

NEW DEAL ALL'UFFICIO TERRITORIO DI ROMA NELL'ERA MUSUMECI



Illustrare gli importanti risultati raggiunti grazie a tecnologie innovative mai utilizzate in precedenza, i principali progetti e iniziative intrapresi dall'Ufficio, i servizi erogati, i programmi avviati e gli obiettivi di ampio respiro già in cantiere. Questi i temi principali affrontati nell'intervista, raccolta dal collega Fernando De Marzi, affrontati dall'ing. Salvatore Musumeci, attuale Direttore dell'Agenzia del Territorio di Roma.

Per molti anni Musumeci ha svolto attività di docenza presso il Politecnico di Milano nel campo dell'estimo e della valutazione economica dei progetti, tema oggetto di numerose pubblicazioni scientifiche. Vasta la sua esperienza professionale nel settore e, a questo proposito, si ricorda che, nell'ambito delle attività connesse con Expo 2015, come responsabile tecnico del gruppo regionale ha condotto le attività e le valutazioni per l'acquisizione del sito e le verifiche di congruità dei padiglioni e dei contratti per la società Expo 2015 spa, nell'ambito delle attività di controllo dell'Autorità Nazionale Anticorruzione. Per tale attività ha ricevuto il premio dell'Agenzia "Noi per il merito" edizione 2016.

D. Da un paio d'anni l'invio telematico è l'unico metodo di presentazione degli atti di aggiornamento catastale: ci potrebbe tracciare un bilancio di questa esperienza?

R. Il bilancio è presto fatto. Ricordiamo tutti come solo tre anni fa l'utilizzo della piattaforma informatica per l'invio degli atti di aggiornamento era

Poter pubblicare su questo giornale un'intervista all'ing. Salvatore Musumeci, attuale Direttore dell'Agenzia del Territorio di Roma, oltre al prestigio che ne deriva, rappresenta un passo importante verso quell'obiettivo, da sempre auspicato dal nostro Collegio, di poter lavorare in sinergia con l'Amministrazione per vagliare congiuntamente le problematiche inerenti l'Ufficio e le possibili soluzioni. E cresce la fiducia di poter raggiungere un tale risultato, considerando che a una domanda specifica il Direttore ha risposto esprimendo la convinzione che, solo attraverso la condivisione delle informazioni e il dialogo, si possano affrontare e superare le naturali criticità che possono emergere nell'applicazione ed interpretazione delle norme.

SOLO TRE ANNI FA L'UTILIZZO DELLA PIATTAFORMA INFORMATICA PER L'INVIO DEGLI ATTI DI AGGIORNAMENTO ERA INFERIORE AL 40% DEL TOTALE, CON TEMPI DI ATTESA E DI LAVORAZIONE DI ORDINE DI GRANDEZZA DI GRAN LUNGA SUPERIORE A QUELLI ATTUALI. OGGI VIENE GARANTITA LA LAVORAZIONE DEL 95% DEI DO.C.FA. IN 48 ORE, E NELLA STESSA GIORNATA PER L'APPLICATIVO PRE.GEO.

inferiore al 40% del totale, con tempi di attesa e di lavorazione di ordine di grandezza di gran lunga superiore a quelli attuali. Oggi viene garantita la lavorazione del 95% dei Do.C.Fa. in 48 ore, e nella stessa giornata per l'applicativo Pre.Geo.

D. Quale situazione ha trovato nell'Ufficio Territorio di Roma al momento del suo insediamento e quali iniziative ha intrapreso per migliorare la fruizione dei servizi catastali?

R. L'Ufficio di Roma, con uno stock di circa 5 milioni di unità immobiliari (pari a circa l'8% del patrimonio nazionale), 4.35 milioni di abitanti ed un bacino di utenza di circa 7.800 tecnici professionisti (abilitati) che operano nel settore, ha caratteristiche di complessità rispetto agli altri Uffici provinciali; presenta le criticità tipiche dei grandi uffici metropolitani. Fornisco solo alcuni dati indicativi di afflussi per il 2018:

- 9.000 atti di aggiornamento Catasto Terreni (Pre.Geo) registrati;
- 17.500 Istanze di rettifica/correzione Fabbricati e Terreni;
- 180.000 voltture;
- 104.000 atti di aggiornamento Catasto Fabbricati (Do.C.Fa.) registrati.

