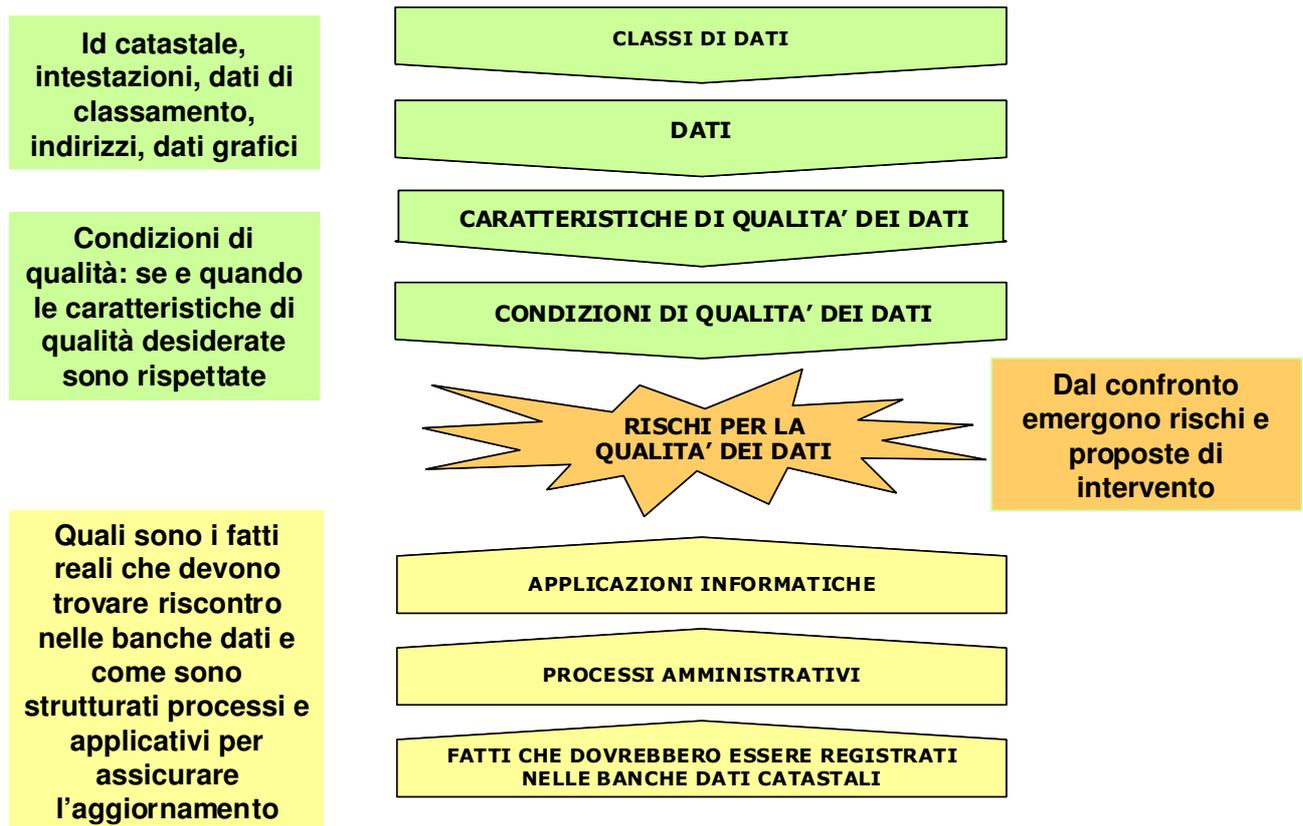
Caratteristiche di qualità delle banche dati catastali informatizzate
Coerenza
Definizione: un dato è coerente se lo è con gli altri dati della stessa classe di dati e con altri ad esso collegati di altri archivi informatici. Non esistono contraddizioni tra i dati di uno stesso record o di archivi diversi (es. verificare allineamento/interoperabilità tra archivi urbano e terreni, censuario urbano e planimetrico)
Esempio: (1) la coerenza si deve avere nelle intestazioni fra nome, cognome e codice fiscale (2) coerenza tra identificativo catastale dell'urbano e dei terreni, anche a mezzo di apposite funzioni di transcodifica (tabelle di correlazione)
Aggiornamento
Definizione: un dato è aggiornato se è equivalente all'ultimo dato (in termini di cronologia) contenuto nella banca dati di riferimento, ovvero se non vi sono pratiche arretrate
Esempio: (1) Denuncia di variazione urbana non registrata a sistema meccanizzato (2) Voltura automatica non registrata o registrata con annotazioni

Caratteristiche di qualità delle banche dati catastali informatizzate
Completezza dei dati
Definizione: una classe di dati è completa se ogni suo dato è valorizzato
Esempio di dati incompleti: (1) in una intestazione, la mancanza del nome (2) in un indirizzo la mancanza del toponimo
Completezza dell'archivio
Definizione: un archivio è completo se contiene tutte le occorrenze attese, anche in riferimento al contenuto di altre banche dati
Esempio: nel caso di un immobile, la presenza di tutti i soggetti titolari di diritti sullo stesso
Accuratezza sintattica
Definizione: il dato è accurato se appartiene a un insieme di valori definiti in un dominio considerato sintatticamente valido
Esempio: (1) il titolo di possesso dell'immobile deve essere tra quelli previsti (2) il formato del codice fiscale deve essere quello corretto
Correttezza (accuratezza semantica)
Definizione: un dato è corretto se corrispondente alla realtà, con riferimento allo stato fisico (esistenza e coerenza) e giuridico (validità ed efficacia).
Esempio: (1) un immobile può essere correttamente e completamente descritto ma non corrispondere alla realtà in quanto demolito (senza la presentazione della necessaria denuncia di variazione catastale) - (2) un intestatario può essere descritto in modo completo e sintatticamente accurato, ma può non essere il possessore del bene dichiarato negli atti documentali - (3) un intestatario può essere descritto in modo completo, sintatticamente accurato e documentalmente corretto, ma può non essere l'effettivo possessore del bene per mancata presentazione degli atti documentali da parte di quest'ultimo
Credibilità
Definizione: il dato è credibile quando proviene da una fonte ritenuta oggettivamente affidabile
Esempio: un codice fiscale validato con la banca dati dell'Anagrafe tributaria è credibile
Precisione
Definizione: è il livello di dettaglio dell'informazione richiesta (rappresenta la capacità di un valore assegnato ad un dato di fornire il grado di informazione necessaria in un determinato contesto)
Esempio: il grado di precisione di una misura delle superfici delle particelle di terreno
Tracciabilità
Definizione: caratteristica del dato che rappresenta la possibilità di tenere traccia delle modifiche effettuate ad esso, compresi gli agganci alle altre banche dati di riferimento
Esempio quando cambia un dato (ad esempio l'identificativo catastale), dobbiamo essere sicuri che resti traccia della modifica e delle relative motivazioni

L'incrocio sistematico fra dati e caratteristiche di qualità ha portato a declinare i requisiti di qualità per ogni singolo dato e a definire le condizioni in cui la caratteristica di qualità è soddisfatta.

Il percorso logico seguito dall’Agenzia ha portato a mettere a confronto le condizioni di qualità dei dati (se e quando le caratteristiche di qualità dei dati desiderate sono rispettate) con i fatti reali che devono trovare riscontro nelle banche dati, i processi amministrativi e gli applicativi informatici.

Dal confronto è scaturita un’elencazione di rischi per la qualità dei dati.



Dall’analisi dei rischi è scaturito un piano di intervento articolato su più filoni:

- interventi sui processi e sugli applicativi che alimentano le banche dati;
- proposte di interventi di semplificazione normativa;
- interventi di bonifica dei dati.

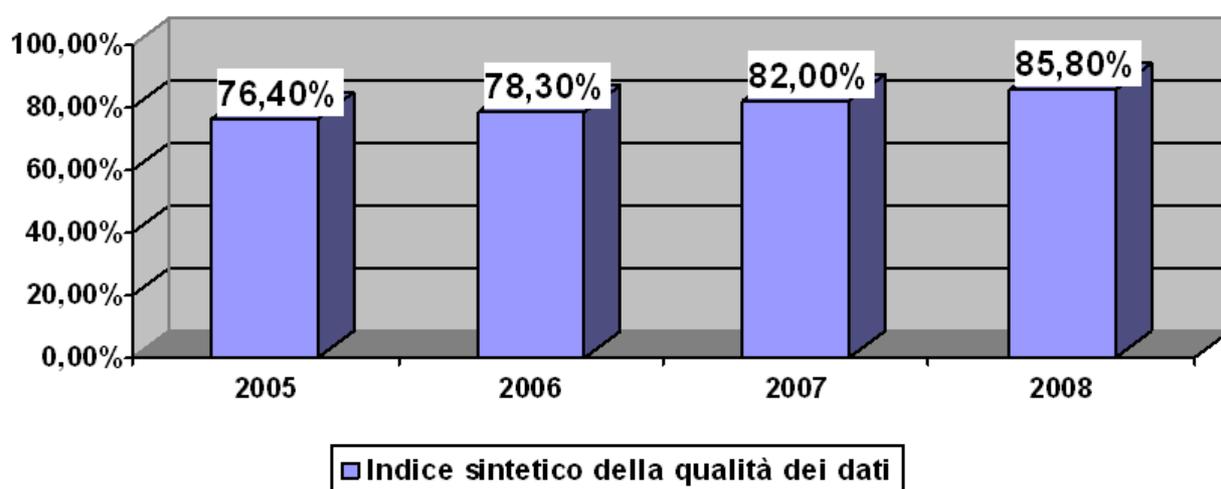
Il Barometro della Qualità dei dati

Per meglio tenere sotto controllo la qualità delle banche dati e l’efficacia dei propri interventi, l’Agenzia ha creato un indice sintetico, denominato Barometro della qualità dei dati.

L'indice sintetico rappresenta le condizioni di qualità descritte dal modello ritenute più significative ed è articolato in funzione delle classi di dati sopra descritte.

In questa fase sono considerati di importanza prioritaria i temi della completa informatizzazione (in particolare la cartografia e le planimetrie dei fabbricati), della normalizzazione (intestazioni, indirizzi) e della coerenza (cartografia, censuario terreni, censuario urbano) degli archivi.

L'indice, nel corso dell'ultimo quadriennio, ha avuto un andamento crescente.

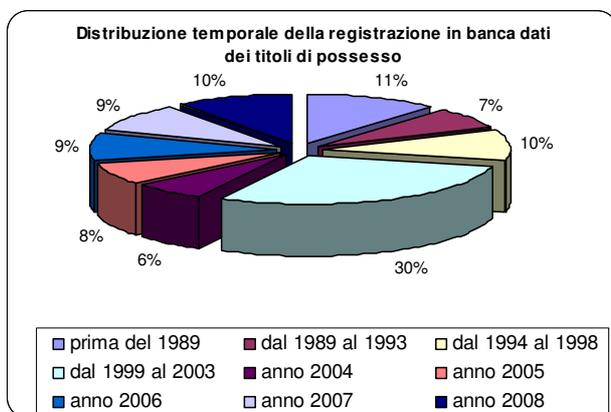
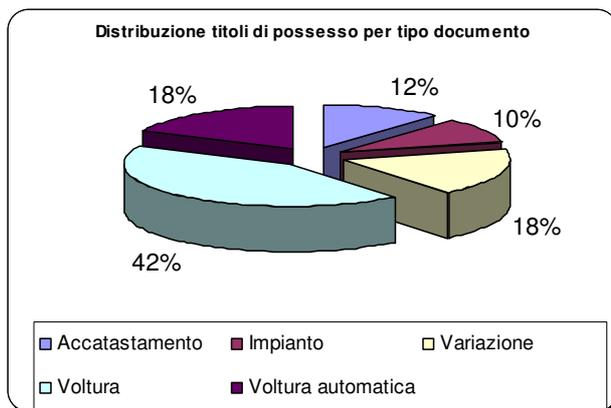


Per il 2009 è previsto l'arricchimento dell'indice sintetico con ulteriori indicatori di dettaglio, ad esempio con riferimento al tema delle titolarità (quadratura di titolo e quote per ciascuna unità immobiliare) e, soprattutto, al tema dell'integrazione fra dati catastali censuari e cartografici.

Infine, per permettere una corretta valutazione delle dimensioni e delle difficoltà connesse al processo di miglioramento della qualità dei dati, è utile evidenziare che una importante caratteristica della banca dati è la sua stratificazione temporale che riflette una analoga stratificazione nella qualità delle informazioni contenute, poiché i dati sono affluiti attraverso le procedure e i controlli in essere al momento della loro generazione. Le tabelle di seguito riportate mostrano, limitatamente ai dati relativi alle titolarità degli immobili, terreni e fabbricati, le date di ultimo aggiornamento. Da quanto esposto risulta evidente la vetustà delle informazioni, in particolare l'11% delle titolarità delle unità immobiliari urbane e il 30% di quelle dei terreni non ha avuto aggiornamenti da oltre 20 anni.

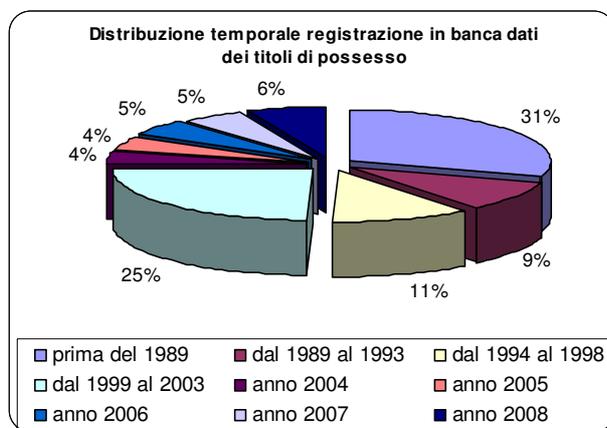
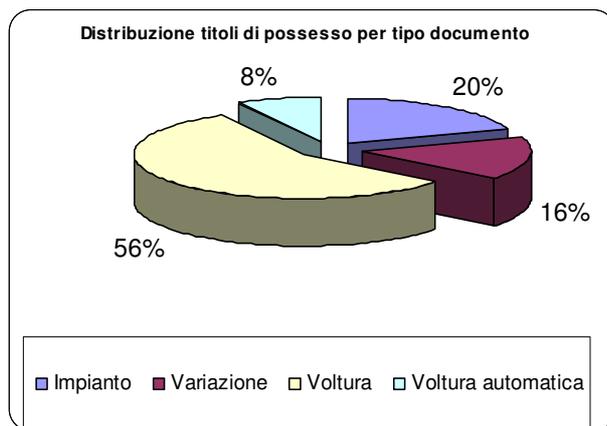
Stratificazione delle titolarità presenti nel Catasto Edilizio Urbano (per anno di ultimo aggiornamento)

Anno ultimo aggiornamento	Tipo di aggiornamento					Totale titolarità per periodo	
	Accatastamento	Impianto	Variazione	Voltura	Voltura automatica		
prima del 1989	87.564	10.328.256	112.377	1.536.736		12.064.933	11,4%
dal 1989 al 1993	2.085.277		704.972	4.500.280	145.814	7.436.343	7,0%
dal 1994 al 1998	2.715.522		2.387.340	5.302.820	297.007	10.702.689	10,1%
dal 1999 al 2003	3.136.677		4.235.536	18.553.466	4.949.941	30.875.620	29,3%
anno 2004	491.867		1.591.105	1.961.795	2.222.877	6.267.644	5,9%
anno 2005	646.051		2.379.571	2.443.370	2.529.313	7.998.305	7,6%
anno 2006	695.340		2.509.755	3.270.641	3.087.461	9.563.197	9,1%
anno 2007	1.019.718		2.357.208	3.423.929	2.885.238	9.686.093	9,2%
anno 2008	1.486.379		2.255.138	4.372.022	2.797.451	10.910.990	10,3%
Totale	12.364.395	10.328.256	18.533.002	45.365.059	18.915.102	105.505.814	
	11,7%	9,8%	17,6%	43,0%	17,9%		



Stratificazione delle titolarità presenti nel Catasto Terreni (per anno di ultimo aggiornamento)

Anno ultimo aggiornamento	Tipo di aggiornamento				Totale titolarità per periodo	
	Impianto	Variazione	Voltura	Voltura automatica		
prima del 1989	29.879.455	844.402	14.603.420		45.327.277	30,1%
dal 1989 al 1993		4.277.228	8.739.722	659.732	13.676.682	9,1%
dal 1994 al 1998		7.821.699	8.895.696	408.930	17.126.325	11,4%
dal 1999 al 2003		5.766.612	28.149.471	2.979.579	36.895.662	24,5%
anno 2004		1.088.420	3.672.640	1.516.733	6.277.793	4,2%
anno 2005		783.965	3.961.078	1.559.416	6.304.459	4,2%
anno 2006		913.888	4.779.099	1.860.817	7.553.804	5,0%
anno 2007		1.179.529	5.079.954	1.633.588	7.893.071	5,2%
anno 2008		1.461.188	6.274.068	1.691.979	9.427.235	6,3%
Totale	29.879.455	24.136.931	84.155.148	12.310.774	150.482.308	
	19,9%	16,0%	55,9%	8,2%		



Le procedure di aggiornamento

Gli atti di aggiornamento ed i soggetti coinvolti

Mentre la costituzione del catasto è stata curata dallo Stato, il suo aggiornamento è demandato prevalentemente all'azione dei proprietari degli immobili, attraverso i professionisti.

Per la predisposizione di quasi tutti gli atti di aggiornamento, i cittadini debbono avvalersi della prestazione professionale di tecnici abilitati (ingegneri, geometri, ecc.).

L'aggiornamento delle banche dati catastali può, dunque, avvenire d'ufficio o su azione diretta della parte e può riguardare mutazioni relative agli oggetti (cambiamento nello stato fisico dei beni e/o mutate capacità di reddito degli stessi), ovvero nei soggetti (modificazioni dei diritti reali sugli immobili).

Per quanto concerne il Catasto Terreni, le mutazioni nella consistenza, forma o stato colturale delle particelle sono attivate, a cura dei privati, attraverso la presentazione in ufficio dei seguenti atti di aggiornamento:

- *tipo frazionamento*, finalizzato alla divisione di una o più particelle per generare nuove particelle geometricamente diverse, è predisposto, di norma, quando si deve procedere alla vendita o costituzione di diritti reali su porzioni di particelle. L'oggetto primario del rilievo è dunque costituito dalle linee dividenti;
- *tipo mappale*, previsto quando su una particella viene edificato un fabbricato o altra stabile costruzione nuova, ovvero un ampliamento del preesistente. L'oggetto primario del rilievo è costituito dai contorni dei fabbricati ed eventualmente dalla definizione dell'area di pertinenza, ed allo stesso deve seguire una dichiarazione in Catasto Edilizio Urbano delle unità immobiliari che lo compongono;
- *variazioni di coltura*, quando sulla particella venga praticata una coltura agraria diversa da quella preesistente, che comporti aumenti o diminuzioni nei redditi dei terreni;

Con riferimento al Catasto Edilizio Urbano, gli atti di aggiornamento tecnico concernono:

- *nuova costruzione*, quando viene edificato un fabbricato o altra stabile costruzione. L'atto di aggiornamento include, per ogni unità immobiliare urbana presente nel nuovo fabbricato, sia dati amministrativo-censuari (consistenza, categoria, classe, rendita catastale) che planimetrie;
- *variazioni nello stato o consistenza di unità immobiliari preesistenti già censite*, in seguito a trasformazioni edilizie, che comportino aumenti o diminuzione della rendita catastale, ovvero una diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche nella rappresentazione).

