

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE
FRANCESCO TOLOTTI

La seduta comincia alle 9,45.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata, oltre che mediante l'attivazione dell'impianto audiovisivo a circuito chiuso, anche tramite la trasmissione televisiva sul canale satellitare della Camera dei deputati.

Audizione del direttore dell'Agenzia del territorio, Mario Picardi, sulle problematiche relative all'operatività dell'Agenzia.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del regolamento, l'audizione del direttore dell'Agenzia del territorio, Mario Picardi, sulle problematiche relative all'operatività dell'Agenzia. Ci scusiamo per il leggero slittamento dei tempi dovuto all'esame in sede consultiva della legge finanziaria, che ci ha costretti a non rispettare il termine delle 9,30.

Do la parola ai nostri ospiti per lo svolgimento di una relazione introduttiva.

MARIO PICARDI, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Signor presidente, desidero innanzitutto presentare a lei e alla Commissione i colleghi che mi accompagnano. L'ingegner Carlo Cannafoglia è titolare della direzione centrale cartografica, catasto e pubblicità immobiliare; il dottor Gianni Guerrieri è titolare della direzione

centrale osservatorio mercato immobiliare e - *ad interim* - della direzione centrale consulenze e stime; il dottor Alberto Donis è titolare della direzione centrale organizzazione e sistemi informativi; infine, il dottor Aldo De Luca è titolare della direzione centrale affari generali e legali. Sono quindi presenti, assieme a chi vi parla, i responsabili delle principali funzioni operative e dello *staff* dell'Agenzia.

Rinvio senz'altro alla copiosa documentazione che vi abbiamo presentato, cioè alla relazione di sintesi (si fa per dire, giacché si tratta pur sempre di 17-18 pagine) e a un allegato contenente una serie di informazioni utili per la Commissione finanze, davanti alla quale per la prima volta ci presentiamo nel corso di questa legislatura. Riteniamo particolarmente utile l'opportunità concessaci, non soltanto perché il Parlamento dovrà occuparsi durante i lavori della finanziaria - o, almeno, così noi auspichiamo - di alcune norme che incidono anche sull'Agenzia del territorio, ma perché in questo momento è attuale un processo particolarmente rilevante per l'Agenzia del territorio e per i comuni, ovvero il decentramento delle funzioni catastali.

Ciò premesso, ritengo quasi superfluo soffermarsi ad elencare i compiti dell'Agenzia del territorio: il catasto; la conservatoria, cioè la pubblicità immobiliare; l'osservatorio del mercato immobiliare, con i connessi servizi estimativi che offre su un mercato quasi totalmente pubblico. L'osservatorio costituisce un punto di riferimento essenziale proprio per il mercato immobiliare e per l'attività di stima, che eseguiamo in grossa quantità. Abbiamo circa 1.000 convenzioni con enti pubblici, comuni e regioni, per i quali svolgiamo, appunto, attività estimative.

Sarei molto grato agli onorevoli commissari se potessero scorrere, in un secondo momento, la nostra documentazione, che testimonia l'evoluzione positiva — se consentite la presunzione — di questi anni di operatività dell'Agenzia. Tale evoluzione ha consentito di far tesoro di innovazioni tecnologiche, che hanno modificato radicalmente il rapporto tra questa amministrazione pubblica e il mondo professionale, il cittadino e i comuni stessi, a prescindere dal decentramento che sta diventando ormai una realtà.

Come avrete modo di leggere nella relazione, dopo la fase dell'informatizzazione degli archivi, sviluppata negli ultimi venti anni, siamo in una fase in cui l'aggiornamento dei dati ormai avviene automaticamente per via telematica, a garanzia anche della qualità dei dati. L'accesso alle banche dati è oggi consentito non solo ai professionisti, ma anche e soprattutto ai privati. Chiunque può navigare su internet, accedere al nostro sito e, in maniera molto agevole, ottenere la visura catastale — da quella più semplice a quella più complessa — con modalità di accesso e di identificazione diverse. Si può accedere telematicamente anche alle ispezioni ipotecarie, ovviamente in questo caso non gratuitamente, bensì pagando il diritto erariale previsto per questo tipo di consultazione. Tutto ciò non è più riservato al mondo professionale, ma è aperto al cittadino comune.

Un aspetto importante, che potete rilevare al primo punto del documento, è l'azione compiuta per la razionalizzazione e il contenimento dei costi. Il personale si è ridotto del 15 per cento, quindi in misura superiore a quella prevista dalla finanziaria, a parità di funzionalità degli uffici. Al 31 dicembre 2007 (o forse già adesso) l'occupazione presso la nostra Agenzia ha consentito di accogliere circa 1.500 tecnici diplomati, nonostante la riduzione del 15 per cento rispetto all'inizio del 2001. Si tratta di ex LSU (lavoratori socialmente utili) che hanno operato intensamente per permetterci di raggiungere obiettivi importanti di recupero, soprat-

tutto, di arretrati documentali, lavoratori che sono poi diventati, per effetto di norme che lo consentivano, a tempo determinato ed infine, grazie alle disposizioni contenute nella finanziaria 2007, hanno potuto conseguire l'obiettivo della stabilizzazione.

Altro aspetto molto importante da rilevare è che, nonostante questo miglioramento complessivo (il recupero di arretrati documentali; l'attenzione particolare alla qualità dei dati, intendendo la coerenza tra la situazione registrata in catasto e la realtà fattuale del singolo immobile; l'evoluzione intervenuta e i conseguenti miglioramenti nei servizi, apprezzati soprattutto dalle categorie professionali), bisogna ammettere che, comunque, persiste nell'immaginario collettivo una percezione storica negativa, riconducibile a nostro avviso a due elementi.

Il primo elemento è rappresentato da obiettivi vincoli nelle azioni in atto per l'ulteriore miglioramento della qualità dei dati e quindi della corrispondenza dei dati gestiti. Come noto, questi ultimi vengono aggiornati esclusivamente sulla base delle dichiarazioni di parte, certamente agevolate dall'automatismo introdotto negli ultimi anni sul piano telematico.

