



*Ministero dell'Economia
e delle Finanze*



agenzia del
Territorio

ALLEGATO 1

BOZZA

PIANO DELL'AGENZIA

Gennaio 2005

INDICE

1. CONTESTO SOCIO ECONOMICO ED ISTITUZIONALE.....	3
2. STRATEGIA TRIENNALE.....	6
2.1 LINEE STRATEGICHE GENERALI	6
2.2 DIRETRICI STRATEGICHE DI INTERVENTO (DSI)	7
3. QUADRO SINOTTICO DEGLI OBIETTIVI INCENTIVATI 2005	25
4. RISORSE UMANE – CONSISTENZE	109
5. RISORSE UMANE PER MACROPROCESSO	353
6. POLITICA DEGLI INVESTIMENTI	400
APPENDICE – MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI INDICATORI.....	469

1. CONTESTO SOCIO ECONOMICO ED ISTITUZIONALE

Il contesto generale, nel quale l'Agencia si trova ad operare, ed i vincoli strutturali che ne condizionano l'evoluzione, non hanno subito rilevanti variazioni rispetto allo scorso anno, pur in presenza delle significative novità contenute nella "Finanziaria 2005" ; rimangono perciò sostanzialmente valide le considerazioni generali esposte nel Piano allegato alla Convenzione 2004-2006, sinteticamente riassunte nel seguito con alcune indispensabili integrazioni.

Nonostante l'impegno profuso dall'Agencia in tutte le complesse attività di propria competenza, il processo di decentramento delle funzioni catastali non è riuscito a "decollare" operativamente per le molteplici criticità, che hanno di fatto impedito l'emissione dell'atteso D.P.C.M. attuativo. Come è noto, infatti, il D.P.C.M. del 22 luglio 2004 ha spostato di due anni il termine fissato al 26 febbraio 2004 da precedente disposizione, ai fini della ripartizione tra gli enti locali delle risorse umane, finanziarie e strumentali. E' fortemente auspicabile che, in questo periodo, siano individuate, probabilmente anche nel quadro di eventuali indispensabili "ritocchi" normativi, soluzioni in grado di superare difficoltà insormontabili, riconducibili, oltre che a non risolti problemi tecnico-organizzativi e di ruolo dei soggetti interessati; al disagio del personale interessato ed a incertezze degli stessi comuni.

Le rilevanti attività svolte nel campo della "revisione degli estimi" hanno confermato l'esigenza di una profonda riforma della struttura degli estimi catastali, attesa l'obsolescenza del vigente sistema, per introdurre principi effettivi di equità, trasparenza e semplicità delle procedure di determinazione della base imponibile della fiscalità immobiliare. L'Agencia ha ormai portato a termine, anche attraverso sperimentazioni, lo studio di un progetto di radicale riforma, che potrà costituire la base per tutti gli approfondimenti ed i confronti necessari ai fini del "consolidamento" di un nuovo modello tecnico-metodologico, così come peraltro indicato nell'Atto d'indirizzo 2005-2007 del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Un ulteriore significativo impegno l'Agencia lo ha rivolto alla ingegnerizzazione del sistema Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia nella standardizzazione della fase di acquisizione delle rilevazioni che della loro gestione attraverso un sistema informativo territoriale. L'Osservatorio e la sua crescente attendibilità, costituiscono ormai un significativo punto di riferimento non solo nell'area delle attività estimali, ma anche in quelle di supporto ai processi revisionali, soddisfacendo, altresì, molteplici esigenze di tipo istituzionale.

L'enorme sviluppo delle tecnologie e dei processi di trasmissione telematica degli atti costituiscono il presupposto per ridisegnare l'architettura del sistema informatico a supporto della pubblicità immobiliare, mantenendo tutte le condizioni di salvaguardia e sicurezza, a garanzia dei diritti reali sugli immobili; tale nuova architettura è orientata ad una banca dati centrale, interrogabile da qualunque postazione territoriale legittimata, aggiornata in tempo reale all'atto stesso delle transazioni modificative dei diritti di proprietà e pienamente integrata con quella catastale.

L'Agenzia ha elaborato un organico disegno per sviluppare processi informatici e telematici con esteso utilizzo della firma digitale; la realizzazione della relativa progettualità è risultata finora condizionata significativamente da vincoli normativi che impediscono tuttora la completa eliminazione delle attività che richiedono l'interazione fisica degli utenti con gli uffici, per il deposito di atti su supporto cartaceo.

La distribuzione territoriale del personale assegnato all'Agenzia risulta sempre più squilibrata rispetto ai carichi di lavoro; tale situazione, in mancanza di strumenti flessibili, efficaci e moderni di gestione delle risorse umane, compromette i risultati gestionali già conseguiti, rendendo ancor più difficile il perseguimento degli obiettivi di politica fiscale e di qualità del servizio reso agli utenti.