Per tutti gli adempimenti suddetti (ad eccezione della variazione di coltura su un terreno), la parte deve farsi assistere da un proprio tecnico di fiducia che predisponga e sottoscriva gli elaborati tecnici richiesti dall'*Agenzia del Territorio*.

Le mutazioni relative ai soggetti riguardano principalmente le domande di variazione per il cambiamento degli intestati in catasto (domande di volture) che sono presentate da coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti civili o giudiziali che danno luogo al trasferimento di diritti censiti in catasto (notai, pubblici ufficiali roganti, cancellieri dei tribunali, ecc.).

Parimenti, deve essere provveduto alla predisposizione della domanda di voltura in conseguenza di trasferimenti per causa di morte, a cura di chi ha l'obbligo di produrre la denuncia di successione.

I pacchetti informatici per i professionisti e gli utenti

Con l'avvenuta informatizzazione degli atti catastali, l'Amministrazione del catasto ha, progressivamente nel tempo, adottato procedure per la presentazione su supporto informatico o per la trasmissione telematica delle richieste di variazione delle informazioni catastali da parte dell'utenza, finalizzate alla registrazione in tempo reale nelle banche dati degli esiti degli aggiornamenti proposti, al precipuo fine di non costituire più, come avvenuto nel passato, giacenze di atti in arretrato.

I pacchetti applicativi, realizzati dall'*Agenzia del Territorio* e riguardanti tutti gli aspetti degli aggiornamenti catastali descritti in precedenza, sono messi a disposizione dell'utenza (professionale e non) gratuitamente (è possibile scaricarli direttamente dal sito internet dell'*Agenzia del Territorio* – www.agenziaterritorio.it).

Le procedure sono state previste dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994 n. 701 nell'ambito dell'automazione dei procedimenti di aggiornamento degli

archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari in attuazione delle leggi 24 marzo 1993 n. 75 e 26 febbraio 1994 n. 133.

I pacchetti applicativi sono denominati:

- *PREGEO* (PREtrattamento GEOmetrico) – viene utilizzato per predisporre gli atti di aggiornamento cartografico (frazionamenti di particelle in vista di compravendita e inserimenti delle geometrie dei fabbricati nei lotti a seguito dell'edificazione). Tale applicativo software, nell'attuale versione *PREGEO 10*, consente l'aggiornamento automatico della cartografia e dell'archivio censuario del Catasto Terreni, senza alcun intervento dell'operatore dell'Ufficio.
- *Docte* (DOcumentazione Catasto TERreni) – utilizzabile direttamente anche dai titolari di diritti reali sugli immobili, al fine di dichiarare in catasto le variazioni di qualità delle colture presenti sulle particelle con ripercussioni sui redditi catastali (dominicale ed agrario) delle stesse.
- *DOCFA* (DOcumentazione Catasto FABbricati) - necessario per l'acquisizione dei dati relativi alle unità immobiliari di nuova costruzione ovvero a quelle preesistenti oggetto di variazione.
- *Voltura* - utilizzabile direttamente anche dai titolari di diritti reali sugli immobili per la dichiarazione in catasto delle variazioni di intestazione catastale, conseguenti ad atti per i quali non può provvedersi da parte dell'ufficiale rogante (che dispone di ulteriori procedure informatiche con le quali può ugualmente procedere a variare le intestazioni catastali contestualmente alla trascrizione dei diritti nei registri immobiliari, creando in tal modo continuità tra le informazioni contenute nei due archivi).

4. Le banche dati di Pubblicità Immobiliare

L'attività di conservazione dei registri immobiliari svolge un ruolo importante per il corretto funzionamento del mercato immobiliare, in quanto garantisce la legittimità dei diritti reali sugli immobili.

La trascrizione immobiliare assume un diverso valore giuridico, a seconda che abbia ad oggetto atti di trasferimento della proprietà e di costituzione e modificazione degli altri diritti reali immobiliari (valore dichiarativo) ovvero atti ipotecari (valore costitutivo) e consente ai terzi di venire a conoscenza dell'appartenenza dei beni e dei vincoli di natura reale di cui essi sono gravati.

La pubblicità immobiliare consente anche di risolvere i conflitti tra più aventi causa da un medesimo autore; infatti la trascrizione e l'iscrizione nei pubblici registri garantiscono l'ordine di precedenza dei diritti reali acquisiti con l'atto e rendono tali diritti opponibili ai terzi.

Per richiedere la trascrizione di un atto è necessario presentare, oltre a copia autentica dell'atto, una nota di trascrizione, di iscrizione ovvero una domanda di annotazione, contenente i dati salienti dell'atto, gli immobili negoziati o gravati da ipoteca, i soggetti interessati; entrambi i documenti vengono archiviati e costituiscono i registri immobiliari.

La trascrizione è richiesta principalmente a cura di pubblici ufficiali, autorità giudiziarie, autorità amministrative, ma può essere richiesta, se pure in misura molto minore, da avvocati e semplici cittadini.

Un caso particolare è costituito dalla trascrizione dei certificati di denunciata successione, che la legge pone a carico degli uffici delle entrate.

Vengono resi pubblici con il mezzo della trascrizione diverse categorie di atti immobiliari:

- atti tra vivi (es. compravendita, costituzione di diritti reali, atti d'obbligo edilizio ecc.);
- atti per causa di morte (es. accettazione di eredità, certificato di denuncia di successione, verbale di pubblicazione di testamento, ecc.);
- atti amministrativi (es. costituzione di servitù coattiva, espropriazione per pubblica utilità, provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del comune, ecc.);

- domande giudiziali (es. accertamento di diritti reali, accertamento giudiziale sottoscrizione atti, azioni di rivendicazione, ecc.);
- atti giudiziari (es. sentenza di acquisto per usucapione, sentenza di fallimento, verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali, ecc.);
- atti esecutivi o cautelari (es. decreto di sequestro conservativo, pignoramento esattoriale, verbale di pignoramento immobili, ecc.);
- ipoteche volontarie, iscritte con il consenso del proprietario del bene;
- ipoteche giudiziali, iscritte in forza di un provvedimento giudiziale (es. sentenza di condanna) a cui la legge riconosce tale idoneità;
- ipoteche legali, iscritte negli specifici casi previsti dalla legge (es. ipoteca legale iscritta d'ufficio a garanzia del residuo prezzo di una compravendita).

Pubblicità immobiliare e codice civile

Ai sensi dell'art. 64 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, la tenuta dei registri immobiliari è affidata all'Agenzia del Territorio; tale attività è distribuita in 138 circoscrizioni¹¹.

I registri immobiliari sono pubblici e consultabili da chiunque ne faccia richiesta; al riguardo l'art. 2673 c.c. prescrive che: *«Il conservatore dei registri immobiliari deve rilasciare a chiunque ne faccia richiesta copia delle trascrizioni, delle iscrizioni e delle annotazioni, o il certificato che non ve ne è alcuna. Deve altresì permettere l'ispezione nei suoi registri nei modi e nelle ore fissate dalla legge. Il conservatore deve anche rilasciare copia dei documenti che sono depositati presso di lui in originale o i cui originali sono depositati negli atti di un notaio o di un pubblico archivio fuori dalla circoscrizione del tribunale nella quale ha sede il suo ufficio»*.

Ogni Servizio di Pubblicità Immobiliare ha una circoscrizione territoriale definita dal decreto ministeriale 29 aprile 1972 (emanato ai sensi della legge 25 luglio 1971, n. 545).

¹¹ Le circoscrizioni hanno sede presso 99 dei 103 Uffici Provinciali - esclusi i quattro Uffici di Trento, Trieste e Gorizia, che non hanno i servizi di pubblicità immobiliare - e presso 35 sezioni staccate. Gli uffici di Napoli, Torino e Milano hanno ciascuno due circoscrizioni, una per il capoluogo e una per la provincia.

Registro Generale d'ordine (art. 2678 c.c.)

“Il conservatore è obbligato a tenere un registro generale d'ordine in cui giornalmente deve annotare, secondo l'ordine di presentazione, ogni titolo che gli è rimesso perché sia trascritto, iscritto o annotato.”

Si tratta di un Registro a base cronologica, riferito a ciascun anno, in cui sono riportate giornalmente, secondo l'ordine di presentazione, tutte le formalità di trascrizione, iscrizione e annotazione, contrassegnate da un numero progressivo.

Registri Particolari (art. 2679 c.c.)

- per le trascrizioni;
- per le iscrizioni;
- per le annotazioni.

Sono costituiti dalla raccolta in ordine cronologico delle note di trascrizione, iscrizione e annotazione, contrassegnate da un numero progressivo riferito a ciascun anno.

Anche le copie degli atti presentati vanno custoditi in appositi volumi.

Registri accessori utilizzati solo nel periodo cartaceo:

- Rubriche dei cognomi;
- Tavole dei nomi;
- Repertori delle formalità.

Registro delle comunicazioni di estinzione dell'obbligazione (articolo 13 comma 8 *septies* del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2 aprile 2007 n. 40).

L'automazione del servizio ipotecario

L'automazione dei servizi di pubblicità immobiliare è stata adottata come soluzione per rendere più efficiente il servizio ipotecario.

Obiettivo dell'automazione era quello di semplificare e rendere più attuali le modalità di lavoro, eliminando la maggior parte delle operazioni manuali,

anacronistiche e ripetitive, principale causa della situazione di arretrato in molti uffici.

Ciò avrebbe anche consentito di migliorare il servizio reso agli utenti (notai, banche, privati), rendendolo più completo e immediato grazie alle potenzialità dell'elaborazione automatica dei dati.

Il sistema informatico a supporto dei servizi di pubblicità immobiliare è stato progettato nei primi anni '80 e i primi uffici sono stati attivati nel 1986, in seguito all'emanazione della legge 27 febbraio 1985, n. 52. Il processo di informatizzazione ha dovuto affrontare diverse difficoltà di ordine pratico e si è concluso nel 1998.

Le note meccanizzate

Con l'automazione viene introdotta la nota di trascrizione in formato meccanografico anziché in linguaggio naturale; i dati in formato elaborabile in essa contenuti vengono utilizzati per produrre il Registro Generale d'Ordine e costruire la base dati ed i relativi indici di ricerca, che sostituiscono tavole, rubriche e repertori cartacei.

A partire dalle note di trascrizione relative agli atti che trasferiscono, costituiscono o modificano diritti reali sugli immobili, con il decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, viene stabilita la possibilità di richiedere, contestualmente alla trascrizione, anche la relativa voltura catastale, che viene pertanto eseguita automaticamente utilizzando i dati delle note. Si realizza così uno dei primi esempi di unificazione e semplificazione degli adempimenti, con la eliminazione della necessità, per tali atti, di presentare la tradizionale domanda di volture in catasto.

In particolare le note contengono:

- i dati dell'atto cui si riferiscono e le generalità del pubblico ufficiale o dell'autorità emittente che l'ha redatto o autenticato;
- la natura del negozio giuridico;
- gli identificativi catastali degli immobili oggetto dell'atto;
- i dati anagrafici, comprensivi di codice fiscale, dei soggetti interessati dalla transazione;
- i diritti reali e le relative quote che vengono negoziate dai soggetti in relazione agli immobili;

- una sezione, in formato libero, che può riportare, in forma testuale, le ulteriori notizie che il richiedente ritiene utile pubblicare.

In una prima fase le note venivano presentate su modelli meccanografici, i cui dati venivano acquisiti dagli impiegati degli uffici.

Successivamente, nel 1990, è stata introdotta la possibilità di presentare le note in formato elettronico su supporto informatico (*floppy-disk*).

Dal 1992 viene anche attivato un collegamento tra gli uffici del registro (oggi uffici delle entrate) e gli uffici di pubblicità immobiliare per il trasferimento, in forma elettronica, dei dati delle denunce di successione, che è tuttora attivo.

Dal 1998 è obbligatoria la presentazione delle note esclusivamente in formato elettronico: questa innovazione ha consentito la riduzione dei tempi di aggiornamento e la completa eliminazione degli errori dovuti alla copiatura manuale dei dati.

Nelle banche dati di pubblicità immobiliare sono attualmente presenti circa 45 milioni di note meccanizzate, e se ne aggiungono ogni anno circa 4 milioni.

L'adempimento unico telematico

Con il decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463 viene introdotta la possibilità di eseguire, con un unico invio telematico, più adempimenti relativi ad un unico atto immobiliare, di competenza di più amministrazioni.

La modulistica per la richiesta di registrazione, trascrizione e voltura viene unificata e gestita esclusivamente in formato elettronico; gli stessi dati vengono utilizzati da amministrazioni diverse per gli adempimenti di rispettiva competenza.

Il servizio viene avviato nel 2001, nel 2003 è utilizzato da tutti i notai e diventa obbligatorio per la registrazione delle compravendite.

Da maggio 2007 i notai sono obbligati ad utilizzare esclusivamente il canale telematico per tutti gli atti da loro redatti o autenticati.

Ai fini della trascrizione ipotecaria, tuttavia, è ancora necessario esibire la copia autentica dell'atto in forma cartacea.

Recupero delle note di trascrizione del periodo antecedente l'automazione

Per completare il processo di automazione è stato realizzato un progetto di recupero delle note presentate prima dell'avvio dell'automazione, per risalire ad almeno venti anni indietro; il progetto ha previsto:

- l'acquisizione delle note cartacee in formato immagine;
- l'acquisizione dei dati anagrafici dei soggetti in esse presenti, per costituire gli indici di ricerca su base personale.

Sono state acquisite nelle banche dati le immagini di circa 40 milioni di note; oggi sono visibili per via telematica i documenti acquisiti dal 1982, e per alcuni uffici (Roma, Milano, Napoli, Torino) dal 1973.

Si sta, peraltro, elaborando un nuovo progetto per l'acquisizione in formato immagine dei repertori cartacei a partire dal 1957 e di ulteriori note di trascrizione relative al periodo 1970 – 1982.

Con l'acquisizione ottica dei documenti gli uffici e gli utenti telematici ottengono la visibilità dei dati anche per un considerevole periodo antecedente la meccanizzazione. Le operazioni di ispezione possono quindi essere eseguite senza accedere ai registri ed alle formalità cartacee.

Comunicazioni di estinzione dell'obbligazione per la cancellazione delle ipoteche ai sensi del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7.

La procedura di cancellazione semplificata prevista dal decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, ha introdotto la comunicazione di estinzione dell'obbligazione, gestita dai servizi di pubblicità immobiliare.

Le comunicazioni sono state, fin dall'inizio, previste esclusivamente in formato elettronico e, da marzo 2008, vengono trasmesse esclusivamente per via telematica.

Le comunicazioni di estinzione dell'obbligazione contengono le seguenti informazioni:

- dati del creditore che invia la comunicazione;
- dati del creditore originario, se diverso da quello che invia la comunicazione;

- dati dei debitori cui viene rilasciata la quietanza;
- estremi dell'ipoteca da cancellare;
- dati dei debitori originari;
- tipo di cancellazione da effettuare (totale, limitata ad alcuni immobili, su titoli cambiari);
- data di estinzione dell'obbligazione;
- testo libero (per l'eventuale indicazione degli immobili liberati o di altre notizie utili).

Nonostante le iniziali difficoltà riscontrate in fase di attuazione, dovute ai necessari adeguamenti alle novità strutturali apportate, l'introduzione del nuovo procedimento, più snello rispetto a quello tradizionale della domanda di annotazione, ha permesso di gestire con successo la mole di documenti che si è aggiunta agli usuali afflussi.

Dall'attivazione del servizio, le cancellazioni semplificate eseguite ammontano a 1.018.969, di cui 176.077 sono state eseguite nel periodo luglio/dicembre 2007, 481.903 nel 2008, e 360.989 nel periodo gennaio/settembre 2009.

Le procedure di aggiornamento

I pacchetti informatici per i professionisti e gli utenti

Le specifiche tecniche per la redazione delle note di trascrizione, iscrizione e le domande di annotazione, per la predisposizione dell'adempimento unico telematico e delle comunicazioni di estinzione dell'obbligazione sono allegate ad appositi decreti e consentono agli utenti di utilizzare gli strumenti che ritengono più opportuni. L'Agenzia rende comunque disponibili gratuitamente, sul proprio sito istituzionale, appositi pacchetti applicativi, denominati:

NOTA – per la redazione delle formalità su supporto informatico

UNIMOD – per la predisposizione dell'adempimento unico per la registrazione, trascrizione e voltura degli atti da trasmettere per via telematica.

Inoltre è disponibile, sul sistema telematico, uno strumento interattivo per la predisposizione delle comunicazioni di estinzione delle obbligazioni.

Evoluzione nelle modalità di ispezione delle banche dati

I registri immobiliari cartacei erano organizzati solo su base personale: le informazioni erano raggruppate a partire dal nome del titolare dei diritti, mentre non era possibile effettuare ricerche partendo dalla descrizione o localizzazione dell'immobile.

Con la meccanizzazione dei servizi di pubblicità immobiliare si passa dalla ispezione tradizionale cartacea, che prevedeva la consultazione della rubrica, tavola e repertorio, con la successiva consultazione della nota d'interesse, ad una consultazione della banca dati informatizzata con un accesso diretto tramite i dati anagrafici della persona fisica o denominazione e sede per la persona giuridica, ovvero attraverso gli identificativi catastali dell'immobile.

Fin dal 1992 è possibile il collegamento telematico con le banche dati dei registri immobiliari e la fruizione del servizio su tutto il territorio nazionale anche al di fuori dell'orario di servizio.

Attualmente circa il 70% delle ispezioni ipotecarie viene effettuato per via telematica.

5. L'Anagrafe Immobiliare Integrata

L'Anagrafe Immobiliare Integrata è una nuova modalità di gestione degli immobili che va oltre gli usuali concetti di catasto e di pubblicità immobiliare.

Obiettivo primario dell'Anagrafe Immobiliare Integrata è la costituzione di un nuovo archivio dei beni immobili, totalmente informatizzato, ottenuto attraverso l'integrazione di tutte le banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio (archivi amministrativo censuari, cartografici, planimetrici, di pubblicità immobiliare, dei valori di mercato), che mette al centro gli oggetti immobiliari, dei quali gestisce le caratteristiche intrinseche (ubicazione, consistenza, rappresentazione grafica, valore fiscale) ed i diritti reali, di godimento e di garanzia, con i relativi soggetti titolari.