Il secondo elemento è rappresentato da vincoli superabili soprattutto con progressivi interventi amministrativi, ma anche normativi. Ad esempio, abbiamo proposto una norma — e confidiamo nella sua approvazione — in virtù della quale, se una persona giuridica (una società di capitali o di persone) possiede immobili e cambia ragione sociale, ovvero subisce un processo di incorporazione o fusione (processi frequentissimi nel mondo imprenditoriale), si rende obbligatoria la presentazione della voltura. Oggi non esiste alcuna norma che imponga di presentare la voltura in caso di cambiamento di ragione sociale, il che significa che al catasto rimane il dato originario. Abbiamo così proposto una specifica norma, avvalendoci anche dei canali privilegiati di Unioncamere, che possa consentire un automatismo in operazioni di questo tipo.

Questo è solo un esempio dell'attuale impossibilità di avere una totale rispondenza tra dati catastali e situazioni di fatto, ma potrei farne altri. Prendiamo ad esempio l'esattezza dell'indirizzo: se il toponimo e la numerazione civica cambiano senza che la variazione venga comunicata dal comune (fino a quando non saranno lo Stato e i comuni a dover gestire il catasto), i dati rimarranno inesatti. Inoltre, anche quando il comune gestirà unitariamente gli aspetti di propria competenza, finché non saranno emanate norme che impongono certi obblighi e finché gli uffici preposti di catasto e comune non si « parleranno », evidentemente le due situazioni rimarranno ugualmente irrisolte. In sintesi, esistono margini per recuperare il 100 per cento di efficienza, non soltanto tramite provvedimenti amministrativi, ma anche con provvedimenti normativi, intorno ai quali stiamo lavorando.

Un ulteriore fattore importante che contribuisce alla percezione negativa che il pubblico ha del sistema catastale, al quale Parlamento e Governo stanno dedicando grande attenzione, è rappresentato da un sistema di attribuzione e determinazione della base imponibile, unanimemente riconosciuto come obsoleto, in quanto rispondente a situazioni socio urbanistiche risalenti a 60 anni fa. Tale sistema determina — e continuerà a determinare — problemi di sperequazione, ai quali si può sopperire esclusivamente con la riforma della struttura degli estimi che, come sappiamo, è contenuta, con lo strumento della delega, in un provvedimento attualmente all'esame del Parlamento. L'Agenzia del territorio auspica fortemente che questo provvedimento possa essere licenziato e che si possa partire, sia pure con grave ritardo, con un'operazione sulla quale l'Agenzia del territorio ha lavorato, in questi anni, con una sua progettualità. Si tratta di un'operazione, soprattutto, di supporto ai comuni nell'ottica del decentramento. Ma, anche laddove i comuni non opereranno per l'esercizio diretto, in effetti lo Stato svolgerà ugualmente un ruolo

essenziale, al quale i comuni, essendo più vicini alla realtà, daranno comunque un fortissimo contributo.

Il decentramento è uno degli aspetti che, in questo momento, l'Agenzia sta vivendo. In proposito mi riservo di fornire qualche elemento, limitatamente all'attuale stato dell'istruttoria delle delibere che dovevano essere adottate e inviate, in base a quello che era previsto dal primo decreto del Presidente del Consiglio dei ministri attuativo del 14 giugno 2007, entro il 3 ottobre. La risposta dei comuni è stata, nei fatti, molto forte. Circa 5.000 delibere sono state già caricate, cioè acquisite in un apposito database. Tali delibere sono oggetto di un'attenta istruttoria, in quanto occorre verificarne la rispondenza ai requisiti formali e sostanziali; soltanto dopo l'esito di questa istruttoria, che terminerà nei prossimi giorni, sarà possibile dire quanti sono i comuni e le aggregazioni di comuni che hanno optato validamente per l'esercizio diretto e che quindi, già nel corso del 2008, potranno cominciare ad esercitare direttamente le funzioni. Tutto ciò a fronte di una relevantissima attività di cooperazione tra Agenzia e comuni stessi, disciplinata dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui sopra e da un protocollo di intesa stipulato il 4 giugno tra l'Agenzia e l'ANCI (Associazione Nazionale Comuni Italiani). Tale protocollo, specificamente previsto anche dalla legge finanziaria 2007, è fondamentale in quanto, oltre a disciplinare gli aspetti operativi, disciplina anche tutta la parte riguardante l'operatività, la struttura e il raccordo informatico elaborato in questi anni, anche e soprattutto in funzione del decentramento.

Scorrendo le note che vi abbiamo consegnato, vediamo quanti sono i dati che l'Agenzia del territorio raccoglie e qual è la potenzialità delle banche dati. Quella del catasto, ad esempio, raccoglie 55 milioni di unità immobiliari urbane censite, 58 milioni di particelle del catasto terreni, la pubblicità immobiliare, che contiene circa 30 milioni di note pre-automazione, oltre ad ulteriori 45 milioni di note meccanizzate, presentate post-automazione. Evidentemente, si tratta di un patrimonio

informativo ingente, qualificato « di interesse nazionale » dalla normativa e che costituisce, inoltre, un segmento essenziale dell'interscambio con le altre pubbliche amministrazioni.

In questi anni, a partire dalla costituzione dell'Agenzia del territorio e anche in precedenza, durante la scorsa legislatura, si è parlato di un piano per gli arretrati documentali, che ha portato al recupero di circa 16 milioni di atti, accumulatisi prevalentemente per effetto dei condoni edilizi succedutisi, che avevano determinato un massiccio ritardo nell'aggiornamento delle banche dati. Siamo ampiamente soddisfatti e — se ci è consentito — anche orgogliosi, per avere ottenuto questo risultato anche mediante il ricorso al telelavoro, vale a dire alla trattazione in remoto dei carichi di lavoro. È nota la situazione di distribuzione squilibrata delle risorse umane nei diversi territori. Evidentemente, il telelavoro — al quale si è ricorso nei limiti del possibile, dal momento che per alcune pratiche abbiamo dovuto trasferire addirittura i documenti — è stato un sistema che abbiamo utilizzato abbondantemente (come dimostra l'allegato alla relazione di sintesi) e al quale continuiamo a far ricorso anche per un'altra serie di procedure. In questa forma di telelavoro, il dipendente non lavora a casa: il dipendente dell'ufficio con più risorse professionali, invece, lavora per l'ufficio che ne ha meno, nei limiti in cui questo è possibile, e lo sarà sempre di più, nella misura in cui le procedure diventano sempre più automatiche e telematiche.