Le iniziative sono state molteplici, queste le più evidenti per i professionisti:

- maggiore attenzione alle richieste dell'utenza

per quanto attiene alle tempistiche di evasione delle istanze, comprendendo anche l'approvazione degli atti di aggiornamento nei tempi richiesti dalla carta della qualità dei servizi;

- maggior presidio della sala visura nei momenti di più intenso afflusso dell'utenza con l'introduzione – in via sperimentale – del servizio di Web-Ticket, ovvero un servizio aperto al pubblico che consente la prenotazione attraverso il sito internet dell'Agenzia (www.agenziaentrate.gov.it) di uno dei servizi erogabili allo sportello. Ad esempio, per le visure e la presentazione di voltture, si può prenotare l'orario di erogazione nella medesima giornata;
- possibilità di parlare direttamente con uno degli addetti all'accettazione de Do.C.Fa. o dell'accettazione Pre.Geo, ovvero delle istanze o delle voltture, prendendo appuntamento sempre tramite sito istituzionale.

Infine, vorrei ricordare la casella dedicata all'utenza professionale (posta professionisti il cui indirizzo è up_roma_professionisti@agenziaentrate.it) a cui rispondono gli addetti all'URP. Colgo l'occasione per fornire alcuni dati relativi all'affluenza nella sala visure: nelle prime due settimane di dicembre 2018 (dal 3 al 14) in sala visure catastali sono stati erogati 4.842 servizi di cui 1.668 visure e 1.598 voltture.

Una sintesi sulle attività "core" dell'ufficio consente di tirare le somme per il 2018:

- Collaudi ed accettazione atti di aggiornamento.

Riscontro un graduale miglioramento nella qualità dei servizi di accettazione atti Do.C.Fa., con una sospensione che si attesta al 40% degli atti presentati e di collaudo degli atti di aggiornamento, con un'incidenza delle rettifiche del 30% sui circa 27.000 atti controllati nel 2018 dall'Ufficio.

Per quanto riguarda i collaudi Pre.Geo, nel 2018 a una sostanziale diminuzione di esiti negativi al collaudo non corrisponde ancora un significativo miglioramento della qualità degli atti registrati. Infatti, dall'estrazione di n. 106 atti sottoposti a collaudo nel 2018, circa 50 presentati nello stesso anno sono risultati inidonei e 94 atti di annualità precedenti sono stati "trascinati" fuori tolleranza dalle coordinate dei punti fiduciali.

- Servizi Estimativi ed Osservatorio del Mercato immobiliare

Per quanto riguarda i Servizi Estimativi, come è noto, svolgiamo attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimativa: perizie di stima, aggiornamenti di stima, pareri di congruità su perizie di stima redatte da terzi, sia ai fini fiscali che su richieste delle amministrazioni pubbliche per scopi istituzionali. Nel 2018 abbiamo valutato circa 860 unità immobiliari ai fini fiscali e 80 su richiesta delle Amministrazioni pubbliche.

Mediante il reparto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestiamo i processi che concorrono alla formazione e all'aggiornamento semestrale della Banca Dati Quotazioni, svolgendo ricerche sugli atti di compravendita e sulle offerte

ed elaborando le relative schede di rilevazione per un totale di n. 4.380 schede all'anno. Le quotazioni sono georeferenziate sull'applicativo "GE-OPOI" e consultabili sul sito internet dell'Agenzia. Inoltre, curiamo le pubblicazioni riguardanti l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Roma chiamate "Statistiche Regionali" in collaborazione con la DR e la pubblicazione "Focus Provinciali", sempre sull'andamento del mercato immobiliare residenziale.