Il tema dell'integrazione delle informazioni si sviluppa pertanto su due direttrici principali, una relativa alla integrazione di dati e processi che riguardano la rappresentazione degli immobili (gli "oggetti"), la loro collocazione sul territorio e le variazioni delle caratteristiche oggettive, l'altra relativa ai temi del possesso (i "soggetti") e dei vincoli che gravano sugli immobili, la cui validità giuridica deriva essenzialmente dagli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali, che vengono resi pubblici con il mezzo della trascrizione nei pubblici registri.

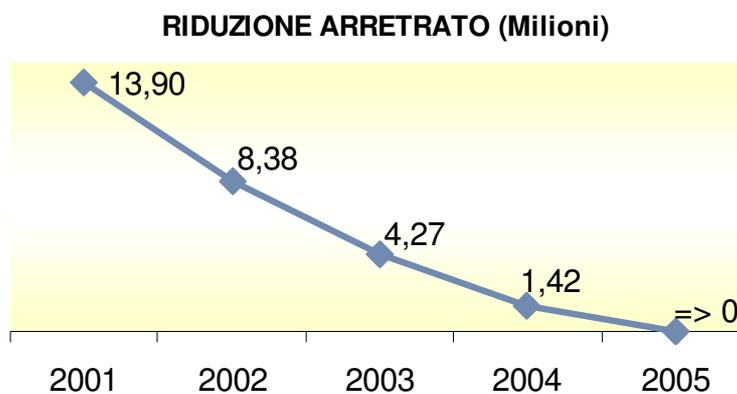
Il percorso per la costituzione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata è difficoltoso per ragioni storiche: il catasto terreni, il catasto edilizio urbano e le conservatorie sono stati per lungo tempo uffici distinti che operavano autonomamente l'uno dall'altro; inoltre, negli anni prima dell'automazione e in quelli immediatamente successivi, la situazione dell'arretrato documentale era molto gravosa.

Quindi, innanzitutto, era necessario assicurare la completezza e correttezza degli elementi presenti nelle banche dati del catasto e delle conservatorie, pertanto l'Agenzia del Territorio, fin dalla sua costituzione, ha posto in essere specifiche attività, gestite in modo innovativo attraverso un piano di *program management*, finalizzate alla costituzione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata provvedendo a :

- recuperare le ingenti quantità di pratiche arretrate accumulate nei precedenti decenni;
- implementare l'informatizzazione dei documenti cartacei;
- incrementare la qualità dei dati presenti nelle proprie banche dati.

Gli interventi programmati in questi anni ed in parte ancora in corso sono stati finalizzati alla informatizzazione ed alla bonifica degli archivi (archivio amministrativo-censuario dei terreni, archivio amministrativo-censuario degli immobili urbani, archivio della cartografia, archivio degli atti di aggiornamento, archivio delle planimetrie, ecc.), recuperando totalmente l'arretrato documentale presente negli uffici e promuovendo alcuni importanti progetti di informatizzazione, tra i quali l'acquisizione ottica di oltre un ventennio di documenti di pubblicità immobiliare, la digitalizzazione delle mappe catastali e delle planimetrie.

In dettaglio le quantità di atti trattati sono stati:



VOLUMI DI INTERVENTI SU QUALITÀ DEI DATI E INFORMATIZZAZIONE	2001-2002	2003-2004	2005-2006	2007-2008	% completamento attività
Rasterizzazione e vettorizzazione delle planimetrie delle UIU	2.926.000	469.000	-	-	100%
Allineamento censuario-planimetrico: planimetrie rasterizzate	-	-	1.910.000	1.713.000	92,0%
Allineamento censuario-planimetrico: abbinamenti	-	-	5.085.000	3.762.000	92,6%
Allineamento censuario-planimetrico: planimetrie vettorializzate	-	-	3.828.000	3.810.000	90,3%
Validazione delle note di iscrizione/trascrizione rasterizzate	8.011.000	8.245.000	3.564.000	3.883.000	95,3%
Allineamento mappe numeriche e non numeriche (CT e CEU)	18.000	120.000	94.000	12.568	94,8%
Totale	10.955.000	8.834.000	14.481.000	13.180.568	

Inoltre, sono state condotte attività finalizzate alla bonifica dei toponimi, allineandone circa 4,1 milioni con quelli comunali, ed alla verifica ed allineamento con l'Anagrafe Tributaria dei codici fiscali.

Per sopperire alla disomogenea distribuzione delle risorse umane presso gli uffici rispetto alla distribuzione delle pratiche da trattare, è stato organizzato un complesso sistema di "trattazione in remoto" che ha costituito uno dei più significativi esempi di "telelavoro" realizzati nell'ambito della Pubblica

Amministrazione, come rilevato da uno studio del Dipartimento della Funzione Pubblica.

Nello stesso tempo sono state attuate azioni volte ad integrare i processi di aggiornamento in modo che le nuove informazioni registrate nelle banche dati fossero naturalmente integrate.

Già con il primo progetto di automazione delle conservatorie, avviato nel 1986, sono state poste 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).

Il processo di informatizzazione dei servizi di pubblicità immobiliare ha richiesto, però, molto tempo. Pertanto, la possibilità di incrociare, con procedure informatiche, le note di trascrizione con i dati catastali è limitata solo ai dati successivi al 1998.

È stato così possibile realizzare la cosiddetta "voltura automatica", che costituisce un processo virtuoso che consente di aggiornare in modo automatico le intestazioni catastali, a partire dal contenuto delle note di trascrizione relative agli atti di trasferimento o modifica di diritti reali.

Inoltre il modello unico telematico, che consente di ottemperare con un unico adempimento agli obblighi di registrazione, trascrizione e voltura catastale, introdotto nel 2001, 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.

Dal 2003 al 2008 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, per il restante 14% si tratta di errori o disallineamenti per i quali la procedura automatica dà esito negativo, e solo per questi intervengono gli uffici che esaminano 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'Agencia del Territorio mette a disposizione, attraverso il proprio portale, a tutti i Comuni italiani.

La Banca Dati Integrata

Lo strumento di supporto fondamentale per l'Anagrafe Immobiliare Integrata è costituito dalla Banca Dati Integrata che è un unico archivio centralizzato contenente tutte le informazioni gestite dall'Agencia, tra loro correlate.

Nel 2008 è stato realizzato il primo importante passo verso questa direzione: è stato, infatti, completato il progetto di un nuovo archivio centralizzato per i servizi di pubblicità immobiliare corredato dalla copia dei dati, costantemente allineati, degli archivi censuari del catasto, presenti presso le sedi provinciali.

La creazione di questa nuova banca dati ha reso possibile le attività, già in corso, di misura dei livelli di integrazione, in funzione del diverso grado di informatizzazione raggiunto e, in prospettiva, di verifica con i dati dei soggetti presenti in Anagrafe Tributaria. Tali attività sono propedeutiche a quella, che verrà avviata a breve, di individuazione delle intestazioni ritenute maggiormente "affidabili" perché suffragate dal riscontro con gli atti di pubblicità immobiliare.

La conoscenza puntuale delle situazioni non riscontrabili, perché derivanti da atti del periodo precedente l'informatizzazione della pubblicità immobiliare, consentirà di migliorare l'affidabilità complessiva delle intestazioni con azioni mirate, che potranno prevedere incroci automatici con altre banche dati, attività di verifica puntuale a carico degli uffici tramite la consultazione della documentazione disponibile, nonché collaborazioni specifiche con gli enti interessati, in particolare con i Comuni.

Sono in corso operazioni di bonifica ed aggiornamento dell'anagrafica dei soggetti, tramite il confronto con i dati dell'Anagrafe Tributaria, al fine di recuperare i codici fiscali errati o mancanti e di verificare i soggetti che risultano deceduti.

6. Le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi estimativi

Premessa

La Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (OMISE) cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita nonché la pubblicazione e la diffusione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio; cura le funzioni relative alle consulenze tecniche ed ai servizi estimativi, promuovendo l'offerta e lo sviluppo sistemi di regole in campo estimativo anche in una logica di integrazione con i processi relativi al catasto e alla pubblicità immobiliare; svolge inoltre compiti di analisi, ricerca, sviluppo e sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La Direzione è stata costituita recentemente dalla unione di due direzioni centrali, DC Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e DC Consulenze e Stime. Sono in atto i processi di integrazione delle relative banche dati.

Il sistema informativo OMISE è costituito come segue.

Archivio delle Schede di rilevazione

L'archivio contiene le informazioni inerenti il mercato immobiliare raccolte sul territorio e acquisite tramite apposite schede.

La scheda è un raccoglitore strutturato di informazioni riguardanti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare che il tecnico rilevatore, seguendo le indicazioni di apposita guida operativa e delle istruzioni di controllo, compila in occasione delle indagini dirette periodiche.

L'intensità della dinamica di mercato consente la rilevazione mediante schede in 1.300 comuni (tra i quali tutti i capoluoghi e tutti i comuni con più di 50.000 abitanti):

- nei comuni indagati si concentra il 68% circa del mercato residenziale nazionale;
- la rilevazione si effettua con schede standardizzate;
- l'elaborazione dei dati avviene con metodi statistici.

In un semestre vengono acquisite circa 40.000 schede relative a singole unità immobiliari presenti sul mercato.

Le fonti sono principalmente:

- agenti immobiliari – offerte;
- atti di compravendita – prezzi;
- stime immobiliari – valori.

Dal 2008 è stata avviata, in tutti i capoluoghi di provincia, la rilevazione dei canoni di locazione mediante schede per un totale di 4.850 schede rilevate, relative a 440 zone, nei 103 capoluoghi.

Consistenza archivio:

- 4.000 zone OMI rilevate;
- 5.500 campioni elaborati ogni semestre;
- circa 420.000 schede acquisite dal 2004.

Archivio delle quotazioni di mercato

L'archivio contiene le quotazioni di mercato per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva relative agli 8.100 Comuni dell'intero territorio nazionale. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona Omogenea OMI.

Le quotazioni del mercato immobiliare sono pubblicate semestralmente sul sito internet dell'Agenzia del Territorio www.agenziaterritorio.gov.it/ ove è attivato un sistema di consultazione relativo agli ultimi 3 semestri.

Consistenza archivio:

Oltre 180.000 valori immobiliari in:

- 8.100 Comuni d'Italia;
- 31.000 zone di osservazione;
- per 17 tipologie edilizie.

Archivio Zone OMI (Cartografia)

L'archivio cartografico consente la localizzazione geografica e la georeferenziazione delle informazioni contenute negli archivi sopra descritti.

Nel corso del 2008, è proseguita l'implementazione del nuovo Sistema Informativo Territoriale (SIT-OMI). L'obiettivo è quello di garantire la massima leggibilità e fruibilità delle informazioni territoriali strettamente connesse alla dinamica del mercato immobiliare.

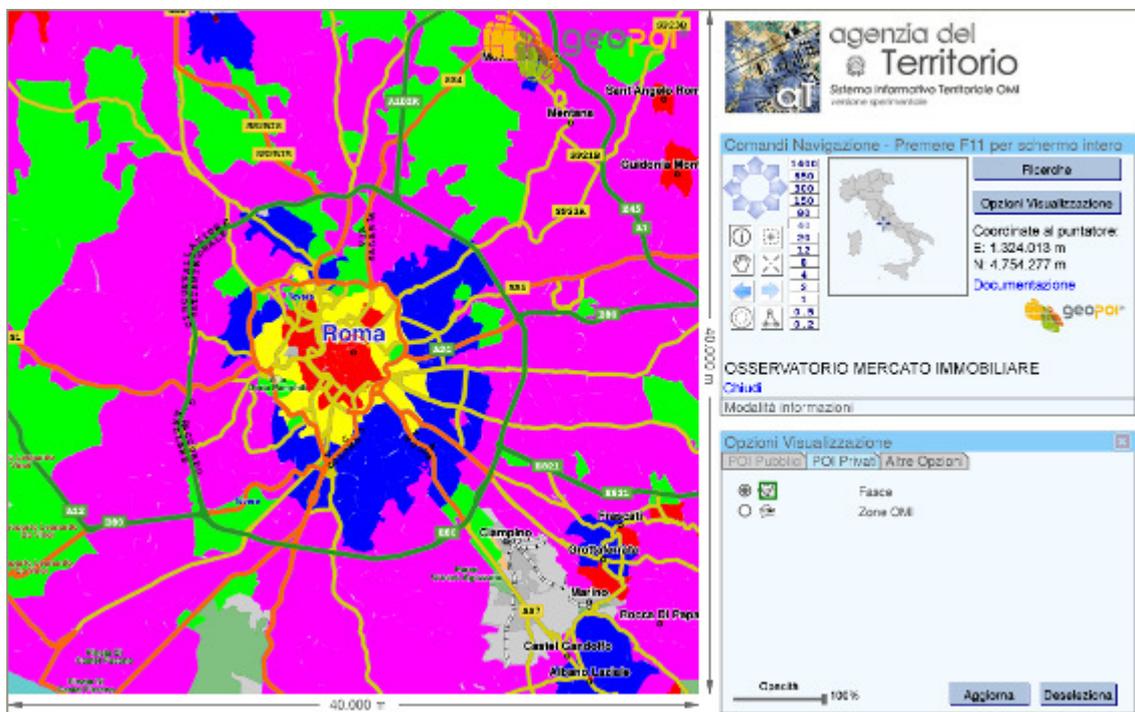
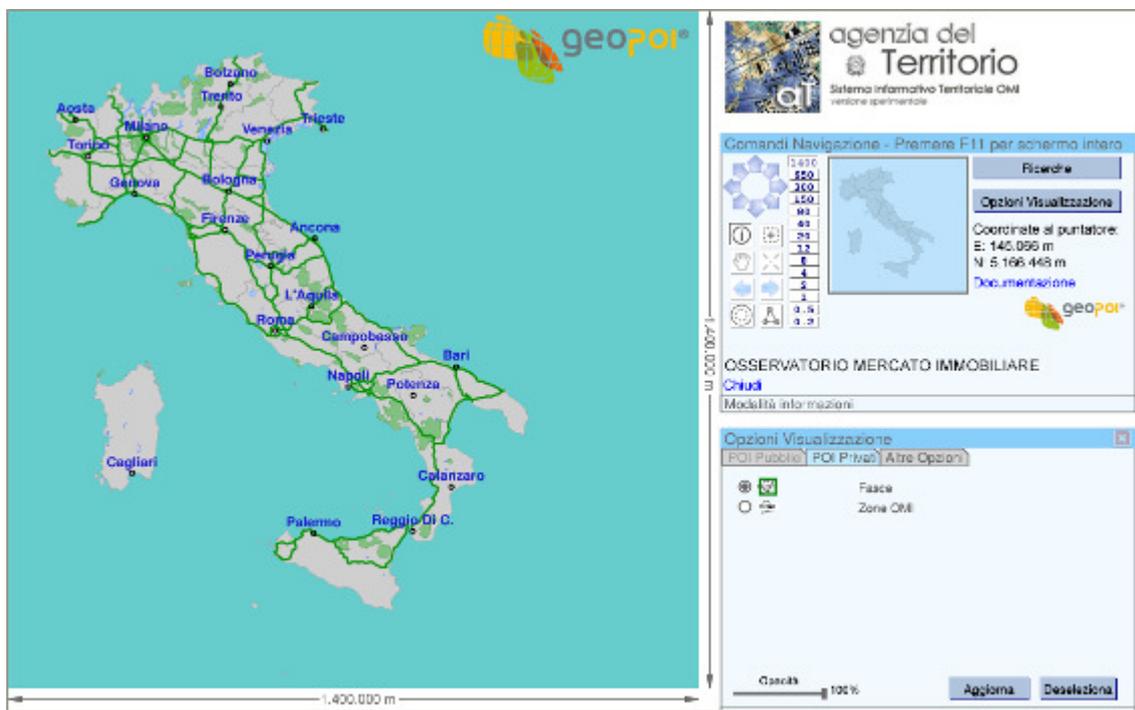
È inoltre attivo sul sito internet dell'Agenzia, dal 2007, il nuovo sistema di navigazione geografica basato sul *framework* GEOPOI (GEOcoding Points Of Interest).

Il nuovo sistema di consultazione offre agli utenti funzionalità di ricerca per indirizzo e *pan/zoom*, consentendo l'accesso alle quotazioni OMI mediante navigazione sul territorio nazionale. Il servizio è attivato in forma sperimentale su 6.405 comuni italiani. Tra questi sono consultabili le quotazioni dei maggiori capoluoghi di provincia (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Roma e Torino).

Copertura territoriale GEOPOI (dati al 15/10/2009):

- circa 6.405 Comuni d'Italia;
- 84 capoluoghi;
- 24.000 zone OMI;
- 82% stock immobiliare.

Il Sistema informativo territoriale OMI - GEOPOI



Pubblicazione di analisi e studi di mercato

Dal 2001 l'Agenzia del Territorio, attraverso la Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare, al fine di valorizzare in ambito statistico le banche dati in proprio possesso, ha elaborato e pubblicato i dati sul numero di unità immobiliari, oggetto di compravendita della piena e nuda proprietà.

Attualmente vengono realizzati analisi e studi specifici inerenti il mercato immobiliare: il Rapporto Immobiliare annuale del settore residenziale, il Rapporto Immobiliare annuale del settore non residenziale, le Note trimestrali congiunturali, le Note territoriali semestrali, il Volume sulle statistiche catastali. Tutta la documentazione prodotta è pubblicata sul sito internet dell'Agenzia e liberamente scaricabile.

In particolare i *Rapporti Immobiliari* forniscono un'analisi sulla distribuzione territoriale, a livello provinciale e per capoluoghi, delle compravendite afferenti gli immobili residenziali e non. I dati contenuti nei Rapporti sono pubblicati con cadenza annuale, ogni fine luglio, e sono scaricabili on line sul sito internet dell'Agenzia (www.agenziaterritorio.gov.it).

Archivio delle stime e delle schede estimali

L'archivio nazionale delle stime si compone di due contenitori fra loro in relazione: il raccoglitore delle relazioni estimali acquisite in formato PDF e l'archivio delle schede informative sulle relazioni di stima.

Nella scheda sono registrati i principali contenuti della stima ovvero i dati tecnico-estimativi caratteristici della valutazione immobiliare di riferimento. La scheda rappresenta uno strumento per la ricerca delle stime correlate, per l'alimentazione della banca dati OMI e per il controllo della qualità dei prodotti archiviati.

Alimentazione banca dati OMI

Le schede estimali costituiscono una ulteriore fonte di alimentazione per l'osservatorio del mercato immobiliare, tramite funzionalità di integrazione delle relative banche dati.

Georeferenziazione

I dati relativi alle stime sono integrati nel sistema di navigazione territoriale GEOPOI che consente la loro localizzazione sull'intero territorio nazionale. Le schede estimative saranno georeferenziate anche al fine di realizzare la mappatura dei servizi estimativi resi.

7. Fruibilità delle informazioni

Servizi, canali e modalità di erogazione

L’Agenzia, in attuazione dei propri compiti istituzionali, assicura i servizi catastali e di pubblicità immobiliare che consentono l’aggiornamento e la consultazione delle relative banche dati ed offre i servizi dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare; fornisce, inoltre, i servizi di consulenza tecnica estimativa essenzialmente a favore di Amministrazioni Pubbliche, gratuitamente o a corrispettivo, sulla base di appositi rapporti convenzionali.