Un altro punto importante, al quale non ho fatto finora cenno, è la trasmissione telematica dell'atto di aggiornamento catastale. Prima il professionista incaricato dal titolare dei diritti reali era tenuto a recarsi presso l'ufficio catastale, spostandosi a livello provinciale. Adesso, invece, dal proprio ufficio e dalla propria casa, il professionista può trasmettere telematicamente l'atto di aggiornamento, cioè il DOCFA se si tratta di un immobile fabbricato o il DOCTE se si tratta di un frazionamento di terreni, e dialogare te-

lematicamente con l'ufficio. Automaticamente la posizione viene inserita negli atti catastali. Si tratta di sviluppi di grande importanza.

Nella relazione esaltiamo la qualità del dato. Riteniamo che si tratti di un aspetto importante, sia adesso che è solo l'Agenzia del territorio a gestire il catasto, sia in futuro, quando la banca dati, per effetto dell'unitarietà voluta dal legislatore, sarà gestita dall'Agenzia e dai comuni. Tutto il lavoro di classificazione delle tipologie di difformità tra basi informative e situazione reale, tuttora in fase di svolgimento, è estremamente importante. Calcolando un indice sintetico della qualità del dato, è importante sapere che tale indice di coerenza si aggirava intorno al 50 per cento nel 2001, mentre adesso è pari all'83 per cento circa, con l'obiettivo per il 2009 di arrivare intorno al 93 per cento. Il restante *gap* di circa il 7 per cento dovrà essere colmato per effetto di quelle azioni normative e amministrative alle quali ho fatto prima riferimento.

Sulla telematizzazione dei servizi credo di avere già fornito alcuni *flash*, nell'ambito di considerazioni di tipo più generale.

Altre innovazioni sono previste nel campo della pubblicità immobiliare, dove i progressi sono stati altrettanto notevoli e rilevanti in questi anni. In questo momento è in atto quella che definirei una « rivoluzione silenziosa ». Stiamo arrivando, infatti, alla centralizzazione degli archivi e nel 2007 è partita la migrazione di tutti i sistemi di pubblicità immobiliare sul *web*. Tutte le conservatorie, di fatto, stanno riversando i propri dati all'archivio centrale. Ciò aumenta anche la sicurezza e consente poi una successiva serie di progressi. Nel 2008, al di là dell'adempimento unico di cui già siete a conoscenza e che ha consentito grossi progressi (con un solo adempimento si assolvono tre obblighi: trascrizione, voltura catastale e imposta di registro), si compirà un altro passo fondamentale, rappresentato dalla trasmissione telematica del titolo che, allo stato attuale, deve essere ancora portato in

ufficio al notaio, oppure al suo incaricato, per completare la procedura di trascrizione.

Riteniamo inoltre che, tra il 2008 e il 2009, potranno essere raggiunti altri obiettivi, finalizzati soprattutto all'eliminazione del cartaceo attraverso la gestione con modalità elettroniche di tutti i registri, che in base a vecchie norme sono ancora cartacei. Per effetto del codice digitale della pubblica amministrazione e di quelle innovazioni tecnologiche di cui ho parlato prima, anche questo problema dovrà essere via via risolto.

D'altra parte, che l'Agenzia fosse pronta ad introdurre le innovazioni volute dal Parlamento lo ha dimostrato anche la gestione della cancellazione delle ipoteche. Mi riferisco alle novità introdotte dalla legge Bersani, che ci hanno trovato preparati a rispondere tempestivamente a un'innovazione abbastanza rivoluzionaria. La Commissione sa che la semplice comunicazione del creditore (istituto bancario o finanziario, o l'ente previdenziale che ha concesso il mutuo) viene inviata al debitore e contemporaneamente alla conservatoria; per effetto dell'estinzione del mutuo (che non avviene più con l'atto di assenso della banca o con la quietanza sottoscritta dal notaio), la conservatoria entro trenta giorni deve provvedere automaticamente alla cancellazione d'ufficio. Tutto ciò avviene con modalità che inizialmente hanno visto l'affiancamento di supporti tradizionali e supporti informatici; dapprima abbiamo reso facoltative le modalità telematiche di comunicazione, per consentire agli utenti di adeguarsi, ma a partire da marzo queste ultime diventeranno obbligatorie. Anche in questo caso, quindi, il sistema ha risposto efficacemente, anche se abbiamo dovuto imporre alla SOGEI — prezioso partner tecnologico — sforzi molto intensi in termini di risposte, di procedure e di *software*, sviluppati a tempo di record.

Un dato significativo in proposito, che dimostra anche quanto questa norma abbia prodotto benefici per il sistema complessivo Paese in termini di costi oltre che

di semplificazione, è che in poco meno di cinque mesi le comunicazioni pervenute, e quindi inserite nello specifico registro, istituito d'intesa con il Ministero della giustizia, sono state 120.000. La proiezione da noi ipotizzata, tenuto conto del ritmo molto sostenuto registrato soprattutto nell'ultimo periodo, può a nostro avviso raggiungere il numero di circa 500.000 all'anno. Tali comunicazioni in parte assorbono quelle precedenti, ma in parte si tratta anche di cancellazioni che prima non si eseguivano. Infatti, quando la parte doveva sostenere oneri notarili e fiscali legati al sistema tradizionale di cancellazione, a volte non provvedeva alla cancellazione, aspettando che trascorresse il ventennio. A questo punto, invece, emerge la parte « ansiosa », ovvero quella che vuole veder sistemata la propria situazione patrimoniale e che quindi ricorre, chiede e attiva anche la banca. In definitiva, stimiamo di arrivare a 500.000 comunicazioni. Non voglio anticipare cifre, perché non spetta a me farlo, ma evidentemente il sistema Paese e soprattutto i consumatori hanno avuto un grosso beneficio da questa disposizione e dalla capacità di attuarla.