- Reparto legale

Dal gennaio del 2018 è operativo anche il Reparto Legale al fine di accentrare e gestire al meglio tutte le attività relative al contenzioso, nonché per incentivare gli strumenti deflattivi dello stesso. Infatti, quasi tutti i ricorsi che vengono presentati presso l'ufficio sono relativi ad atti per i quali è possibile presentare istanza di reclamo ex art. 17 bis del D.Lgs. n. 546 del 1992, sia per valore degli stessi (in quanto inferiori ad € 50.000), sia perché relativi ad atti di classamento (in seguito alla riforma operata dal D.Lgs. n. 156 del 2015 che, modificando il D.Lgs. n. 546 del 1992, ha reso tali atti oggetto di mediazione dal 2016). Delle istanze proposte in quest'anno, l'Ufficio ha concluso per circa il 40% delle controversie con un accordo di mediazione, una proposta di mediazione formulata dall'ufficio o un annullamento totale o parziale dell'atto impugnato.

L'attività svolta ha avuto e avrà un notevole impatto in termini di riduzione del contenzioso pendente presso le CC.TT. Inoltre, considerato che la

conciliazione giudiziale, così come rinnovata dal D.Lgs. n. 156 del 2015, è stata ammessa anche per i ricorsi per i quali il procedimento di mediazione non ha avuto esito positivo e nel corso del giudizio di secondo grado, l'Ufficio è addivenuto anche ad accordi conciliativi contribuendo così a ridurre ulteriormente il contenzioso pendente con validi strumenti di deflazione dello stesso.

D. Come vede l'evoluzione dei rapporti con gli Ordini e Collegi professionali ed in particolare modo con il Collegio dei Geometri?

R. La testimonianza degli ottimi rapporti è confermata da queste poche righe: ho accettato di buon grado di rispondere alle vostre domande perché deve esser chiaro che non siamo su fronti contrapposti, ma costituiamo insieme la platea degli operatori del settore con ruoli diversi. E come tali, con riferimento all'Ufficio di Roma, siamo a disposizione – anche e soprattutto per il tramite dei miei collaboratori – a rispondere alle esigenze della vostra categoria professionale. Date le premesse, l'evoluzione non potrà che essere positiva.

D. Crede sia importante riattivare il tavolo tecnico con gli Ordini professionali per vagliare congiuntamente le problematiche inerenti l'Ufficio e le possibili soluzioni?

R. Sono sempre stato convinto che – pur nel rispetto dei ruoli – solo attraverso la condivisione delle informazioni ed il dialogo, si possano affrontare e superare le naturali criticità che possono emergere nell'applicazione ed interpretazione delle norme. Quindi, un tavolo tecnico che affronti

delle tematiche ricorrenti e/o di nuova interpretazione può certamente esser d'ausilio per una migliore disamina delle stesse. Ci auguriamo anche che vengano organizzati dagli Ordini e Collegi professionali incontri e seminari tematici ai quali diamo la nostra disponibilità a partecipare.

D. A proposito del vademecum Do.C.Fa, ritiene necessaria o opportuna una sua rivisitazione e magari l'implementazione delle casistiche tabellate?

R. Il vademecum Do.C.Fa nacque dalla volontà della Direzione Regionale del Lazio, insieme alla disponibilità della categorie professionali, di esaminare le problematiche relative all'accatastamento di nuove costruzioni e/o variazioni, che erano interpretate in maniera non del tutto armonica tra i vari Uffici del Lazio, invero anche con delle posizioni differenti tra gli stessi professionisti. È chiaro che la stesura di un prontuario all'uso non esaurisce la materia, ma sono necessarie continue revisioni e manutenzioni con l'evolversi della stessa. Il tema, peraltro come anticipato, so che è all'attenzione della Direzione regionale nell'ambito di un più organico ruolo di coordinamento.

D. Ritiene di poter assicurare che le tempistiche di evasione delle pratiche catastali indicate dalla Carta della Qualità dei Servizi dell'A-DE possano essere ulteriormente ridotte?