L’Agenzia, inoltre, può, ai sensi del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, individuare le aree di mercato di potenziale interesse e di esplorarne le esigenze manifeste e latenti, allo scopo di individuare nuovi prodotti e servizi da offrire sul mercato nei limiti previsti dalla normativa vigente e dallo Statuto, nonché di assicurarne lo sviluppo.

I servizi attualmente erogati dall’Agenzia sono stati inventariati e classificati in relazione ai *canali e modalità di erogazione*.

I servizi forniti dall’Agenzia vengono attualmente erogati secondo i seguenti canali:

- *tradizionale*: consente la fruizione presso le unità operative dell’Agenzia di tutti i servizi dell’Agenzia;
- *telematico*: consente la fruizione tramite la rete internet, o il Sistema Pubblico di Connettività SPC, dei servizi di consultazione e aggiornamento del sistema informativo dell’Agenzia;
- *cooperazione applicativa*: consente il colloquio automatico tra i sistemi informativi di due enti della Pubblica Amministrazione cooperanti tramite il Sistema Pubblico di Connettività;
- *telefonico*: consente l’accesso ai servizi di consultazione delle informazioni catastali tramite richiesta telefonica a Poste Italiane S.p.A.

e possono essere forniti secondo le seguenti modalità:

- *puntuale*: fornitura di dati relativi ad uno specifico elemento (soggetto, oggetto, limitato ambito territoriale, ecc.);
- *massiva*: fornitura di dati relativi ad una molteplicità di elementi definiti (*ad esempio, quotazioni OMI sull’intero territorio nazionale*);

- *standard*: fornitura di un servizio con caratteristiche e procedure standardizzate;
- *personalizzata*: fornitura di un servizio che richiede lo sviluppo di un processo specifico in funzione delle esigenze del soggetto richiedente.

Nelle tabelle che seguono si riportano gli elenchi dei servizi di Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare e di quelli relativi all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Servizi di Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

N.	Denominazione Servizio	Descrizione	Destinatari	Canale di erogazione	Modalità di erogazione
1	Visure catastali (dati censuari e cartografici)	Consultazione delle risultanze degli atti catastali del Catasto Edilizio Urbano e del catasto terreni, secondo le seguenti modalità: - presso gli sportelli dell'Ufficio; - accesso diretto alla banca dati catastale tramite web per la consultazione dei dati reddituali degli immobili e delle titolarità, attraverso il sito Internet dell'AdT ovvero attraverso il sistema di autenticazione per il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate denominato "FISCONLINE"; - attraverso SISTER. Tra l'altro è consentita la consultazione gratuita sul sito internet dell'AdT (www.agenziaterritorio.it) dei seguenti archivi provinciali - T.A.F. (Tabella Attuale dei Punti Fiduciali) - D.I.S. (Tabella delle Mutue Distanze tra Punti Fiduciali) - Schede Monografiche dei Punti Fiduciali	Cittadini, Professionisti, Enti, Istituzioni, ecc.	Tradizionale Telematico	Standard
2	Certificazioni catastali (dati censuari e cartografici)	Rappresentazione certificata dei contenuti riportati negli atti catastali, sia informatizzati che non informatizzati, solo presso gli sportelli dell'Ufficio.	Cittadini, Professionisti, Enti, Istituzioni, ecc.	Tradizionale	Standard
3	Ispezioni ipotecarie	Consultazione dei registri, delle formalità e dei titoli depositati: - presso le Conservatorie dei registri immobiliari; - attraverso il sito Internet dell'Agenzia (per la consultazione di informazioni che riguardano le formalità riferite ad un arco temporale chiamato "periodo informatizzato"); - attraverso SISTER.	Cittadini, Professionisti, Enti, Istituzioni, ecc.	Tradizionale Telematico	Standard
4	Certificazioni ipotecarie	Acquisizione, tramite attestazione rilasciata dal Conservatore dei registri immobiliari, di specifiche copie di note o titoli, nonché, per un determinato soggetto, di copia di tutte le note nelle quali sia presente il soggetto (certificato generale), o di copia delle note relative al soggetto limitatamente ad uno o più immobili specificati (certificato speciale).	Cittadini, Professionisti, Enti, Istituzioni, ecc.	Tradizionale	Standard
5	Dichiarazioni di variazione e nuova costruzione di catasto edilizio urbano (DOCFA)	Aggiornamento della banca dati censuaria del Catasto Edilizio Urbano a seguito di presentazione di dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione su supporto informatico con procedura DOCFA	Tecnici professionisti abilitati	Tradizionale Telematico	Standard
6	Approvazione atti di aggiornamento di catasto terreni (PREGEO)	Approvazione tipi mappali, tipi di frazionamento, tipi particellari_e aggiornamento della banca dati cartografica e censuaria del catasto terreni a seguito di presentazione degli atti di aggiornamento su supporto informatico con procedura PREGEO	Tecnici professionisti abilitati	Tradizionale Telematico	Standard
7	Denunce di variazione delle qualità dei terreni	Aggiornamento dei dati censuari e reddituali nel Catasto Terreni a seguito di presentazione di denunce di variazione delle qualità dei terreni con procedura DOCTE , ovvero mediante modello 26 cartaceo.	Associazioni di categoria, tecnici professionisti, titolari di diritti reali	Tradizionale	Standard

N.	Denominazione Servizio	Descrizione	Destinatari	Canale di erogazione	Modalità di erogazione
8	Domande di volture	<p>Aggiornamento di intestazioni, titolarità e quote a seguito di domande di volture nel Catasto Terreni e nel Catasto Edilizio Urbano con procedura VOLTURA 1.0, ovvero mediante i relativi modelli cartacei.</p> <p>Le domande di volture di "preallineamento" e "di recupero da voltura automatica", da parte dei notai, possono essere inviate per via telematica.</p>	Pubblico Ufficiale e singoli cittadini aventi diritto	Tradizionale Telematico	Standard
9	Trattazione delle istanze	<p>Il servizio permette di richiedere la correzione e la rettifica di errori presenti nelle banche dati catastali. Il servizio può essere richiesto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - presso gli sportelli dell'ufficio; - attraverso il Contact Center. 	Professionisti, singoli cittadini	Tradizionale Telematico	Standard
10	Aggiornamento dei registri di Pubblicità Immobiliare	<p><u>ADEMPIMENTO UNICO (Telematico)</u> Presentazione contestuale di un unico documento che consente la registrazione fiscale, la trascrizione e la volturazione in catasto</p> <p><u>NOTA</u> La presentazione delle formalità ipotecarie può avvenire, per alcune tipologie di atto, presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici dell'Agenzia del Territorio, attraverso un documento redatto con la procedura informatica NOTA.</p>	Pubblici Ufficiali (notai, cancellieri, segretari comunali, ecc.)	Tradizionale Telematico	Standard
11	Cancellazione di ipoteche ex art. 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies D.L. 31/01/2007 n.7, convertito con modificazioni dalla legge 02/04/2007 n.40	<p>Cancellazione di ipoteche iscritte a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo stipulato o accolto a seguito di frazionamento a seguito di comunicazione trasmessa dal creditore (soggetto esercente attività bancaria o finanziaria ed enti di previdenza obbligatoria) al responsabile del servizio di pubblicità immobiliare dove è iscritta l'ipoteca. La comunicazione deve essere trasmessa per via telematica. Il servizio di cancellazione è gratuito.</p>	Soggetti esercenti attività bancaria o finanziaria ed enti di previdenza obbligatoria	Telematico	Standard
12	Estrazione fogli di mappa in formato raster e/o vettoriale	<p>Fornitura su supporto informatico della cartografia catastale in formato vettoriale, raster o misto (raster/vettoriale) ad enti, istituzioni, professionisti e cittadini.</p> <p>Il servizio è disponibile presso tutti gli Uffici Provinciali dell'AdT.</p>	Enti, Istituzioni, Professionisti	Tradizionale	Standard Massiva
13	Estrazione planimetrie raster, dati metrici e dati censuari per i comuni ed altri enti	<p>Fornitura su CD ai comuni ed altri enti autorizzati dei dati metrici e censuari e delle planimetrie.</p> <p>Il servizio è disponibile presso tutti gli Uffici Provinciali dell'AdT.</p>	Comuni ed enti autorizzati alla consultazione gratuita degli atti catastali	Tradizionale	Standard Massiva
14	Sistema di interscambio	<p>Fornitura, attraverso il sistema di interscambio dell'Agenzia, della cartografia catastale e dei dati catastali ad Enti della P.A. Centrale e Locale</p>	Enti, Istituzioni	Cooperazione applicativa	Massiva

N.	Denominazione Servizio	Descrizione	Destinatari	Canale di erogazione	Modalità di erogazione
15	Portale per i Comuni (accessibile dal sito internet dell'AdT)	Fornitura telematica, attraverso apposito canale comunicativo, dei dati catastali ai comuni e alle comunità montane in relazione allo svolgimento delle proprie attività istituzionali e nei limiti delle proprie competenze territoriali. Sono previsti due tipi di forniture: 1) forniture a "richiesta", pubblicate su specifica richiesta dell'ente e riguardanti il catasto terreni, il Catasto Edilizio Urbano e la cartografia vettoriale; possono richiedersi sia i dati catastali aggiornati ad una data scelta dall'Ente, sia gli aggiornamenti registrati in un determinato intervallo temporale. 2) forniture "specifiche" per i comuni, accessibili solo ai comuni e relative a: - i dati degli accatastamenti e variazioni da fornire in base all'art. 34 quinquies della Legge 80/2006; - i dati derivanti dall'"Adempimento Unico" da fornire ai fini della gestione dell'ICI; - l'estrazione di tutti i dati metrici del catasto fabbricati, aggiornati alla data di produzione, ai fini della gestione della TARSU (art.1 c.340 L. 311/2004); - l'aggiornamento dei dati metrici del Catasto Edilizio Urbano registrati in un intervallo temporale determinato ai fini della gestione della TARSU; - gli esiti delle attività di riclassamento delle singole unità immobiliari (L. 311/2004 art.1 c.336).	Comuni e Comunità Montane	Telematico	Standard Massiva
16	Delimitazione di zone danneggiate e accertamento di diminuzione di prodotti per eventi naturali	L'Ufficio, su richiesta di parte, procede all'accertamento della perdita di prodotto per eventi naturali.	Cittadini	Tradizionale	Massiva
17	Verifiche straordinarie	L'Ufficio procede a eseguire le verifiche previste dalla norma, su richiesta dalla parte. L'attività è a carattere oneroso.	Cittadini	Tradizionale	Standard
18	Variazioni circoscrizionali	L'Ufficio, una volta pervenuta la richiesta del Comune interessato dalla variazione circoscrizionale, esegue tutti gli aggiornamenti nelle banche dati catastali ad essa connessi.	Comuni	Tradizionale	Massiva
19	Servizio Certitel Catasto	Servizio di consegna via mail e a domicilio di documenti catastali (ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Trieste e Gorizia). È possibile richiedere visure catastali via web o telefonicamente e scegliere di riceverle tramite posta elettronica o mediante raccomandata postale.	Cittadini	Telefonico (Poste Italiane)	Standard

Servizi dell'Osservatorio del Mercato immobiliare e Servizi Estimativi

N.	Denominazione Servizio	Descrizione	Destinatari	Canale di erogazione	Modalità di erogazione
1	Analisi e studi OMI	Report, studi e notizie inerenti al mercato immobiliare - Rapporto - statistiche catastali - Rapporti immobiliare settore residenziale - Rapporti immobiliare settore non residenziale - Note trimestrali congiunturali (riferite a tutto il territorio nazionale) - Note territoriali semestrali (riferite a singoli contesti provinciali e comunali)	Cittadini, Professionisti, Enti, Istituzioni, ecc.	Telematico	Standard
2	Quotazioni Immobiliari	Quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. La consultazione delle quotazioni avviene on line tramite accesso al sito internet www.agenziaterritorio.gov.it attraverso due strumenti di interrogazione: - nella modalità classica, attraverso la selezione dei dati di interesse da appositi elenchi che guidano il percorso secondo la struttura del database (semestre, provincia, comune, zona OMI, destinazione); - con un sistema di navigazione cartografica (GEOPOI - GEOcoding Points of Interest).	Cittadini, Professionisti, Enti, Istituzioni, ecc.	Telematico	Standard Puntuale
3	Consulenze tecniche a titolo non oneroso	3.1 Stime fiscali per successioni, donazioni, divisioni, comprese a fini tributari, giudiziari	Agenzia delle EntrateGuardia di Finanza	Tradizionale	Puntuale Standard
		3.2 Valutazioni per debiti di imposta terreni edificabili	Società di riscossione tributi	Tradizionale	Puntuale Standard
		3.3 Valutazioni opere abusive per edifici diversi da quelli ad uso abitativo	Comuni	Tradizionale	Puntuale Standard

N.	Denominazione Servizio	Descrizione	Destinatari	Canale di erogazione	Modalità di erogazione
		Valutazioni per agevolazioni fiscali: - accertamento delle caratteristiche dei fabbricati e delle abitazioni; - accertamento congruità spese opere necessarie ad assicurare la conservazione o impedire il deterioramento di immobili di interesse artistico, storico ed archeologico per agevolazioni fiscali.	Agenzia delle Entrate	Tradizionale	Puntuale Standard
		Determinazione indennizzi da corrispondere a cittadini e imprese italiane per beni perduti in territori già soggetto a sovranità italiana all'estero	Ministero dell'Economia e delle Finanze	Tradizionale	Puntuale Standard
		Determinazione indennità per occupazione di suolo lungo le autostrade ai fini della realizzazione e della manutenzione di reti di comunicazione elettronica	Ministero delle Comunicazioni	Tradizionale	Puntuale Standard
		Determinazione provvisoria dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità	Autorità espropriante	Tradizionale	Puntuale Standard
		Consulenze tecniche per organi di giustizia e di controllo amministrativo	TAR, Corte dei Conti, Consiglio di Stato, ecc.	Tradizionale	Puntuale Standard
		Rinnovo inventario beni mobili dello Stato: aggiornamento valori per velivolo e natanti in genere	Ministero dell'Economia e delle Finanze	Tradizionale	Puntuale Standard
4	Consulenze tecniche a titolo oneroso	Valutazioni immobiliari	Enti pubblici o senza scopo di lucro (comuni, province, regioni, aziende ospedaliere, università, ecc.)	Tradizionale	Puntuale Standard
		Valutazioni per debiti di imposta fabbricati	Società di riscossione tributi Equitalia	Tradizionale	Puntuale Standard
		Valutazione opere abusive per immobili a destinazione residenziale	Comuni	Tradizionale	Puntuale Standard

N.	Denominazione Servizio		Descrizione	Destinatari	Canale di erogazione	Modalità di erogazione
		4.4	Consulenze tecniche	Ministero Affari Esteri Ministero dell'Interno	Tradizionale	Puntuale Standard
5	Forniture a titolo oneroso		5.1 Fornitura dei dati catastali per l'individuazione e la definizione del patrimonio immobiliare di enti pubblici e privati	Enti pubblici e privati	Tradizionale	Standard Massiva
		5.2	Quotazioni immobiliari Il servizio consiste nella fornitura all'utenza su cd-rom, in formato elaborabile (in formato Txt o Access), delle informazioni sui valori immobiliari contenute nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative ai diversi anni di pubblicazione o per l'intero territorio nazionale o per una delle due previste aree territoriali: area territoriale settentrionale; area centrale, meridionale ed insulare.	Cittadini, Professionisti, Enti, Istituzioni, ecc.	Tradizionale	Personalizzata
		5.3	Volumi di compravendita Il servizio consiste nella fornitura all'utenza su cd-rom, in formato elaborabile (in formato excel), dei dati annuali relativi ai volumi di compravendita per comune e relativamente all'intero territorio nazionale con esclusione delle province le province di Trento, Bolzano, Gorizia		Tradizionale	Standard Massiva

Volumi

I risultati della politica dell’Agenzia tesa a favorire la disponibilità immediata delle informazioni da parte degli utenti sono riscontrabili nelle seguenti tabelle che riportano i volumi relativi all’utilizzo dei vari servizi.

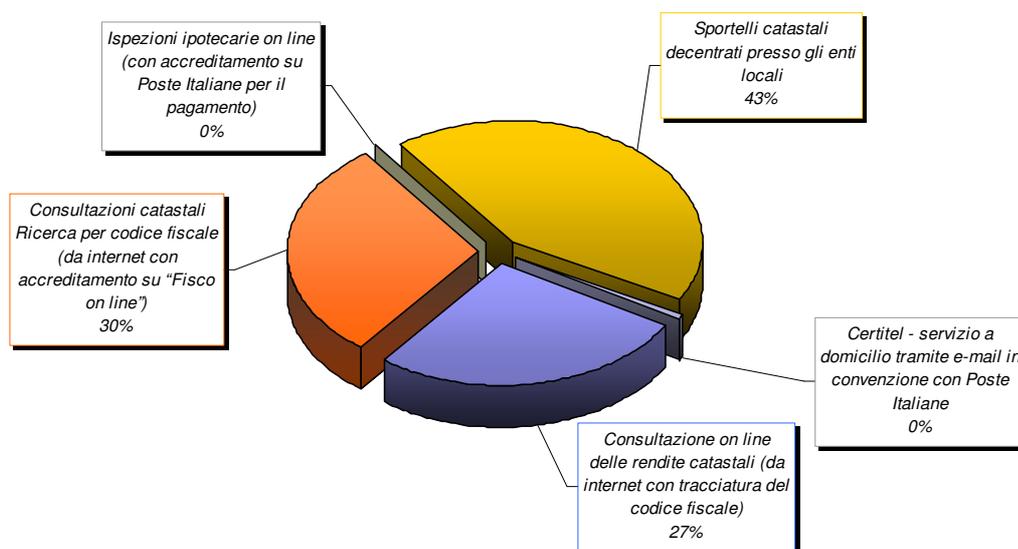
Servizi al cittadino.

Le tabelle e i grafici che seguono espongono i volumi di consultazioni, ricerche, ispezioni e visure effettuate nel 2008 dal cittadino e le relative modalità utilizzate per fruire dell’erogazione del servizio.