Per quanto riguarda il decentramento, ho già fornito i pochi numeri che in questa fase istruttoria possono essere dati.

Passo a fare qualche considerazione. L'impegno dell'Agenzia, fortemente istituzionale, in questi anni è stato rivolto a rendere possibile l'applicazione, anche finanziaria, delle norme del decreto legislativo n. 112 del 1998, che abbiamo sempre definito particolarmente astratte. Ora queste norme sono rese possibili e più realistiche proprio dal meccanismo, introdotto dalla legge finanziaria con i commi 193 e seguenti, nei quali si prevedono punti di equilibrio fondamentali, riconoscendo, enfatizzando ed esaltando il ruolo dello Stato e dei comuni. Certamente questo processo ci ha impegnato, dapprima a livello di tentativi e ora a livello di attuazione progressiva. Tale attuazione, comunque, risulta complicata. Il processo va attuato con la massima attenzione, pianificando

minuziosamente tutte le azioni, in un clima di cooperazione fra Stato, Agenzia e comuni.

Nella nostra relazione enfatizziamo un certo concetto; non lo facciamo per difenderci, come a volte impropriamente è stato detto, dal passaggio del catasto ai comuni né tantomeno dalla costituzione di catasti comunali, seppure queste siano le espressioni che, talvolta con una certa enfasi ed euforia, abbiamo letto o sentito, bensì per l'attuazione di un sistema nazionale unitario a gestione integrata Stato-comuni. Da un lato, tale sistema prevede l'esercizio da parte dello Stato della funzione di indirizzo metodologico procedurale, di coordinamento e di controllo, mentre, dall'altro lato, l'esercizio delle funzioni di aggiornamento, consultazione e osservazione è demandato ai comuni.

La legge attribuisce allo Stato, presso l'Agenzia, la gestione unitaria e certificata della base dei dati catastali e dei flussi di aggiornamento, il controllo di qualità delle informazioni e dei processi di aggiornamento, il coordinamento delle funzioni dello Stato e dei comuni. È questa la realizzazione dei sistemi operativi di governo di un sistema così articolato e condiviso tra livelli istituzionali costituzionalmente distinti e rilevanti. Si tratta di un processo assolutamente inedito, affascinante e importante, che sarà in grado di far conseguire al sistema complessivo, quindi al sistema Paese, benefici rilevanti nella misura in cui esso verrà portato avanti nella consapevolezza della sua laboriosità, che coinvolge anche e soprattutto l'aspetto delle risorse umane. La finanziaria ha previsto anche meccanismi di concertazione, utili da questo punto di vista, che hanno iniziato ad operare già nella fase di determinazione del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri e che saranno sempre più sviluppati nel momento in cui si arriverà ai provvedimenti che determineranno i presupposti per l'assegnazione del personale.

La nota di sintesi fa riferimento a questi ulteriori traguardi che saranno possibili con il decentramento. Oltre all'inte-

grazione dei dati, va fatto soprattutto un cenno alla definizione del modello digitale per l'edilizia, che peraltro non dipende dall'Agenzia del territorio, poiché evidentemente coinvolge anche e soprattutto altre competenze. Tuttavia, tale modello è stato da noi progettato e poi recepito dal legislatore. Confidiamo che le azioni di concertazione e la progettualità sviluppatesi su questo tema possano portare a sviluppi importantissimi, sia in questa fase, sia in quella successiva.

All'interscambio dei dati con le altre amministrazioni e alle grandi opportunità, alcune delle quali già in atto, si fa riferimento nella relazione. Della riforma degli estimi catastali si fa cenno, per quello che possiamo, anche nell'allegato.

Si può dire che la riforma conti, soprattutto, sui progressi che in questi anni ha compiuto l'osservatorio del mercato immobiliare. A parte i progressi avvenuti nella costruzione e nel consolidamento della banca dati, lo strumento dell'osservatorio del mercato immobiliare ha ormai un'efficacia unanimemente riconosciuta. Si tratta di uno strumento di trasparenza del settore, in grado di costituire un tassello indispensabile nella più complessiva progettualità della riforma degli estimi. L'osservatorio - vale la pena dirlo - registra un costante *trend* di crescita: nel 2006 le consultazioni sono state 1,5 milioni, con un incremento del 45 per cento rispetto al 2005.

PRESIDENTE. Do la parola ai colleghi che intendano porre quesiti e formulare osservazioni.

GIOACCHINO ALFANO. Signor presidente, ringrazio il direttore Picardi per quello che ci ha detto e per il fatto che, sicuramente, depositerà una relazione ancora più dettagliata.

L'Agenzia svolge un lavoro difficile, tuttavia i suoi dati, cioè il frutto del suo lavoro, servono a tanti altri scopi. Per esempio, il dottor Picardi faceva riferimento alla necessità di comunicare il cambio di ragione sociale per le società provviste di immobili. In effetti, il legislatore

ha voluto preoccuparsi delle società non operative, mentre il problema da lei accennato coglie un obiettivo diverso, cioè quello di tassare società che si intestavano immobili, evitando i problemi che possono nascere dai trasferimenti ordinari.

Un altro esempio, sul quale ci stiamo «rompendo la testa» - io faccio il commercialista - è quello della valutazione della superficie edificabile e degli edifici su di essa costruiti. Confermo, dunque, la difficoltà del vostro lavoro perché i vostri dati in effetti servono a molte e diverse finalità. Stamattina, tuttavia, vorrei soddisfare un paio di curiosità.