R. Credo che il tema debba esser visto da una differente prospettiva: dobbiamo lavorare per migliorare la qualità dei nostri archivi e degli allineamenti delle banche dati sui quali l'Agenda sta

recuperando il *gap* iniziale. Man mano che si riducono i disallineamenti si assicura il rispetto delle tempistiche che – oggi – ritengo non comprimibili.

D. Il D.L. 78/2010, all'art. 19, prevedeva l'istituzione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata: a che punto è l'attuazione del lungimirante progetto?

R. L'Anagrafe Immobiliare Integrata (All) è l'insieme integrato delle basi dati dell'Agenzia - storicamente nate e gestite in forma separata - impiantato su una nuova infrastruttura informativa che utilizza i sistemi informativi preesistenti (di Catasto e della Pubblicità Immobiliare), correlandone le informazioni. (vedi box a fondo pagina).

ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA

Le attività propedeutiche dell'Anagrafe Immobiliare Integrata - nate nel 2011 - prevedono la realizzazione di due diverse componenti informative e tecnologiche:

- un Sistema Integrato del Territorio (SIT), contenente le informazioni relative agli immobili (localizzazione, classificazione, descrizione, valore fiscale);
- un archivio informatico denominato Anagrafe dei titolari (Adt), in cui sono rappresentate le relazioni fra gli immobili ed i connessi soggetti titolari di diritti reali.

Il SIT ha l'obiettivo di gestire il catalogo nazionale degli immobili, permettendo la corretta localizzazione di ciascun immobile censito in catasto, integrandone le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali, nonché un primo, indicativo, valore commerciale calcolato sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Adt ha l'obiettivo di costituire l'archivio – ai fini fiscali – dei soggetti titolari dei diritti reali sugli immobili o – in loro assenza – dei possessori. L'azione di costituzione dell'Adt avviene mediante la ricerca degli atti da cui hanno origine le intestazioni in catasto

ed il loro confronto con i registri di riferimento, in prima istanza con quelli della pubblicità immobiliare.

Il percorso di completamento delle due componenti del sistema di All passa attraverso le fasi di acquisizione informatizzata di tutti i dati necessari e attraverso la correlazione degli stessi dati presenti nei diversi archivi.

In particolare, costituiscono notevole interesse la correlazione fra:

- la localizzazione fisica e le caratteristiche dell'immobile, che permettono la ricerca, la rappresentazione e la loro visualizzazione nel Sistema Integrato del Territorio;
- la correlazione delle titolarità (titolarità = terna immobile-soggetto-diritto), che permette la ricerca e l'individuazione dei detentori di diritti reali e dei documenti che hanno generato il diritto.

Il percorso da compiere, pur soddisfacente ad oggi, è ancora lungo, considerando che gli archivi di pubblicità immobiliare sono stati informatizzati di recente (quelli catastali lo sono da più tempo).

Dal 2012 – primo anno di “misura” dei dati correlati – ad oggi, l'incremento dei livelli di integrazione fra catasto e pubblicità immobiliare, nella provincia di Roma, ha avuto il seguente trend:

Immobili presenti in	Tipologia di integrazione	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Nov 2018
Catasto terreni o urbano	% singole titolarità integrate ⁽¹⁾	29.4%	32.3%	47.7%	53.4%	55.0%	57.4%	59.5%
	% immobili con tutte le titolarità integrate ⁽²⁾	30.8%	33.1%	44.7%	49.1%	49.7%	52.1%	54.0%
Catasto terreni	% immobili con tutte le titolarità integrate	17.4%	19.0%	26.7%	29.8%	29.9%	32.0%	33.0%
Catasto urbano	% immobili con tutte le titolarità integrate	34.4%	36.7%	49.3%	54.2%	54.6%	57.0%	59.1%

(1) % di titolarità riscontrate, calcolata sul totale delle titolarità presenti in Catasto
 (2) % di immobili con il completo riscontro di tutte le titolarità afferenti i soggetti intestatari dell'immobile. Non molto dissimile dai dati nazionali.