Servizi al cittadino – Volumi

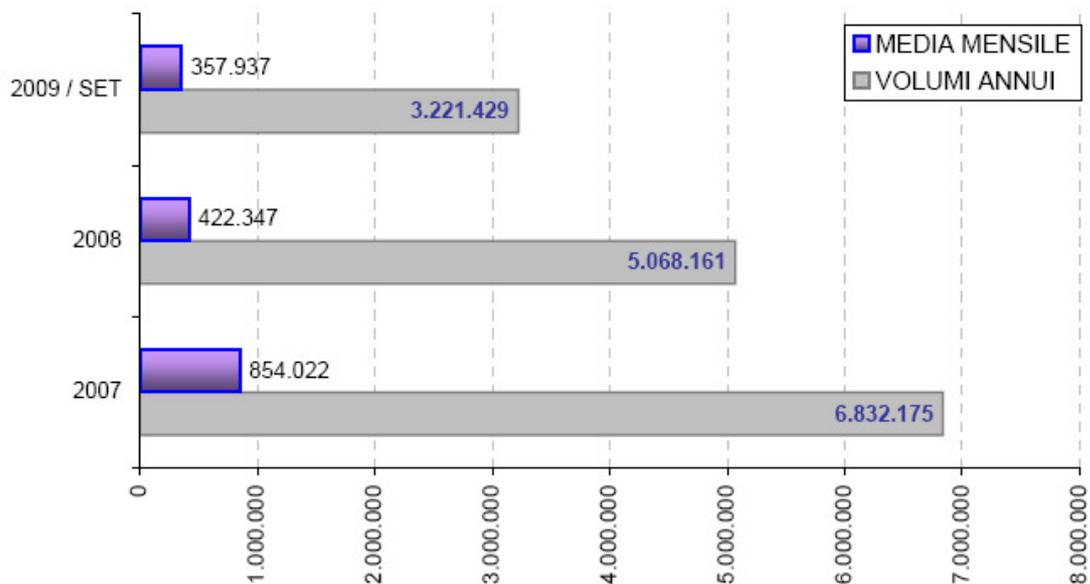
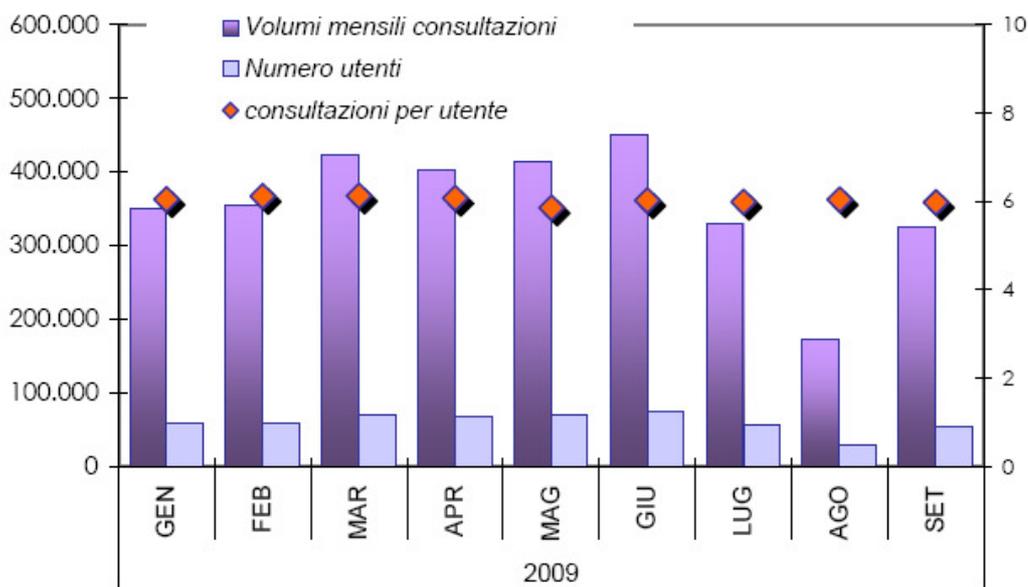
Servizio	N ° consultazioni 2008	N° Consultazioni a settembre 2009
Consultazione on-line rendite catastali (da pagina internet con tracciatura a mezzo codice fiscale)	5.068.161	3.221.429
Ricerche dati catastali on-line per codice fiscale (da pagina internet con accreditamento su Fisco on-line)	4.636.186	3.513.335
Ispezioni ipotecarie on-line (da pagina internet con accreditamento su Poste Italiane per il pagamento on-line)	5.000	3.502
Sportelli catastali decentrati presso gli enti locali	7.048.216	5.096.780
Certitel – servizio a domicilio o tramite e-mail, in convenzione con Poste Italiane	59.976	57.742
TOTALE consultazioni	16.817.539	11.892.788

Servizi al cittadino – Composizione delle modalità di accesso anno 2009



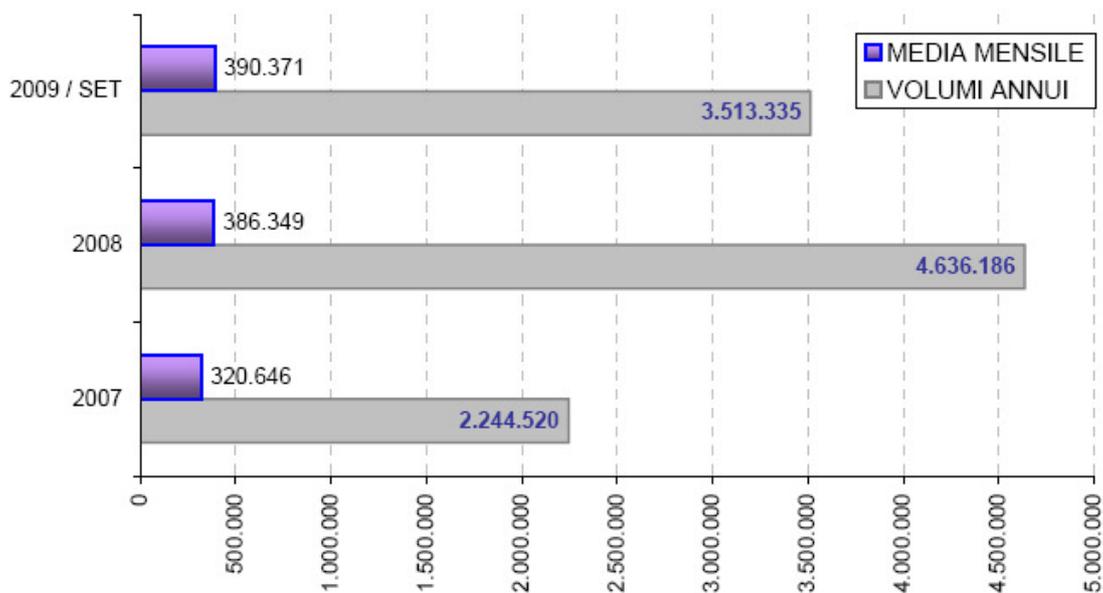
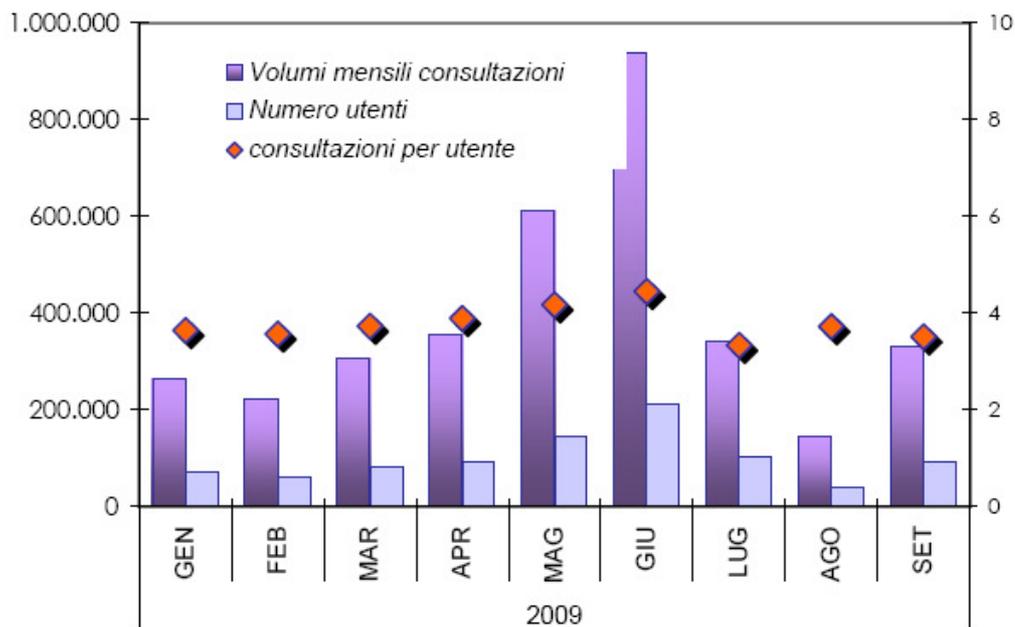
*Andamento delle consultazione on line delle rendite catastali
Servizio attivo dal 10/5/2007*

2007	6.832.175
2008	5.068.161
2009	2.221.429



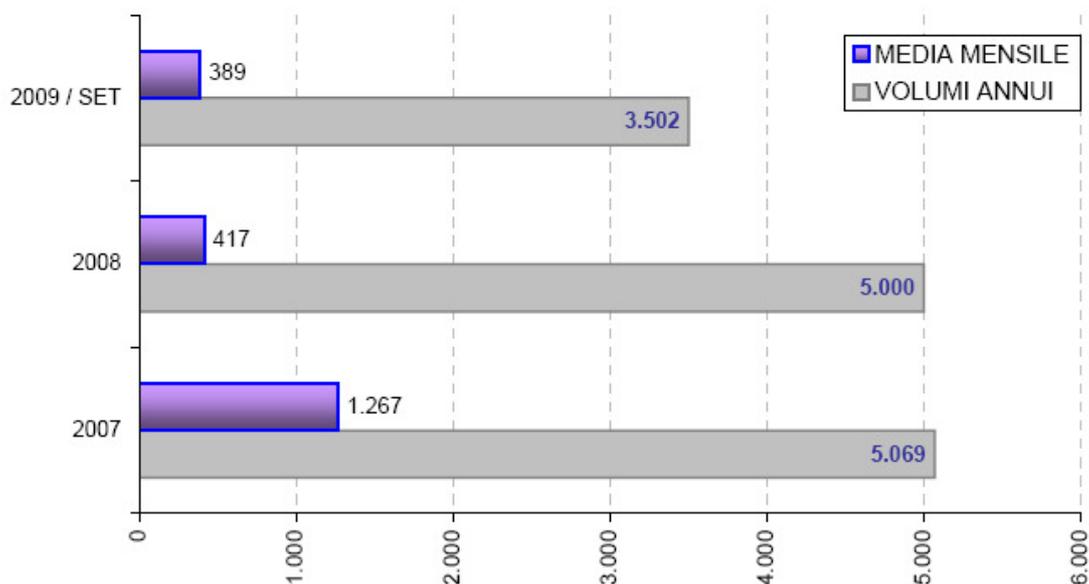
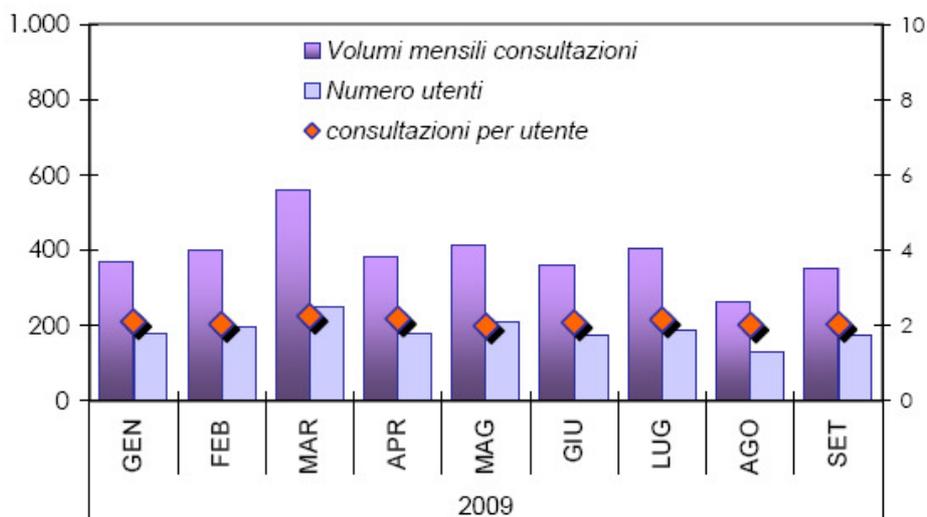
*Andamento delle consultazioni catastali
Ricerca per codice fiscale con accreditamento su "Fisco on line"
Servizio attivo dal 5/6/2007*

2007	2.244.520
2008	4.636.186
2009	3.513.335



*Andamento ispezioni ipotecarie on line con registrazione sul portale di Poste Italiane
Servizio attivo dal 28/7/2007*

2007	5.069
2008	5.000
2009	3.502



Servizi telematici di Presentazione Documenti.

Le tabelle e i grafici che seguono espongono i volumi degli atti di aggiornamento delle banche dati ipotecarie e catastali presentati in modalità telematica da professionisti (notai e professionisti tecnici) e istituti di credito

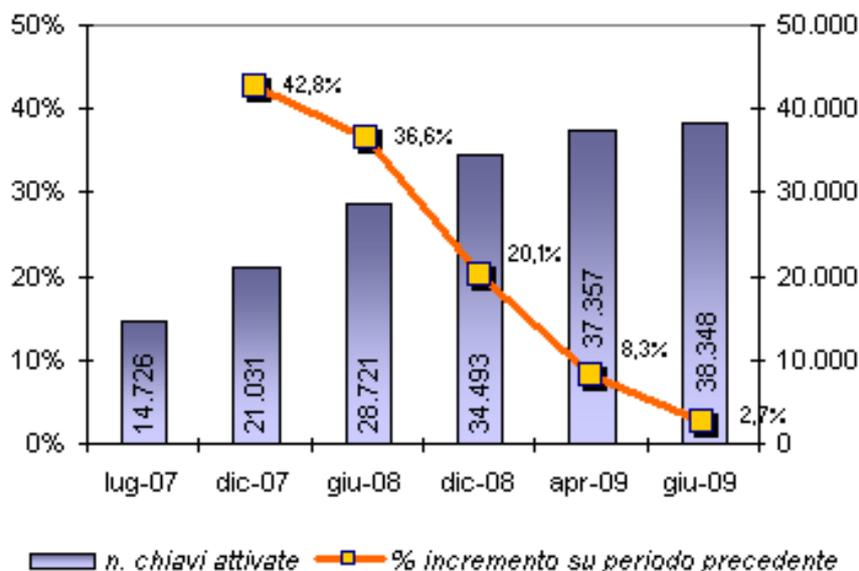
Anno 2008

Servizio	N° utenti convenzionati	N ° atti approvati
Adempimento Unico (notai)	4.966	3.118.438
DOCFA (professionisti tecnici)	34.493	400.539
PREGEO (professionisti tecnici)		187.785
Cancellazione Ipoteche	631	481.903
TOTALE	40.090	4.188.165

Anno 2009

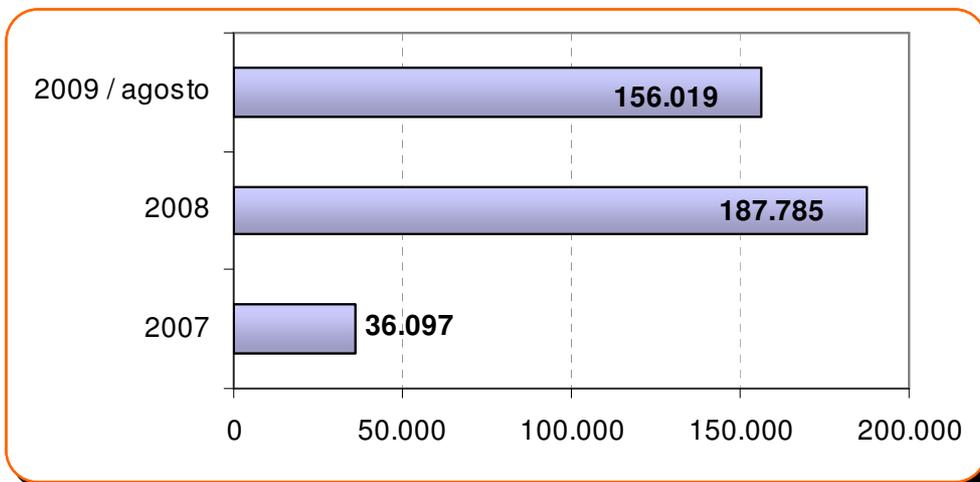
Servizio	N° utenti convenzionati	N ° atti approvati
Adempimento Unico (notai)	5.244 (a luglio 2009)	1.620.661 (a luglio 2009)
DOCFA (professionisti tecnici)	38.348	322.936 (a luglio 2009)
PREGEO (professionisti tecnici)		156.019 (a luglio 2009)
Cancellazione Ipoteche	3.678 (662 enti abilitati)	425.881 (a ottobre 2009)
TOTALE	-	-