I comuni avranno la gestione dei catasti e quindi chiedo al dottor Picardi se tali enti abbiano dimostrato, negli anni, una preparazione e una formazione culturale sufficienti per gestire questi dati. Chiedo anche chi svolgerà, per esempio, le pianificazioni urbanistiche, specialmente quelle in aree di difficile collocazione. Mi sono interessato delle aree dell'ENEL per la tassazione ICI ed è stato difficilissimo individuarle sia per l'ICI, sia per altri tipi di imposte.

Il dottor Picardi, poi, parlava di toponomastica. Il comune - almeno parlo del mio - non solo aveva difficoltà a comunicare il cambio della numerazione, ma a volte non sapeva proprio di doverlo comunicare all'Agenzia o all'ex catasto.

Passo a una domanda un po' più complicata. Vorrei sapere se i comuni della regione Campania, per i quali sono stati assunti provvedimenti giudiziari di trasferimento della proprietà da soggetti particolari oppure a soggetti non ancora identificati, sapranno dimostrare di essere attrezzati per gestire i dati su cui poi si basa molta politica fiscale, a livello sia nazionale, sia dei comuni stessi. Chiedo quali possano essere gli elementi di criticità che avete già individuato nell'esperienza vissuta.

Riguardo agli ordini professionali, mi domando se, oltre a quello che già fanno, ad essi possano essere assegnate funzioni in grado di migliorare i servizi offerti. Per esempio, i commercialisti ormai sono di-

ventati la *longa manus* dello Stato per quanto riguarda l'acconto delle dichiarazioni dei redditi. Quindi, lo studio commercialista è diventato un ufficio finanziario, addirittura con la corresponsione di un importo, portato quest'anno a 1 euro. Quindi, domando se, nell'attività complessa che voi svolgete, sia possibile immaginare anche queste ulteriori attività. Probabilmente avrete già fornito una risposta nella relazione scritta, ma lo chiedo ugualmente in quanto tutto ciò si ricollega alla mia esperienza diretta.

Chiudo, ringraziandola ancora, con un riferimento alla SOGEI, che abbiamo avvicinato l'anno scorso con difficoltà. Da quanto abbiamo capito, SOGEI soffre di difficoltà soltanto nella rete in cui è autorizzata la trasmissione dei suoi dati. Non è chiaro, quindi, se il problema sia rappresentato soltanto dal trasferimento di dati fra la SOGEI e l'Agenzia, oppure se esso sia legato alle autorizzazioni e alla regolamentazione dei dati in circolazione, per cui in effetti SOGEI non ha la gestione dei dati riguardanti i beni immobili.

Aggiungo un'ultima domanda sui pozzi artesiani. Le società di pompaggio possono essere viste come realtà importanti. Dalle mie parti continuano a costruire impianti di pompaggio di acqua per irrigazione, che diventano veri e propri beni autonomi all'interno dei fondi. Poiché questo fatto produce una certa ricchezza, si può cominciare a immaginare un censimento non soltanto limitato a chi utilizza le risorse idriche, bensì anche a chi le gestisce?

ERMANNÒ VICHI. Signor presidente, farò al dottor Picardi tre domande telegrafiche, visto che i lavori d'aula incombono e che non possiamo dilungarci molto. Lei ha accennato al progetto di legge per il decentramento del catasto e per la revisione delle rendite catastali, che rappresentano a loro volta la base per la determinazione di molte imposte, tasse e quant'altro. Chiedo se l'Agenzia abbia eseguito una stima, sulla base della revisione delle rendite, del rapporto tra la media delle rendite attuali e quella delle rendite

che si determinerebbero dopo la revisione. È chiaro che dall'aumento delle rendite deriverebbe, in percentuale, anche l'aumento delle imposte e delle tasse, per cui si aprirebbe per il Parlamento una tematica complessa.

La seconda questione riguarda le audizioni conoscitive che abbiamo avuto con le categorie, soprattutto con i rappresentanti delle proprietà immobiliari. È stato posto il problema del rapporto con gli uffici nella determinazione delle nuove rendite, poiché la previsione è quella dell'apertura di un contenzioso, in contraddittorio con la proprietà, che si vede attribuire una mora e che pertanto vuole avere la possibilità di spiegare le proprie ragioni. Se dessimo soddisfazione a questa esigenza - credo che appartenga al diritto comune -, la previsione è quella di un contenzioso enorme. Infatti, si immagina di passare da un sistema di valori all'altro. Dal momento che l'Agenzia tratta partite enormi, vi chiedo se avete eseguito una stima di tale contenzioso e se avete fatto ipotesi su come ridurre o risolvere in termini accettabili, veloci e giusti questo problema.

La terza domanda non è proprio provocatoria, ma quasi. Ho guardato la pagina 8 dell'allegato, dove è illustrata, in maniera grafica, la rappresentazione degli uffici decentrati attivati o in corso di attivazione.

MARIO PICARDI, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Si tratta di sportelli.

ERMANNIO VICHI. Ebbene, ho notato - ma è un'annotazione molto superficiale, fatta guardando i circoletti - che la concentrazione territoriale è distribuita in maniera difforme. Non sempre la concentrazione degli sportelli è correlata alla densità demografica o a quella dei beni immobiliari. Sono originario di Rimini, la cui densità demografica è tre volte superiore a quella nazionale; Tuttavia, vi è un numero di sportelli molto più limitato. La Toscana è nelle stesse condizioni.

Non voglio fare una classifica su chi è più bravo e chi meno; cito il fatto, perché

ho una preoccupazione. Nell'attuazione del decentramento, ho paura che si arrivi a pochi consorzi fra comuni e quindi a una moltiplicazione degli sportelli o degli uffici che svolgeranno questa funzione, con un aumento esponenziale delle spese. Siccome non abbiamo previsto, nelle norme di decentramento ai comuni, alcun limite minimo per territorio, per popolazione eccetera, credo che dobbiamo porci qualche problema. Nel nostro Paese ognuno tende a ritornare dove è nato. Allora, invece di avere - come è scritto - 10.567 addetti, ci ritroveremo ad averne 20.000-30.000, come purtroppo, a causa di tendenze storiche, avviene ogni volta che si decentrano le competenze dallo Stato agli enti locali.