I risultati raggiunti dall'Agenzia nell'opera di recupero dell'arretrato documentale e di complessivo miglioramento degli archivi sono stati possibili anche grazie al significativo apporto del personale tecnico assunto con contratto a tempo determinato (ex LSU), di cui si continuano ad auspicare idonei percorsi di stabilizzazione, nell'ambito del vigente quadro normativo di riferimento.

L'Agenzia ha, come è noto, dovuto fronteggiare, in questi anni, un significativo squilibrio tra dotazioni finanziarie e fabbisogni, riuscendo, conseguentemente, a sopperire solo ai fabbisogni minimali per la copertura di costi di funzionamento assolutamente non comprimibili (personale, conduzione dei sistemi informativi, gestione delle sedi periferiche). Solo dal 2004 è stata assicurata una maggiore certezza della disponibilità delle risorse finanziarie da assegnare all'Agenzia e, conseguentemente, una maggiore efficacia nell'attuazione dei programmi dell'Ente.

L'attività dell'Agenzia, incentrandosi prevalentemente sulla gestione e l'aggiornamento degli archivi della pubblicità immobiliare e di quelli catastali, risulta fortemente correlata ai volumi delle transazioni immobiliari. E' verosimile ritenere che il positivo ciclo immobiliare avviatosi dalla seconda metà degli anni novanta continui a caratterizzare il mercato anche per il permanere delle condizioni sostanziali alla base dell'attuale fase congiunturale.

In questo quadro la legge finanziaria 2005 ha, anzitutto, introdotto elementi rassicuranti con la possibilità di continuare ad avvalersi del personale tecnico con contratto a tempo determinato, sempre più indispensabile non soltanto per le attività straordinarie ma anche come serbatoio di integrazione e di ricambio; esigenza, questa, avvertita in misura sempre maggiore per effetto del blocco del turn-over, attuato in misura anche superiore ai limiti imposti dalle precedenti disposizioni.

La stessa legge ha prodotto significative novità, che vedranno fortemente impegnata l'Agenzia nel campo delle attività catastali, finalizzate a recuperi di evasione ed elusione, nell'area della tutela della fede pubblica attraverso misure dirette a vietare la riutilizzazione commerciale di

documenti ed informazioni catastali ed ipotecarie, se non regolamentata da specifiche convenzioni, e nell'automazione e telematizzazione del rapporto con gli utenti ed i cittadini in genere. In particolare, essa ha, tra l'altro, previsto:

- l'attivazione, da parte dei comuni, di procedure dirette alla revisione, a cura dell'Agenzia, dei classamenti delle unità immobiliari ubicate in microzone caratterizzate da "significativi" scostamenti tra valori di mercato e valori catastali;
- l'avvio di procedure, sempre da parte dei comuni, per far emergere le unità immobiliari non dichiarate in catasto ovvero gli interventi edilizi che ne abbiano reso incoerente il classamento, con conseguente obbligo per i titolari di diritti immobiliari di provvedere alle prescritte denunce di regolarizzazione all' Agenzia che dovrà provvedere di ufficio, in caso di inadempienza;
- la modifica d'ufficio da parte dei comuni della superficie di riferimento ai fini TARSU, qualora risulti inferiore all'80% della superficie catastale (verificata attraverso l'interscambio dei dati tra comuni e Agenzia), con previsione della acquisizione della planimetria dell'unità immobiliare, se non esistente nel catasto;
- il divieto di riutilizzo commerciale di documenti e informazioni catastali e ipotecarie se non regolamentate da specifiche convenzioni con l'Agenzia del Territorio a cui viene attribuito un compito di supporto all'azione di contrasto della Guardia di Finanza;
- la revisione delle tariffe delle tasse ipotecarie e dei tributi speciali catastali, con successivo più generale provvedimento, sia per effetto degli incrementi del costo della vita, sia per tener conto di semplificazioni e di nuovi servizi a valore aggiunto. In questo ambito la norma consente, in particolare, di regolamentare un'attività che l'Agenzia metterà a disposizione degli utenti per il monitoraggio in via telematica delle variazioni dei diritti reali sugli immobili, rilevanti ai fini della pubblicità immobiliare;
- la possibilità, da estendere progressivamente, della presentazione degli atti di aggiornamento per via telematica mediante un modello unico sottoscritto con firma digitale, con modalità di pagamento che non comportino la diretta interazione con l'ufficio;
- la possibilità di notificare le modifiche delle rendite catastali con procedure automatizzate.