Utenza professionale abilitata alla presentazione dei documenti DOCFA e PREGEO

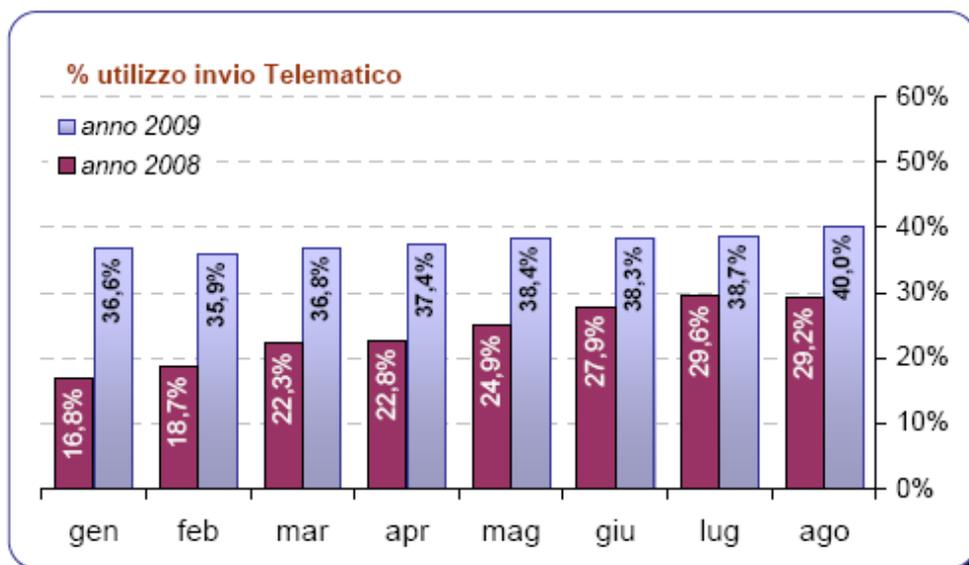


Volumi documenti PREGEO registrati attraverso canale telematico

2007 36.097
 2008 187.785
 2009 156.019

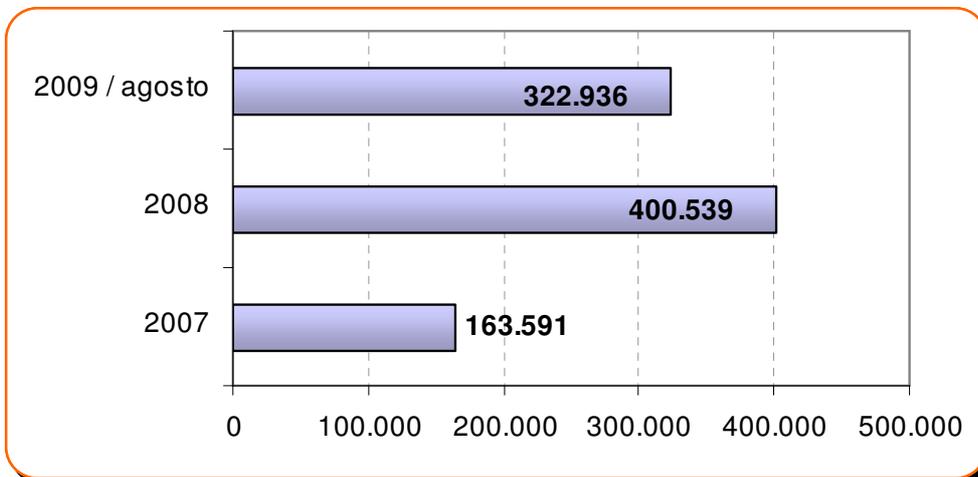


Percentuale di PREGEO trasmessi per via telematica

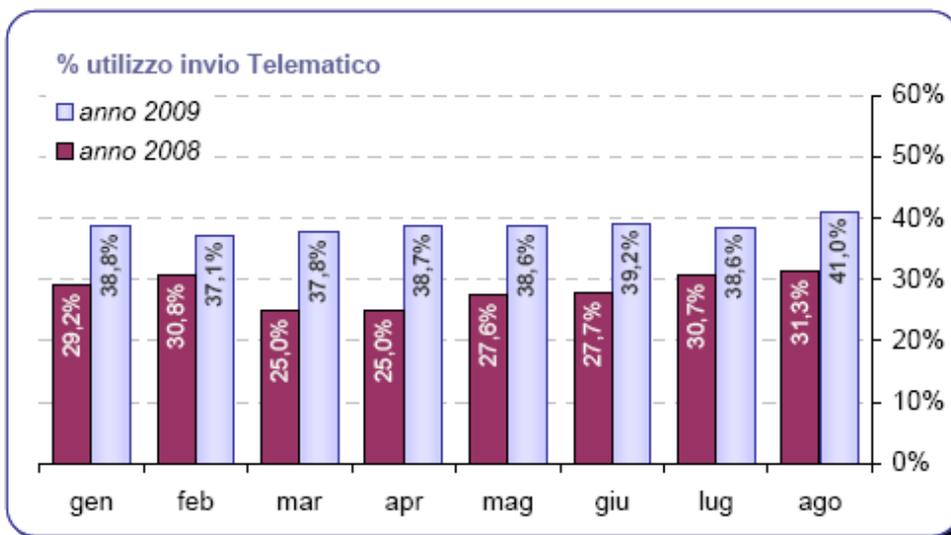


Volumi documenti DOCFA registrati attraverso canale telematico

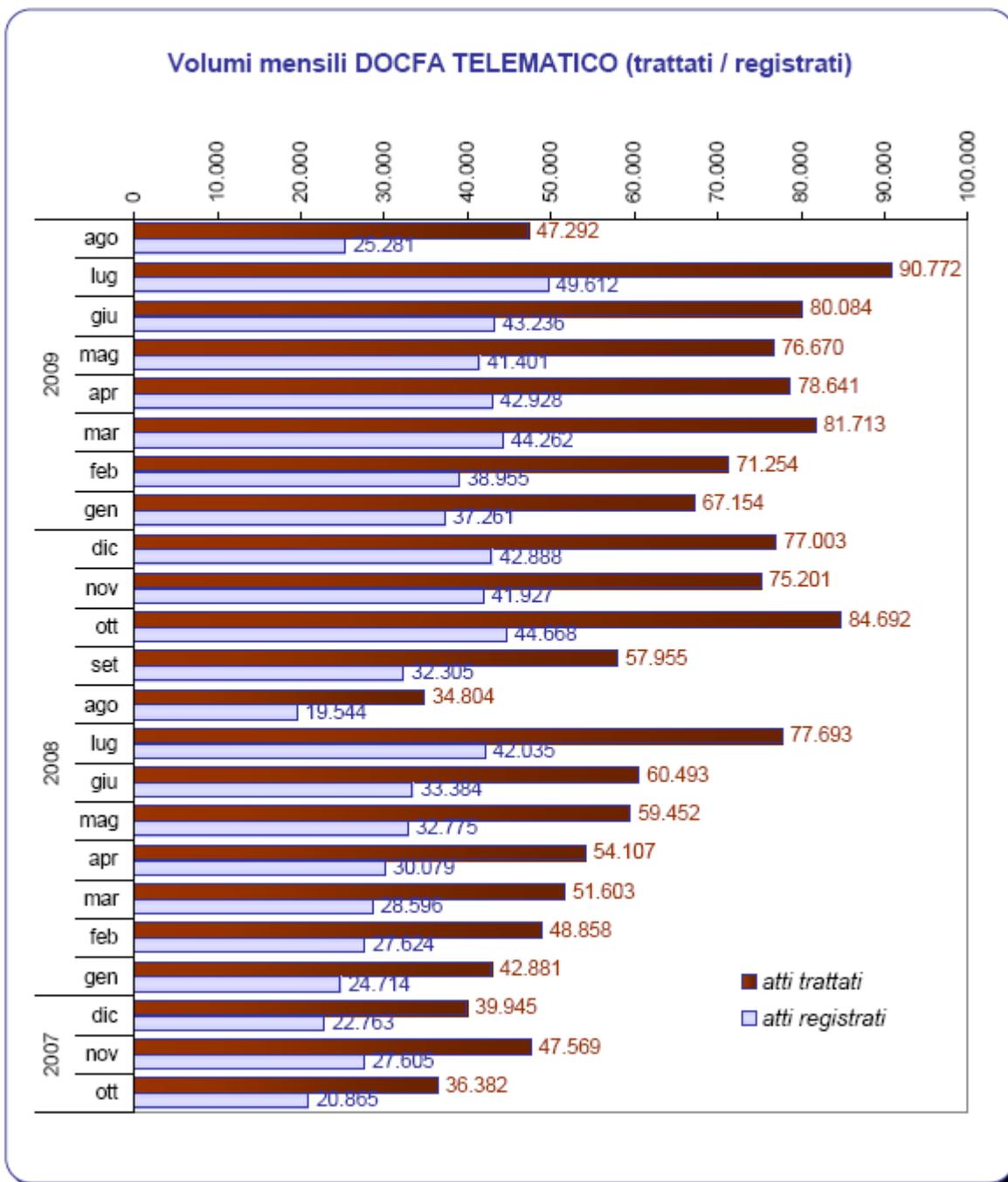
2007	163.591
2008	400.539
2009	322.936



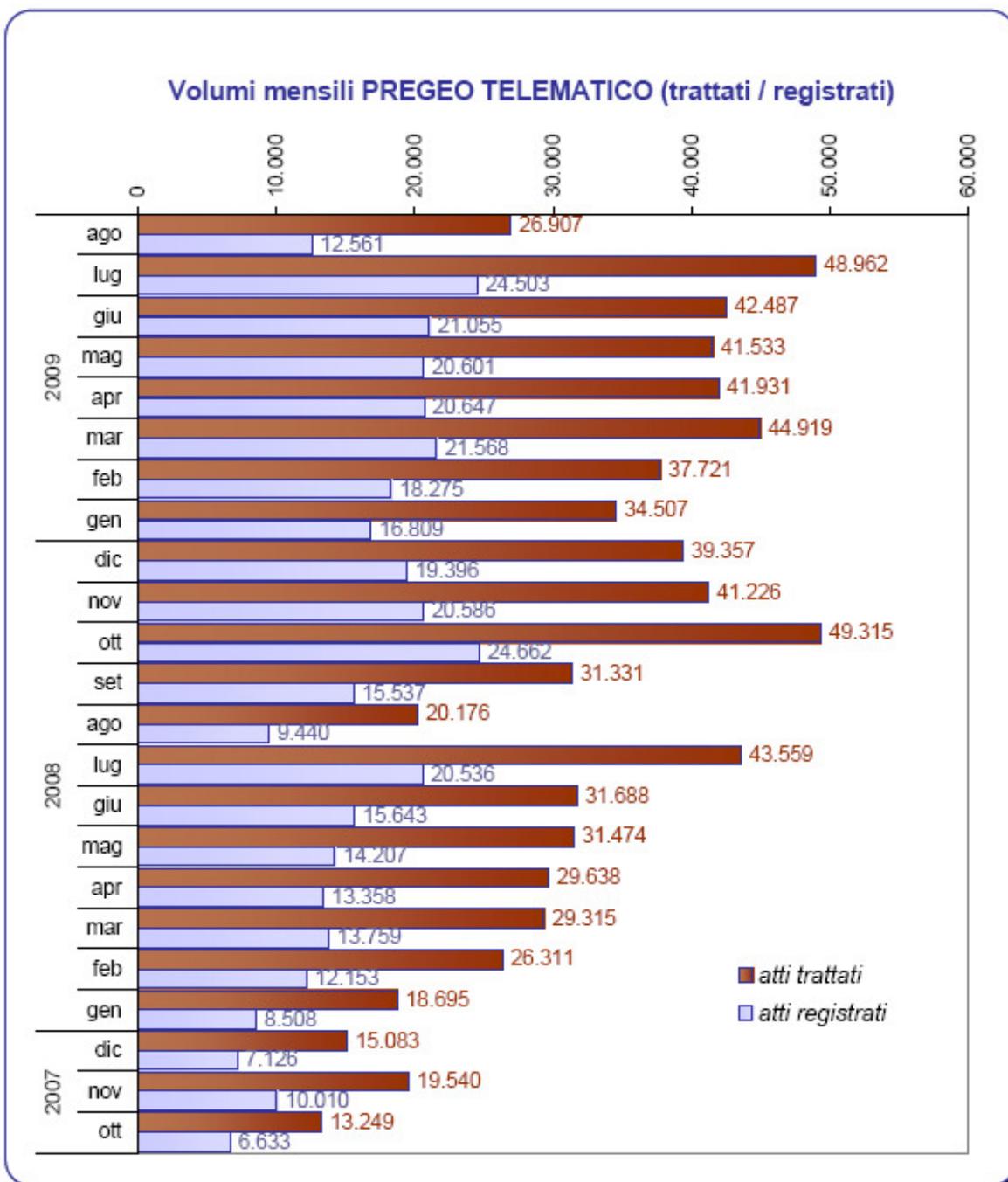
Andamento incidenza percentuale canale telematico DOCFA registrati rispetto al totale



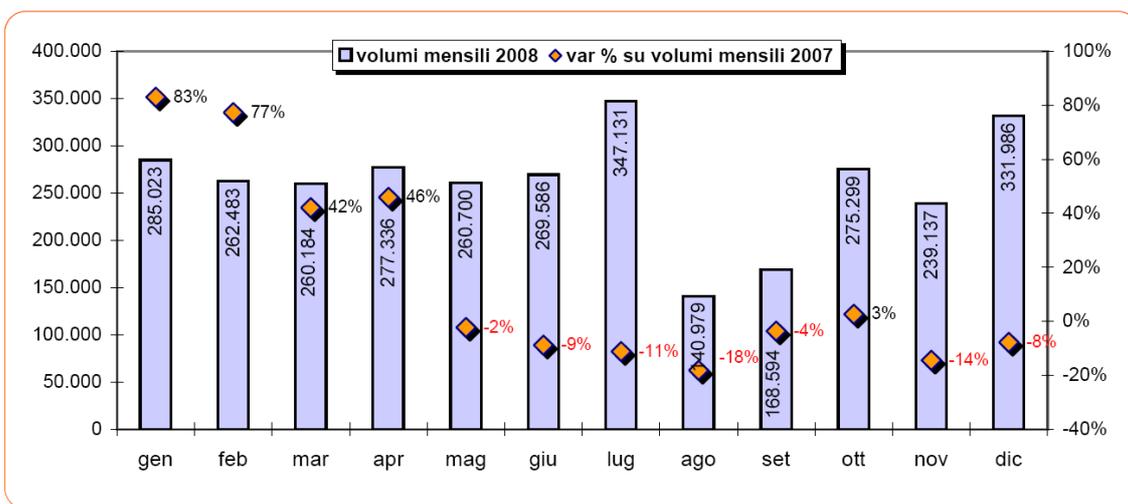
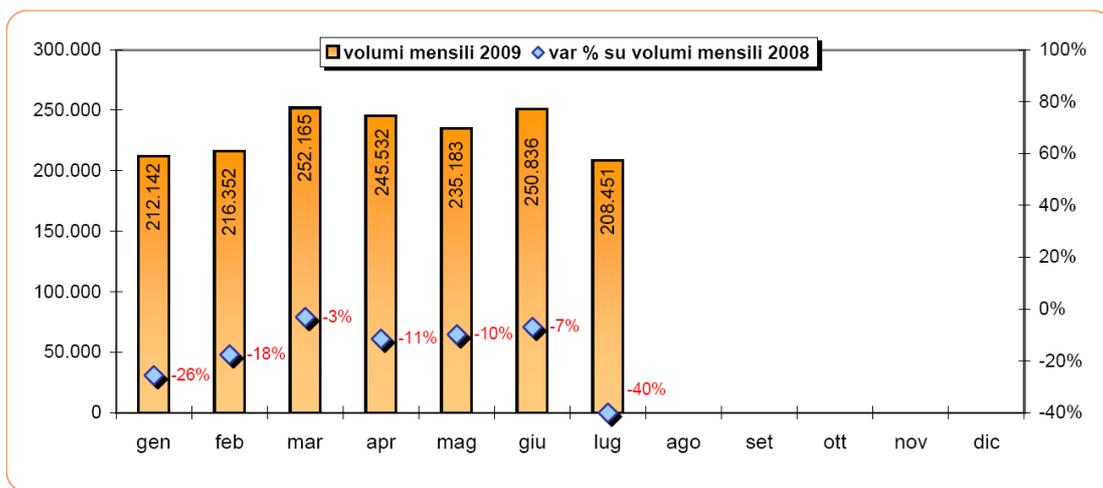
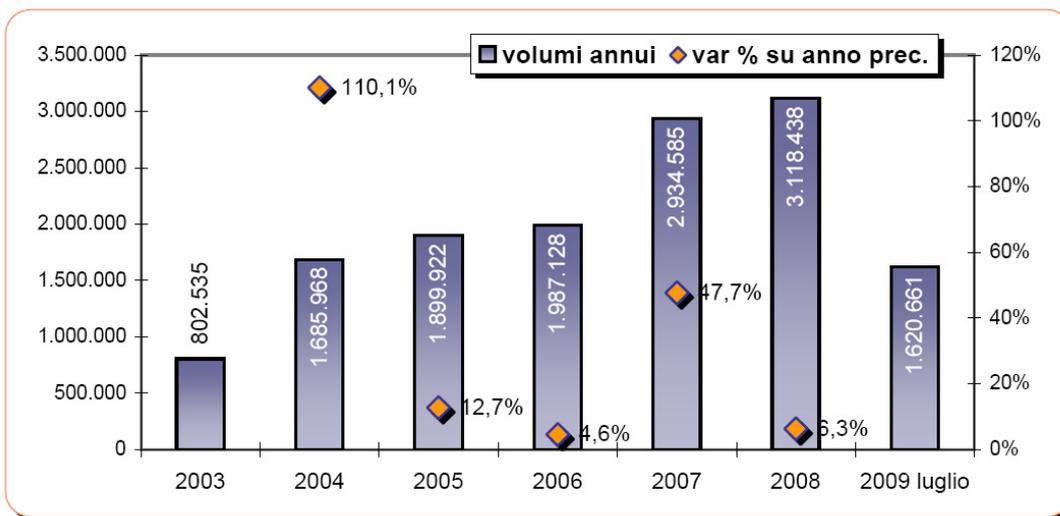
*% DOCFA telematico
Atti trattati/registrati*



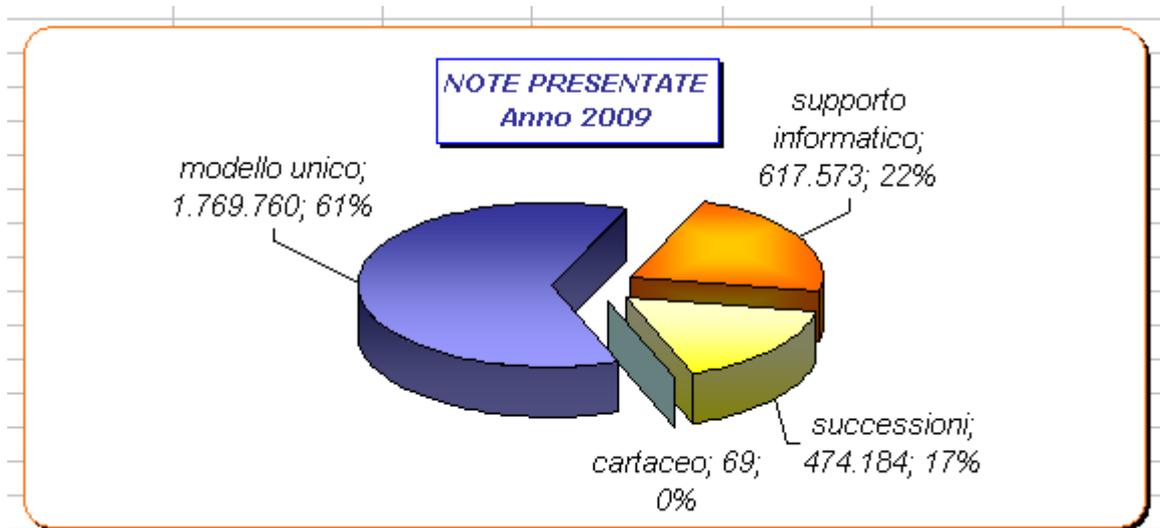
*% PREGEO telematico
Atti trattati/registrati*



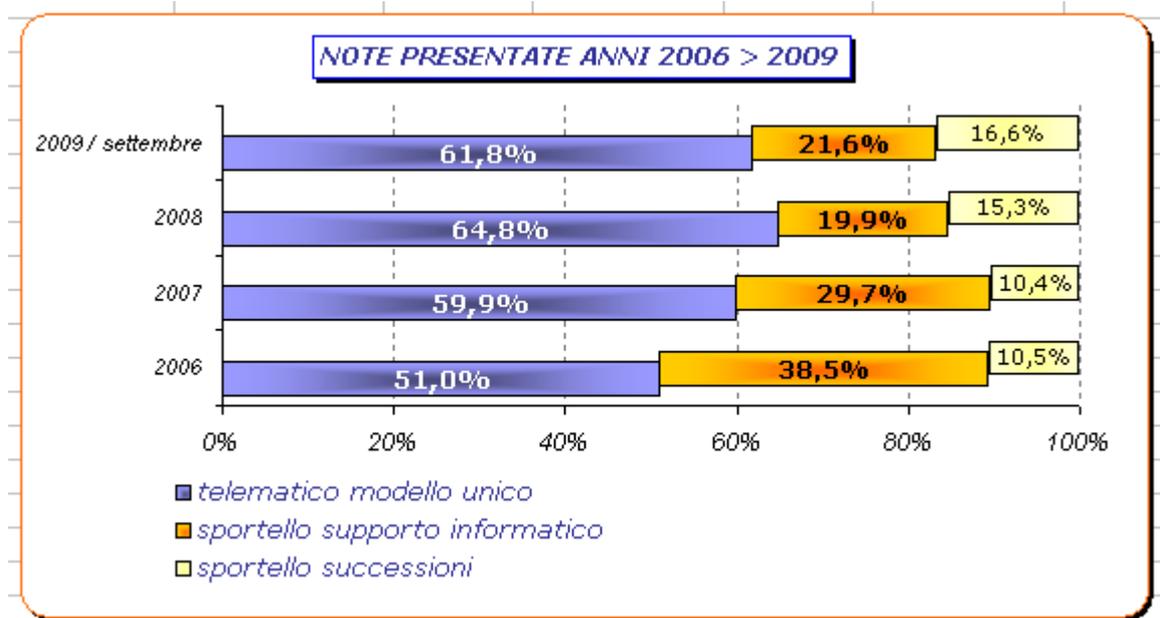
Volumi atti registrati da Modello Unico



Composizione % delle modalità di presentazione delle note di Pubblicità Immobiliare 2009



Modalità di presentazione delle note - andamento nel periodo 2006 - settembre 2009



Accesso alla banca dati regolato per contratto

La tabella che segue espone i dati sulle convenzioni che regolano l'accesso alle banche dati unitamente ai volumi delle relative consultazioni catastali e ipotecarie effettuate dagli utenti convenzionati, suddivise per profilo.