Ho vissuto sul territorio e vedo che alcuni comuni - peraltro con un ragionamento perverso, lo dico subito - tendono a lasciare quello più grande da solo, cosicché quest'ultimo assorbe tutti i dipendenti attuali degli uffici, mentre i centri minori hanno possibilità di procedere ad assunzioni motivate in varie maniere. Domando allora all'Agenzia se non ritenga che nelle fasi di decentramento vada regolato o fissato in maniera obbligatoria il consorzio fra comuni della stessa provincia. In seguito si possono prevedere più uffici nei centri maggiori - anche se la telematica oggi permette miracoli che una volta non erano possibili - o comunque parametri, di territorio o di popolazione, che rendano possibile calibrare il numero degli sportelli. Non vorrei che da una parte si chiudessero gli uffici dello Stato con provvedimento del Ministero dell'economia, perché devono essere ridotti nonostante l'emendamento approvato in Senato, per poi, d'altra parte, andare alla moltiplicazione di altri uffici e quindi delle spese ad essi collegate.

GIAMPAOLO FOGLIARDI. Intervengo molto brevemente per ringraziare il direttore dell'Agenzia per l'ampia illustrazione e per dare atto, anche idealmente, che negli ultimi anni è stato molto intenso il lavoro svolto sul territorio, vasto il recu-

pero dei dati e difficili le condizioni in cui versavano i nostri catasti provinciali, a causa di una situazione complessiva, alquanto trascurata in passato.

Mi ha colpito una questione molto particolare che si collega alla riflessione fatta dall'onorevole Alfano, del quale sono portato a condividere la riflessione, visto che svolgo la stessa professione. Mi ha colpito, signor direttore, quando lei parlava di operazioni straordinarie di persone giuridiche e di società di persone, che non danno seguito alla trascrizione catastale perché non esisterebbe un obbligo. Ho capito bene?

MARIO PICARDI, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Se c'è un trasferimento di immobile sì, ma se si tratta di una fusione o una scissione no.

GIAMPAOLO FOGLIARDI. Credo che su questo il legislatore debba sicuramente intervenire. Tuttavia, in questa sede dobbiamo anche fare in modo — non è né una domanda né una critica, ma una riflessione congiunta utile anche per un'altra serie di considerazioni che abbiamo avuto modo di fare, anche collegandomi a quanto diceva il collega Gioacchino Alfano — di porre gli ordini professionali (i notai *in primis*, i commercialisti, i tecnici, gli ingegneri, gli architetti e i geometri) che seguono queste operazioni, di fronte a una sorta di obbligo, affinché queste operazioni vadano poi a compimento. Mi preoccupa, se eseguo un'operazione di conferimento, di scissione o di fusione, che venga eseguita la relativa trascrizione, con il cambio della ragione sociale e tutto ciò che ne consegue. Infatti, credo si tratti di una preoccupazione che prima di tutto deve avere l'utente, al di là dell'aspetto burocratico o di conoscenza dell'ente pubblico.

Si suggerisce, dunque, una sorta di intervento che dovremo operare, sollecitare o proporre, affinché si verifichi un coinvolgimento, prima di tutto, degli ordini professionali. In questo senso, mi associo alla domanda sul ruolo che in questo

senso può essere svolto dagli intermediari, sempre più chiamati ad una funzione importante e fondamentale nell'adempimento di questi compiti.

Vengo all'ultimo quesito, alla luce di quanto chiedeva l'onorevole Ermanno Vichi. Vedo che nel Trentino-Alto Adige addirittura non esiste neanche uno sportello. Posso capire che non vi sia in Valle d'Aosta, a causa delle sue dimensioni, ma non capisco perché non ve ne sia uno in una regione come il Trentino.

MARIO PICARDI, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Nel Trentino ci sono le province.

ANTONIO PEPE. Mi complimento con l'Agenzia del territorio, poiché l'attività operativa è sicuramente positiva e, grazie all'informatizzazione dei servizi, si sono fatti passi da gigante. L'invio telematico, ossia la possibilità di fare con un unico adempimento, come ricordava il direttore, registrazione, trascrizione e voltura, è sicuramente positivo. Ricordo che nel passato per fare le volture si aspettavano anni e che per il catasto bisognava andare a volte all'estero, mentre ora si può fare tutto con una sola operazione. Devo dire che forse bisogna ancora perfezionare qualcosa, perché in alcuni casi, come quando vi sono cessioni di quote, la voltura presenta delle difficoltà.

Per quanto riguarda il problema societario, ritengo che ci vorrà la notifica della ragione sociale. Sono notaio e, quando ci sono fusioni, normalmente, faccio la trascrizione.

MARIO PICARDI, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. È facoltativa.

ANTONIO PEPE. Per la modifica della ragione sociale la trascrizione è facoltativa, ma per la fusione avrei perplessità poiché, dal momento che potrebbe essere un atto che comunque si riferisce a immobili, potrebbe sussistere l'obbligatorietà.

Per quanto riguarda l'invio telematico, avremo, nel corso del 2008, la possibilità

di inviare anche i titoli in via telematica alla conservatoria. Mi chiedo se sarà il semplice invio a comportare automaticamente anche l'attribuzione formale del numero d'ordine o se invece dovremo espletare qualche ulteriore adempimento, per esempio portare la ricevuta, una volta effettuata l'operazione.

Un'altra domanda riguarda i molti impiegati delle conservatorie dei registi immobiliari. L'orario dell'Agenzia delle entrate va dal lunedì al venerdì, ma è aperta due giorni alla settimana. Il catasto fa la stessa cosa, mentre la conservatoria è aperta anche il sabato. Sento dire che si intende modificare l'orario di apertura al pubblico delle conservatorie e le chiedo se ciò corrisponda a verità. Del resto, si tratta di una richiesta proveniente proprio dagli impiegati, per poter meglio svolgere alcuni adempimenti anche negli orari pomeridiani.

PRESIDENTE. Do la parola al direttore Picardi e ai suoi dirigenti per la replica. Non siamo stati molto bravi nella sintesi e quindi la chiedo a voi, perché i tempi sono davvero stretti.

MARIO PICARDI, Direttore dell'Agenzia del territorio. Parto dall'ultima domanda dell'onorevole Pepe sulla modifica dell'orario delle conservatorie. Al momento, non ricordo se nella finanziaria o nel decreto legge fiscale, esiste una norma che uniforma l'orario. Quest'ultimo, quindi, anche per le conservatorie sarà dal lunedì al venerdì. Si tratta di una norma che, peraltro, era stata già proposta da tempo, anche perché determina una riduzione dei costi. È inutile tenere questi uffici aperti, se poi i notai trasmetteranno soprattutto telematicamente. È da tempo, dalla finanziaria del 2006, che avevamo proposto questa modifica, ma talvolta le norme sono sfortunate. Non si tratta di una questione di volontà politica o meno, ma di norme sfortunate. In questo caso si tratta di una norma banale che, da questo punto di vista, è già passata. Se non la toccherà, rimarrà.

Detto questo, mi viene facile rispondere anche alla più che legittima curiosità dell'onorevole Pepe, a proposito del titolo. Esiste un problema molto delicato, che è quello delle priorità e delle precedenze. Ecco il motivo per cui si attende la centralizzazione, quindi l'archiviazione della note di trascrizione, aspetto fondamentale ed essenziale che ci sarà dal 2008. A dicembre saranno 53 le conservatorie già passate sul *web* e nel corso dei mesi successivi, arriveranno le altre. In seguito vi saranno provvedimenti concertati col Ministero della giustizia, per i quali sono già in atto consultazioni con il consiglio nazionale dei notai, tramite i quali andremo a regolare anche aspetti più delicati.

In effetti, però, in una fase prioritaria — Aldo De Luca può aggiungere brevemente qualche dettaglio — esiste un doppio canale: chi ha urgenza o chi nutre un sospetto, potrà andare e portare il titolo, come accadeva tradizionalmente. Chi, viceversa, non ha alcun sospetto (e credo che sia la generalità dei casi, perché il male è sempre — almeno a mio avviso — meno diffuso del bene), evidentemente potrà inviare la sua nota di trascrizione di giorno e di notte. Questo almeno avverrà in una fase iniziale.

ALDO DE LUCA, Direttore centrale Affari generali e legali dell'Agenzia del territorio. Si è immaginato che tutte le formalità trasmesse integralmente per via telematica, quindi sia con riferimento alla nota di trascrizione, se parliamo di dati da trascrivere, sia comprensivi della trascrizione anche del titolo, prenderanno grado dopo le altre formalità della giornata.

ANTONIO PEPE. Ho capito perfettamente.

MARIO PICARDI, Direttore dell'Agenzia del territorio. Rispondo ora all'onorevole Alfano, che ha posto alcune questioni, fra le quali il problema, per me importantissimo, della maturità dei comuni riguardo alla gestione. La risposta è che certamente

esistono differenze e che indubbiamente sono state fatte esperienze nel corso di questi anni, quando il decentramento ancora non riusciva a decollare per l'astrattezza delle norme; non sono solo io a dirlo, ma tutti ne sono convinti, compreso il Parlamento che ha dovuto integrarle. Ebbene, queste esperienze sono risultate preziose, anche e soprattutto per le sperimentazioni. Quindi, le autonomie locali comunali si sono cimentate a livello sperimentale. Evidentemente non tutte lo hanno fatto con lo stesso grado di intensità e di interesse. D'altra parte, ciò è dimostrato anche dal fatto che le risposte date adesso con le delibere (ancora in corso di istruttoria per verificare la rispondenza ai requisiti formali e sostanziali) evidentemente non sono 8 mila, bensì poco più della metà. Esiste quindi una parte di comuni che preferisce, almeno in questa fase, rimanere in attesa o affidarsi in convenzione all'Agenzia del territorio, che eserciterà per suo conto le funzioni (comunque conferite ai comuni) e un altro 50 per cento (forse anche più) che ha espresso un intendimento diverso.

Evidentemente, ripeto, alcuni comuni sono più maturi e pronti e sono quindi, da un punto di vista organizzativo, già in grado di operare attraverso un'intensa cooperazione organizzativa e formativa. Altri comuni, viceversa, dovranno affrontare un periodo di progressività, durante il quale l'Agenzia è impegnata a svolgere un ruolo molto forte. Resta il fatto che la finanziaria del 2007, ha imposto il sistema integrato, che è stato comunque sviluppato. Infatti, se si vanno a vedere nel dettaglio sia il provvedimento attuativo, cioè il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, ma soprattutto il protocollo di intesa, si capisce che il sistema di controllo è molto forte. Insomma, è stato realizzato un sistema in cui gli obiettivi, che il ministero ha dato all'Agenzia con la convenzione annuale, vengono ripartiti tra i comuni, i quali saranno tenuti a rispettarli.

Certo, si tratta di una situazione estremamente complicata e quindi l'Agenzia deve

svolgere questo nuovo ruolo, che si aggiunge ai precedenti. Anche da questo punto di vista, l'Agenzia è convinta che l'«operazione decentramento», che risponde a una sua logica fondamentale, è stata affrontata dal Parlamento e dal Governo nel senso giusto con la finanziaria, nell'attribuzione e nella valorizzazione delle funzioni che possono essere svolte al meglio dallo Stato, dall'Agenzia e dai comuni.