ACCESSO ALLA BANCA DATI REGOLATO PER CONTRATTO

Portafoglio convenzionati al 30 settembre 2009

PROFILO	TIPOLOGIA DICHIARATA DALL'UTENTE	N. CONVENZIONI STIPULATE	Numero password assegnate	Consultazioni per profilo (navigazioni, visure, ispezioni) al 30/09/2009
A Istituzionali con esenzione da tasse ipotecarie	Comuni Comunità Montane Consorzi di bonifica Altri	653	2.215	3.998.041
B Professionisti e aziende di erogazione e di produzione	Professionisti e studi associati Società Comuni e aggregazioni Enti Pubblici Altri utenti Associazioni Consorzi di bonifica	9.698	65.796	65.723.973
D1 Servizi catastali in attuazione del decentramento	Comuni Comunità Montane Unione dei Comuni Altri utenti	128	2.935	7.246.031
D2 Attuazione del decentramento esenzione da tasse ipotecarie	Comuni Comunità Montane Unione dei Comuni Aggregazione di Comuni Organi dello Stato Altri utenti	3.416	13.858	15.695.538
I Istituzioni esenti da tasse ipotecarie	Organi dello Stato Altri enti pubblici	18	16.970	2.811.314
R Istituzioni esenti da tasse ipotecarie	Organi dello Stato	3	1.581	237.872
TOTALE		13.916	103.355	95.712.769

Qualità percepita

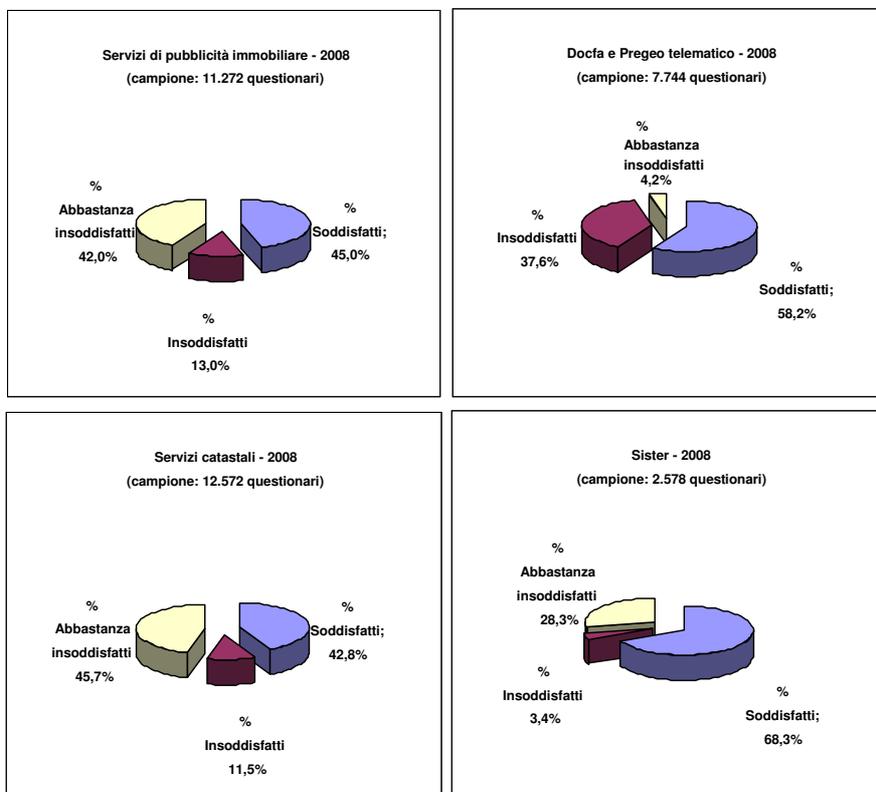
L'Agenzia del Territorio svolge sistematicamente indagini di *customer satisfaction* per comprendere i livelli effettivi di soddisfazione degli utenti, cittadini e professionisti, nella qualità dei servizi erogati. I suggerimenti che ne conseguono vengono recepiti per realizzare azioni migliorative dei servizi.

Dai risultati emerge una situazione nel complesso positiva, in particolare per i servizi telematici rivolti all'utenza professionale (DOCFA e PREGEO telematici e portale Sister per la consultazione degli archivi ipocatastali). Ci sono, tuttavia ampi margini di miglioramento, soprattutto per i servizi catastali di sportello e per gli aspetti logistici.

La soddisfazione viene rilevata sia sul servizio considerato globalmente (*overall*), sia sulle componenti in cui il servizio può essere articolato.

Con la rilevazione *overall* si rileva l'immagine globale percepita dagli utenti, quindi anche i fattori non presi singolarmente in considerazione nell'indagine.

% Utenti soddisfatti – domanda overall indagini 2008-2009



Invece, attraverso l'analisi dei giudizi relativi alle singole componenti, sono messi in evidenza gli aspetti che hanno maggiore rilevanza per gli utenti e la valutazione su ognuno di essi. Sulla base di tali informazioni si costruisce la mappa delle priorità, che mette in luce quali sono gli interventi migliorativi prioritari che l'Agenzia deve realizzare ed i punti di forza da continuare a mantenere e valorizzare.

Per quanto riguarda la percezione degli utenti sulla qualità delle banche dati dell'Agenzia, riportiamo di seguito i dati relativi ad alcune domande specifiche sul tema. Dai dati (voto medio espresso su una scala da 1 min a 5 max) emerge un grado di soddisfazione più che sufficiente per la qualità dei dati, la soddisfazione è maggiore per gli utenti dei servizi telematici.

Servizi catastali

In media a livello nazionale, la valutazione espressa dagli utenti dei servizi catastali sulla qualità dei dati rilasciati è positiva (3,32 voto medio). Il dato è in miglioramento rispetto ad analoga indagine effettuata nel 2007.

Indagine sui servizi catastali 2007-2009 - voto medio su qualità dei dati

	Indagine 2007	Indagine 2009
Qualità dei dati rilasciati (correttezza e stato di aggiornamento)	3,15	3,32

Portale Sister

Gli utenti del portale telematico Sister hanno espresso una valutazione molto positiva riguardo la qualità dei dati, con riferimento alla correttezza dello stato di aggiornamento della banca dati (voto medio 3,64). Anche in questo caso si riscontra un netto miglioramento rispetto all'indagine 2007.

Indagine Sister 2007-2009 - voto medio su qualità dei dati

	Indagine 2007	Indagine 2009
Qualità dei dati rilasciati (correttezza e stato di aggiornamento)	3,42	3,64

DOCFA e PREGEO telematico

Tra i professionisti che inviano telematicamente i documenti di aggiornamento della banca dati catastale DOCFA e Prego, si rileva un buon livello di gradimento sui

tempi di aggiornamento delle banche dati a seguito dell'invio (obiettivo in base alla carta della qualità: la banca dati viene aggiornata dopo 2 giorni dall'invio del documento tecnico da parte dei professionisti).

DOCFA e PREGEO telematici 2008 - voto medio su specifiche componenti del servizio

	Voto medio totale nazionale
Tempestività nella registrazione in banca dati dei documenti DOCFA	3,57
Tempestività nella registrazione in banca dati dei documenti PREGEO	3,50

Scheda metodologica

I giudizi degli utenti sono rilevato per mezzo di questionari autocompilato:

- distribuiti presso gli Uffici, per le indagini sui servizi di sportello
- pubblicati on line, per quelle sui servizi telematici.

Per misurare il livello di soddisfazione viene chiesto agli interlocutori di esprimere il proprio giudizio **con un voto da 1 a 5** (per niente, poco, abbastanza, molto, totalmente soddisfatto).

La misura del livello di soddisfazione è fornita attraverso:

- la **quota di clienti/utenti soddisfatti**, ovvero la % di coloro che hanno fornito una valutazione compresa tra 4 e 5
- il **voto medio**, ottenuto come rapporto tra la somma dei punteggi espressi e il numero dei rispondenti (voto 3= sufficiente)

In parallelo, l'Agenzia del Territorio ha aderito a "Mettiamoci la faccia", iniziativa pilota promossa dal Ministro per la pubblica amministrazione e l'innovazione Renato Brunetta per rilevare in maniera sistematica, attraverso l'utilizzo di *emoticons*, la soddisfazione degli utenti dei servizi pubblici. Dal 1° luglio 2009 gli utenti dell'Agenzia del Territorio hanno espresso il proprio giudizio sul servizio di consultazione *on line* delle quotazioni immobiliari offerto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Sugli oltre 4.000 giudizi espressi fino ad oggi, il 74% è stato positivo, il 18% sufficiente e l'8% negativo. Il motivo di insoddisfazione prevalente è stato "dati non aggiornati o poco chiari".

Si conferma, dunque, l'apprezzamento degli utenti per i servizi dell'Agenzia.

I risultati delle rilevazioni sono pubblicati sul sito www.agenziaterritorio.gov.it.

Ulteriori utilizzi delle banche dati

L'Agenzia ha sviluppato iniziative volte ad attivare modelli di coordinamento/cooperazione con gli Enti della fiscalità locale, coerenti con il possibile sviluppo del federalismo fiscale. Ha, inoltre, avviato collaborazioni con gli Enti istituzionali che, attraverso l'incrocio delle banche dati, hanno consentito di tradurre in operatività il supporto al contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale.

In quest'ambito, appare significativo auspicare un processo organico di standardizzazione delle informazioni, che potrebbe abilitare opportunità sempre crescenti di efficace integrazione informativa.

Portale per i Comuni e Servizi di interscambio

I Servizi di interscambio dei dati con i Comuni e gli altri soggetti interessati, sono stati implementati con l'obiettivo di sviluppare la collaborazione e la cooperazione per migliorare la qualità dei dati, snellire i processi amministrativi e fornire strumenti per la fiscalità locale e per le politiche di gestione del territorio.

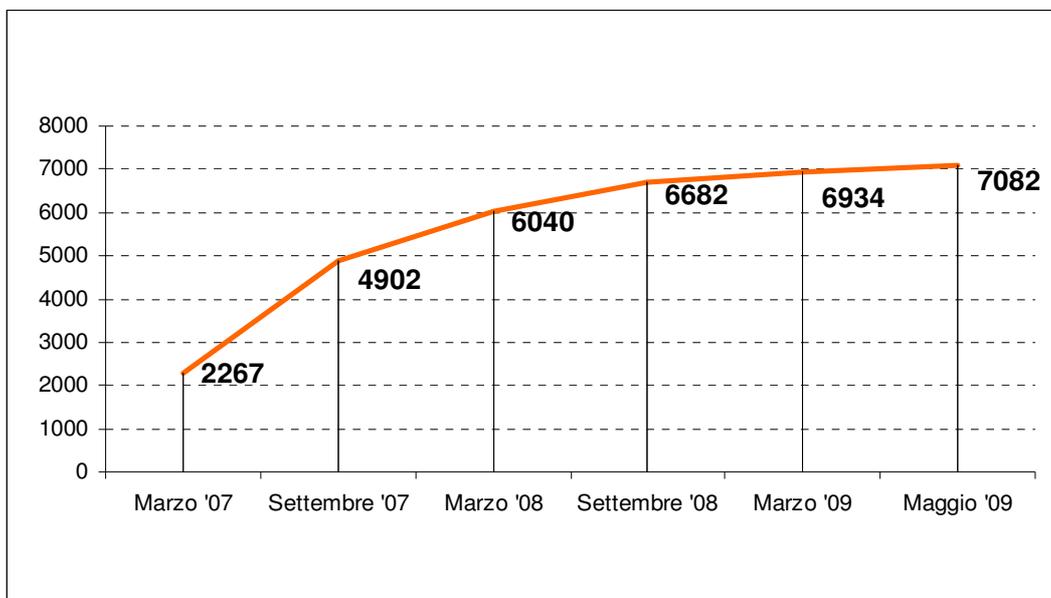
A tal fine è stato sviluppato un "Portale per i Comuni", accessibile, su base convenzionale, dal sito internet dell'Agenzia; attualmente i Comuni che hanno stipulato la convenzione di accesso sono circa 7.000.

Attraverso il Portale per i Comuni e tramite il Sistema di Interscambio vengono erogate, agli enti territoriali che ne fanno richiesta, due diverse tipologie di fornitura telematica dei dati.

1. Per tutti gli enti territoriali interessati sono disponibili tutti i dati catastali riguardanti sia il catasto terreni e fabbricati che la cartografia
2. Per i soli Comuni sono disponibili:
 - i dati degli accatastamenti e variazioni da fornire in base all'art. 34 quinquies della legge 9 marzo 2006, n. 80 (verifica dei DOCFA ed eventuale segnalazione di incoerenze all'Agenzia);
 - i dati derivanti dall' "Adempimento Unico" da fornire ai fini della gestione ICI;
 - gli esiti delle attività di riclassamento richieste dai Comuni sulle unità immobiliari urbane (art. 1, comma 336 della legge 30 dicembre 2004, n. 311);
 - l'estrazione di tutti i dati metrici del Catasto Edilizio Urbano ai fini della gestione della TARSU (art. 1, comma 340 della legge 30 dicembre 2004, n. 311);

Dalla successiva tabella si può osservare l'evoluzione del grado di utilizzo del Portale.

*Servizi per la fornitura dati ai Comuni – Convenzioni ed utilizzo Portale per i Comuni
(numero totale dei Comuni gestiti nel Sistema Informativo Nazionale Catastale: 7.759)*



Servizi per la fornitura dati ai Comuni – volumi 2008

Servizio		N° comuni convenzionati	N° comuni utilizzatori	N° forniture disponibili
Dati disponibili a richiesta	Dati censuari fabbricati urbani	7.082	6.516 (92%)	54.638
	Dati censuari terreni			49.220
	Dati cartografici			23.975
	Dati metrici per la determinazione della Tarsu			16.080
Dati pubblicati periodicamente	Dati su immobili variati (34 <i>quinquies</i> L. 80/2006) (rilevanza fiscalità locale e urbanistica)	7.082	5.751 (81%)	240.252
	Dati relativi alle volture (rilevanza ICI)			309.363
	Dati relativi a monitoraggio puntuale di variazioni su porzione di territorio comunale per riscontro di conformità o attivazione di procedimenti in surroga (art. 1, c. 336 Finanziaria 2005)			10.373

Per quanto riguarda i servizi di assistenza si riportano gli strumenti utilizzati, i volumi di assistenza erogati e le maggiori richieste pervenute:

STRUMENTI

- **Info & Aiuto:** visualizzazione delle FAQ, delle ultime notizie e di tutti casi di KB realizzati. Possibilità di rilasciare un feedback sulla bontà delle informazioni ottenute
- **Web contact strutturato:** l'utente può inviare una mail contenente la descrizione del problema alla quale verrà data risposta via mail. La risposta è gestita sia da Sogei che da un gruppo di Adt presso la DC PSI.
- **Call Center:** attualmente gestito da SOGEI (l'AdT ha attivato nel periodo gen-ago 2008 un proprio gruppo presso la DC PSI)

VOLUMI

Ticket pervenuti	I trim. '08	II trim. '08	III trim. '08	IV trim. '08	I trim. '09	Tot.
"Info & Aiuto" visitati	27885	23073	11459	7263	2870	61091
Mail " Contattaci"	166	155	203	171	173	665
Chiamate al "call center"	505	407	390	368	281	1561

Principali voci di assistenza

- Abilitazione Accessi
- Modalità di trattazione della fornitura
- Funzioni del menù Estrazioni Dati

Utilizzo del Sistema di Interscambio per le regioni attivate



L'assistenza per il Sistema di interscambio viene erogata tramite un *web contact* strutturato, che permette all'utente di inviare una *mail* contenente la descrizione del problema alla quale verrà data risposta con medesima modalità. Il *ticket* è attualmente gestito da Sogei.

Servizi telematici di consultazione presso gli Enti locali

Nella seguente tabella vengono riportati i dati, relativi a tutto il 2008 e al periodo gennaio-aprile del 2009, sugli sportelli telematici attivi

	UTENZE COMUNI (dati progressivi)		NR. UTENTI (dati progressivi)		NR. TRANSAZIONI	
	2008	2009 (gen apr)	2008	2009 (gen apr)	2008	2009 (gen apr)
CONSULTAZIONI CATASTALI E IPOTECARIE	3.123	3.360	12.275	13.106	15.477.323	8.025.584
CONSULTAZIONI CATASTALI	113	125	2.775	2.896	5.546.263	3.751.561
SPORTELLO AUTOGESTITO DAI COMUNI	680	680	N.A.	N.A.	4.478.456	1.686.636
SPORTELLO DECENTRATO	306	306	N.A.	N.A.	2.569.760	802.686

Modello Unico Digitale per l'Edilizia

L'art. 34-*quinquies* del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito nella legge 9 marzo 2006, n. 80, prevede, ai fini della semplificazione e modernizzazione dell'azione amministrativa e di una sempre più positiva cooperazione tra Comuni ed Agenzia del Territorio, l'istituzione e la graduale introduzione di un Modello Unico Digitale per l'Edilizia (MUDE) per la presentazione in via telematica ai Comuni delle denunce di inizio attività e delle domande di permesso di costruire in materia di attività edilizia, comprendendo anche le informazioni necessarie al successivo accatastamento.

Il MUDE costituisce, in particolare, un unico documento tecnico digitale, attraverso il quale si potrà richiedere al Comune competente un "permesso di costruire" o presentare una "dichiarazione di inizio attività" (DIA) che, ad ultimazione dei lavori, consentiranno di effettuare anche le connesse operazioni di aggiornamento dei dati catastali.

Negli ultimi anni l'Agenzia del Territorio ed ANCI hanno promosso iniziative di verifica congiunta delle esperienze locali, mediante interviste a realtà complesse e realtà minori, nella gestione dei procedimenti tecnico amministrativi di gestione

delle trasformazioni edilizie del territorio. Gli esiti della verifica hanno dimostrato una forte eterogeneità di organizzazione dei processi sovente basati su una gestione esclusivamente cartacea delle pratiche edilizie.

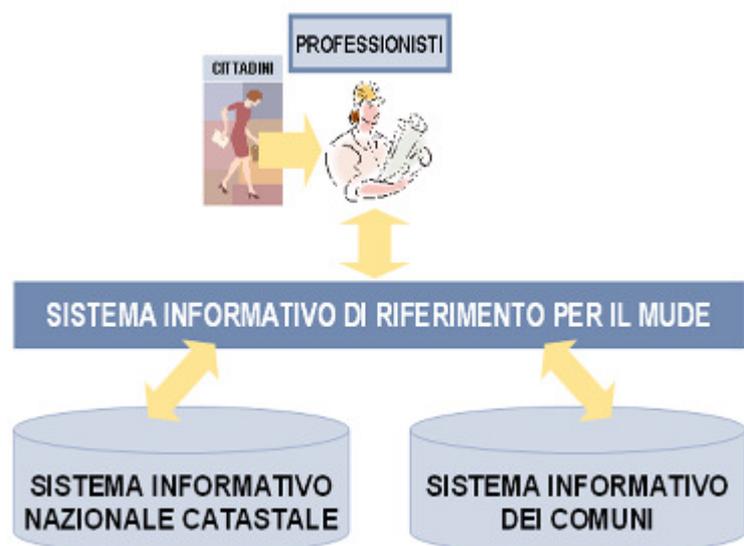
In un tale contesto l’Agenzia del territorio, l’ANCI e le Regioni hanno riconosciuto quale presupposto necessario per l’istituzione del MUDE la definizione condivisa di procedimenti tecnico-amministrativi standard gestiti in un sistema informativo condiviso in grado di:

- interfacciare in modalità standard l’utenza professionale, mediante i servizi di un Portale internet;
- permettere la composizione certificata della documentazione (pratiche edilizie e atti di aggiornamento catastale conseguenti);
- garantire l’integrità e la completezza dei processi mediante “orchestrazione” delle attività degli attori coinvolti;
- garantire la fruibilità del servizio per l’intero territorio nazionale, anche in relazione all’articolazione dello sviluppo delle tecnologie ICT riscontrabili negli enti locali.

L’ambizioso obiettivo è quindi maturabile solo attraverso la definizione di standard tecnici e regole di servizio attivabili nella infrastruttura informatica a supporto.

In questo contesto l’Agenzia del Territorio ed ANCI hanno promosso l’emanazione di un primo DPCM attuativo della legge 80/2006, pubblicato nella G.U. n.164 del 15/7/08, che fornisce disposizioni

generali circa le modalità tecniche ed operative per l’attuazione del MUDE. Il DPCM anzidetto assegna ad un’apposita commissione, composta da rappresentanti dell’Agenzia del Territorio, dell’ANCI, delle Regioni e presieduta dal rappresentante del Dipartimento degli Affari Regionali, il compito di definire le regole per la realizzazione del MUDE. Il 16 gennaio 2009 un decreto del Ministro per i rapporti



con le regioni ha istituito formalmente la commissione, designando quali suoi membri i rappresentanti precedentemente indicati dagli Enti partecipanti.

Le soluzioni individuate dalla commissione per il modello unico digitale per l'edilizia verranno approvate con un successivo DPCM che ne stabilirà i termini per la progressiva e graduale adozione.

Il sistema informativo di riferimento del MUDE deve rispondere a specifici requisiti di modularità e scalabilità, in modo da permettere l'utilizzo e l'interazione del sistema da parte di qualsiasi ente, a prescindere dal proprio livello di informatizzazione, e di salvaguardare gli investimenti informatici effettuati dagli enti più evoluti. Si potrà inoltre prevedere uno sviluppo graduale dei servizi a partire da quelli che non richiedono un elevato livello di informatizzazione da parte dei Comuni.

Elemento centrale del processo è l'immobile, sia esso una unità immobiliare esistente o una particella terreni oggetto di edificazione; deve pertanto essere rappresentato attraverso tutte le sue possibili chiavi di identificazione: estremi catastali, coordinate geografiche, indirizzo completo dell'unità immobiliare. Le categorie principali di servizi erogati dal sistema informativo di riferimento per il MUDE sono:

- presentazione documenti;
- monitoraggio/verifica dello stato di ogni pratica (nel rispetto delle regole di sicurezza dell'accesso alle informazioni);
- conservazione elettronica;
- mappatura dei *work-flow* dei processi.

Il progetto di attuazione del Mude potrà prevedere l'iniziale realizzazione dei servizi relativi ai processi amministrativi più semplici (ad esempio la Denuncia di Inizio Attività - DIA) e successivamente si potranno supportare i procedimenti amministrativi più complessi.

L' Agenzia, sia per la posizione istituzionale che per la competenza acquisita, può svolgere un ruolo centrale nello sviluppo dei servizi a supporto del MUDE, favorendo un miglioramento dei rapporti tra cittadini e professionisti e la Pubblica Amministrazione, centrale e locale, anche in quelle realtà territoriali meno dotate di mezzi e capacità tecniche.

Risulta evidente, il valore aggiunto derivante dall'attribuirle tale ruolo, dai seguenti aspetti:

- l'Agenzia dispone di sistemi ed applicazioni per l'utenza telematica, rappresentata prevalentemente dai tecnici professionisti e notai, con consolidate politiche di sicurezza, sia in termini di riconoscimento dell'utenza che di integrità dei documenti trattati;
- l'esperienza maturata nel trattamento dei documenti telematici ha portato alla realizzazione di processi totalmente affidabili, sia per gli aspetti relativi al controllo e quindi alla qualità del dati trasmesso, sia per gli aspetti, per nulla secondari, relativi alla tempestività del trattamento stesso;
- nel colloquio verso gli enti territoriali l'Agenzia ha sviluppato servizi di cooperazione applicativa attraverso i quali rende disponibili le informazioni censuarie e cartografiche residenti sulle banche dati degli uffici in modalità massiva e puntuale;
- per gli enti territoriali non interessati a servizi ad alta tecnologia ha realizzato servizi telematici fruibili su internet;
- può garantire, a livello nazionale, non solo l'uniformità del *front end* verso i professionisti e verso i sistemi degli enti territoriali, ma anche l'uniformità dei livelli di servizio per gli aspetti legati alla qualità ed all'assistenza;
- può controllare le informazioni catastali presenti nella pratica, per i procedimenti che li prevedono, prima di veicolarle al comune, migliorando in tal modo la qualità generale del processo e rendendo più semplici i controlli.

Prevenzione e contrasto all'evasione fiscale

L'Agenzia è impegnata in attività volte al recupero della base imponibile, attraverso azioni volte al contrasto di fenomeni di evasione e di elusione connesse a situazioni catastali non aggiornate. Molteplici collaborazioni con gli Enti istituzionali e l'incrocio delle banche dati consentono all'Agenzia di supportare il contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale, potenziando l'attività di accertamento e consentendo significativi recuperi di gettito.

Con l'obiettivo di intensificare le predette azioni di contrasto ai fenomeni di evasione/elusione fiscale, l'Agenzia collabora con i Comuni e attiva, nei casi previsti dalle norme, interventi surrogatori, predisponendo gli atti di aggiornamento in sostituzione della parte interessata, a seguito di inadempienza della stessa.

L’Agenzia sta inoltre procedendo alla definizione di un protocollo di intesa con la Guardia di Finanza in materia di controlli sulla riutilizzazione commerciale dei dati catastali ed ipotecari, consulenze tecniche e interscambio di informazioni contenute nelle rispettive banche dati. Analoghe iniziative sono in corso con l’Agenzia delle Entrate al fine di programmare, con efficienza ed efficacia, le stime fiscali per il controllo dei valori dichiarati negli atti traslativi.

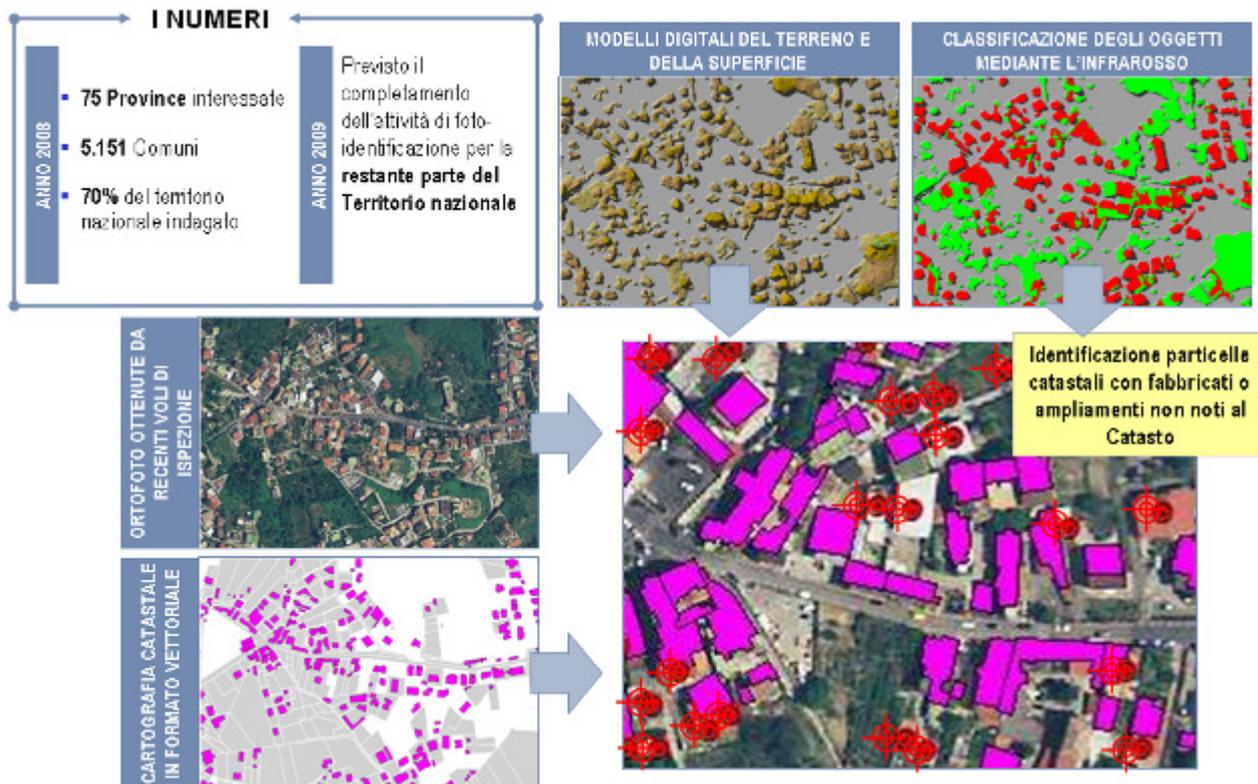
L’Agenzia è impegnata, altresì, nel perfezionamento e nell’attivazione di procedure standardizzate per la valutazione delle unità immobiliari a destinazione speciale e, attraverso le attività di *Internal Auditing*, intende migliorare i controlli interni, ai fini della verifica della corretta riscossione dei tributi previsti dalle normative di riferimento e vigilando sulla trasparenza dei processi di presentazione degli atti e di attribuzione delle rendite catastali.

La prevenzione ed il contrasto all’evasione saranno, infine, rafforzati mediante interventi di formazione del personale addetto ai controlli e, con l’utilizzo della tecnologia, sarà realizzata una maggiore “automazione” dei processi di programmazione delle verifiche e una migliore selezione dei soggetti da sottoporre a controllo.

In particolare si evidenziano le iniziative relative a:

- interventi di aggiornamento automatico del Catasto Terreni (3,5 milioni di particelle terreni aggiornate relative al 2006, 2,9 mln relative al 2007 e 383.000 relative al 2008) sulla base dei dati contenuti nelle dichiarazioni relative all’uso del suolo che i coltivatori presentano all’Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura (di seguito “AGEA”) per la richiesta di contributi comunitari (semplificando, in tal modo, anche gli adempimenti dei cittadini che possono ottemperare con un’unica dichiarazione agli obblighi di comunicazione);
- recupero dei fabbricati censiti in Catasto Terreni che hanno perso i requisiti di ruralità (identificati nel 2007 680.995 e nel 2008 191.387 immobili) o che non siano stati dichiarati (identificati nel 2007 1.260.835 e nel 2008 244.508 particelle), per il quale è necessario sviluppare la cooperazione con l’Agenzia delle Entrate, la Guardia di Finanza, l’AGEA ed i Comuni, nonché i diversi strumenti tecnologici d’intervento, quali ad esempio il telerilevamento, la fotoidenticazione e l’incrocio informatico di ortofoto digitali ad alta risoluzione e mappe catastali;

Utilizzo delle tecnologie di foto-identificazione dei fabbricati mai dichiarati



- interventi di revisione parziale dei classamenti del Catasto Edilizio Urbano, anche su iniziativa dei Comuni, provvedendo all'adeguamento delle rendite nei casi di più evidente sperequazione e/o di mancato aggiornamento per omissione dei contribuenti, in ottemperanza alle disposizioni recate dall'art. 3, comma 58, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 e dall' art. 1, commi 335 e 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

L'integrazione con altre banche dati: il volume "Gli immobili in Italia"

Un significativo esempio di interscambio informativo è costituito dal volume *Gli immobili in Italia. Dialoghi tra banche dati: conoscere per decidere*, presentato nel gennaio 2009 a Palazzo Montecitorio.

Il lavoro rappresenta la prima realizzazione della mappatura del patrimonio immobiliare italiano ed è il risultato della collaborazione tra l'Agenzia del Territorio, il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze e la SOGEI, *partner* tecnologico dell'Amministrazione finanziaria, nell'ambito delle attività di potenziamento della gestione integrata del sistema informativo della fiscalità.

Il tema è di particolare rilevanza strategica per il governo del territorio, che impone una conoscenza della realtà e del patrimonio informativo, in quanto solo in tal modo si possono sviluppare politiche territoriali, ambientali, abitative capaci di cogliere le esigenze di un sistema-paese.

Inoltre, lo studio pubblicato potrà essere di esempio per lo sviluppo dei rapporti con i Comuni, potenziando l'interscambio di informazioni.

La materia è di particolare attualità anche in considerazione della recente presentazione del disegno di legge per la delega al Governo in materia di federalismo fiscale, che comporta una conoscenza sempre più approfondita e aggiornata dei dati territoriali.

L'incrocio e l'integrazione delle informazioni catastali con quelle presenti nelle dichiarazioni dei redditi, entrambe di proprietà del Ministero dell'Economia e delle Finanze, rendono disponibili a tutti gli operatori interessati elementi statistici di qualità sull'utilizzo degli immobili, per la conoscenza, la salvaguardia e la valorizzazione del territorio.

In particolare, si è potuto rilevare che il 45 per cento degli immobili è utilizzato come abitazione principale o sue pertinenze, il 9 per cento è a disposizione dei proprietari e che il 9,5 per cento risulta locato. Altri utilizzi sono stati riscontrati nel 14,4 per cento dei casi, mentre non si è pervenuti alla ricostruzione dell'utilizzo per il 10,9 per cento degli immobili, in quanto prevalentemente riconducibili a diverse fattispecie per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione.

Lo studio realizzato rappresenta il primo passo verso la costruzione di una banca dati a valenza statistica del patrimonio immobiliare fruibile, in prospettiva, ad ogni livello di governo del territorio. Ne deriva, pertanto, un uso della mappa flessibile e strumentale alle scelte che l'Autorità politica e le Istituzioni preposte vorranno intraprendere.

Relazioni e progetti internazionali

Negli ultimi anni si è verificata una costante crescita d'interesse, a livello internazionale, per una gestione efficiente ed efficace del sistema catastale e della registrazione dei diritti di proprietà. Questa accresciuta attenzione è strettamente connessa alla presa di coscienza del ruolo fondamentale della proprietà immobiliare per lo sviluppo economico di ogni Paese, nonché della imprescindibilità di un corretto funzionamento del mercato immobiliare per l'attuazione della libera circolazione di beni e servizi che rappresenta, tra l'altro, uno dei principi cardine dell'Unione Europea.

L'Agenzia si è inserita nel quadro illustrato aprendosi progressivamente alla realtà europea, in particolare al fine di assicurare un attivo coinvolgimento nella predisposizione ed attuazione delle politiche comunitarie con dirette ripercussioni nel settore di competenza (es. direttiva INSPIRE). Sono stati, inoltre, intensificati gli scambi conoscitivi nei confronti delle omologhe Amministrazioni degli altri Paesi, nonché assicurata una presenza continuativa in comitati internazionali di settore (*Permanent Committee on Cadastre in the E.U.*), favorendo, in tal modo, anche l'attivazione di processi interni di innovazione, ispirati alle pratiche di eccellenza presenti nello scenario europeo.

L'Agenzia ha, altresì, sviluppato la partecipazione a gare internazionali per l'erogazione a titolo oneroso di servizi di consulenza specialistica, in seguito a finanziamenti della Banca Mondiale e dell'Unione Europea, nonché a progetti di cooperazione bilaterale tra Amministrazioni.

In tale contesto, l'Agenzia è impegnata nell'implementazione delle illustrate attività, anche al fine di incrementare la propria visibilità oltre i confini nazionali, creando in tal modo i presupposti per favorire l'esportazione del "modello italiano", mediante la fornitura di *know how* di settore.

Di particolare rilevanza le attività tese alla definizione di un possibile accordo di cooperazione con la Cina, per lo sviluppo di un programma triennale che prevede l'erogazione di formazione specialistica e l'elaborazione di analisi di fattibilità per progetti pilota, in tema di catasto e pubblicità immobiliare, da realizzare nel successivo biennio. È attualmente in fase di elaborazione un protocollo d'intesa da parte delle Autorità cinesi, che sarà presentato alle competenti Autorità italiane (Ministero dell'Economia e delle Finanze e Ministero degli Affari Esteri).

Di pari rilievo anche l'impegno dell'Agenzia per la verifica, presso i Ministeri sopra citati, dei presupposti per la ripresa dei negoziati con l'Algeria, al fine di avviare un rilevante progetto di consulenza, già elaborato e condiviso, per i profili tecnici, da parte algerina nel corso del 2007 e sottoposto all'attenzione delle suddette Autorità per una valutazione dei profili finanziari. Qualora si perfezionasse tale progetto pilota, si aprirebbero nuove opportunità di sviluppo di questo tipo di servizi nell'area del bacino del Mediterraneo, che potrebbe rappresentare un mercato potenziale di interesse per l'attività dell'Agenzia stessa.