Rispondo a chi mi chiede se gli organi professionali possano essere ulteriormente valorizzati. Certamente lo possono essere ai fini dell'acquisizione di ulteriori informazioni che migliorino la qualità del dato. Siamo convinti che tutto questo possa essere fatto e che quindi possano essere studiate ed immaginate forme ulteriori, in quanto, ai fini del miglioramento della qualità del dato, l'apporto professionale può essere essenziale. Ricordiamoci che, un conto è la denuncia dei redditi o forme ad essa affiancate che forniscono elementi di conoscenza, un altro conto è l'attività svolta tradizionalmente dal geometra, dall'ingegnere, dal tecnico che allo stato attuale collabora con la parte per l'atto di aggiornamento catastale. Chiaramente il professionista non può che svolgere un compito; starà poi all'Agenzia o al comune, a seconda di come si svilupperà la norma, svolgere funzioni e controlli tecnici. In questo caso l'intermediazione si fermerà ad un certo punto. La collaborazione, in ogni caso, è già ampia e mi sembra che un notevole contributo venga già dato: anche negli atti di trasferimento, per tutto ciò che viene dalla sistemazione preventiva alla stipula di un atto, la collaborazione professionale è molto forte. Ritengo che l'auspicio possa senz'altro essere accolto; si tratta di trovare il modo, i momenti e le occasioni adeguate.

Ritorno brevemente ai comuni, per dire che negli anni scorsi la loro collaborazione con l'Agenzia è stata molto forte anche nel recupero documentale. Sono stati, infatti, stipulati moltissimi protocolli di intesa e convenzioni, che hanno visto anche l'apporto dei comuni che si sono cimentati. La percentuale di comuni impegnati è limi-

tata rispetto a tutta l'opera massiccia svolta. Quest'ultima, però, ha visto anche comuni impegnati nel approfondire risorse e nel sacrificarsi per il conseguimento di questo importante obiettivo.

L'onorevole Vichi ha posto questioni a proposito della riforma degli estimi che va fatta, tanto per cominciare, a parità di gettito. Però su questo vorrei che il collega, dottor Guerrieri, che segue molto da vicino con gli altri colleghi, per quanto di rispettiva competenza, il problema della riforma, dicesse qualche battuta in modo da rispondere alla domanda, ovviamente nei limiti di sintesi richiesti.

GIANNI GUERRIERI, *Direttore centrale dell'Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio*. È abbastanza noto (anche sul sito della nostra Agenzia sono riportati alcuni studi sul rapporto che ci potrebbe essere tra valore di mercato e valori catastali attuali) che, grosso modo, il fattore di aggiornamento a valori di mercato delle attuali rendite catastali potrebbe aggirarsi fra 2,5 e 3. Il contenzioso che si può determinare non è tanto derivante, secondo me, dal passaggio tra il catasto valori e il catasto redditi (anche perché tutti e due verranno mantenuti), quanto piuttosto dal vincolo dell'invarianza di gettito. Se non aumenta la pressione tributaria sugli immobili, evidentemente ci sarà poco da contendere.

MARIO PICARDI, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Il grafico è un indice dell'interesse dei comuni, ma esso riguarda ciò che in questi anni è stato fatto, soprattutto tra il 2005 e il 2006. Infatti, non decollando il decentramento, si è ritenuto di aprire sportelli catastali e quindi di stipulare protocolli di intesa con i comuni dove sono stati aperti sportelli decentrati e si è iniziato a svolgere alcune attività. Innanzitutto si è trattato di attività di consultazione e, in alcuni casi, anche di sperimentazione. Abbiamo parlato di sportelli evoluti e, in questo caso, si è iniziato a accettare, per esempio, le domande di aggiornamento, il DOCFA e altro ancora.

La domanda posta riguarda la sensazione che la proliferazione di questi sportelli e la loro concentrazione non coincidano con la distribuzione della popolazione. Tanto per cominciare, ricordiamoci che geograficamente la popolazione e il numero di comuni seguono logiche spesso totalmente diverse. Per esempio, in Lombardia e in Piemonte, esiste un numero di comuni elevatissimo. Aprire uno sportello (è questo il senso del grafico) significa connettere soltanto un computer presso un ufficio. Ciò non porta alcun aumento di oneri. Per quanto concerne invece il trasferimento e l'esercizio diretto di funzioni, voglio dare la rassicurazione che il limite dimensionale — vorrei che questo rimanesse agli atti — è stato previsto. In mezzo rigo della legge finanziaria 2007 ci si è preoccupati di definire il bacino di utenza. Questo aspetto è stato poi affrontato nel protocollo di intesa tra ANCI e Agenzia del territorio. Tale protocollo costituisce parte integrante del primo DPCM attuativo ed è stato stabilito che l'opzione C (quella più complessa, che determina lo svolgimento di buona parte delle funzioni catastali, fermo restando il regime e il ruolo dell'Agenzia di controllo) non può scendere al di sotto degli 80 mila abitanti. Il comune capoluogo e la comunità montana per legge non hanno questi limiti. Per i comuni non capoluoghi di provincia e non consorziati in una comunità montana, le aggregazioni di norma devono raggiungere la soglia minima degli 80 mila abitanti, oppure non possono scendere al di sotto dei 40 mila abitanti, fermo restando che bisognerà accertarne la sostenibilità organizzativa. Ciò risponde proprio all'esigenza di realizzare questa operazione presumibilmente e verosimilmente senza aggravii di costi.

Qualche costo aggiuntivo ci sarà, ma il meccanismo previsto dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri è un meccanismo di trasferimenti e comunque il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri è tenuto a garantire che non vi siano aggravii di costi, salvo per alcuni altri comunque ampiamente compensati e co-

perti. Ciò vale per tutte le opzioni, non solo per la C, ovvero quella più avanzata.

PRESIDENTE. Possiamo sicuramente ritenerci soddisfatti dall'approfondimento avuto con questa audizione. Anche in futuro manterremo attivo un canale di confronto, interlocuzione e consultazione.

MARIO PICARDI, *Direttore dell'Agenzia del territorio*. Chiediamo la benevolenza della Commissione per l'approvazione delle norme che ci riguardano.

PRESIDENTE. Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 11.

*IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE*

DOTT. COSTANTINO RIZZUTO

*Licenziato per la stampa
il 17 dicembre 2007.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO