



agenzia del  
Territorio

**Camera dei Deputati  
Commissione VI Finanze**

**Audizione del Direttore dell'Agencia del Territorio  
*dott.ssa Gabriella Alemanno***

**Roma, 25 novembre 2008**

Ringrazio il Presidente On. Gianfranco Conte e gli Onorevoli della VI Commissione Finanze della Camera dei Deputati per l'opportunità offertami di illustrare le funzioni e le attività dell'Agenzia del Territorio (di seguito "Agenzia").

Mi soffermerò, in questa relazione, sul funzionamento, sui servizi offerti e sulle linee evolutive, cercando di tracciare un quadro generale per permettere, il più possibile a lungo, agli Onorevoli Commissari di approfondire temi di specifico interesse.

Rinvio, peraltro, agli appositi allegati alla presente relazione, il compito di fornire elementi descrittivi più approfonditi.

## **1 I servizi offerti dall'Agenzia del Territorio**

L'Agenzia svolge molteplici e complesse funzioni la cui descrizione esaustiva può richiedere approfondimenti tecnici che vanno al di là dell'ambito di questa audizione. In questa sede mi limiterò a tracciare un quadro generale degli aspetti più significativi.

Le attività principali non sono connesse solo alla fiscalità, ma l'Agenzia pone in essere anche compiti a più largo spettro attinenti il settore immobiliare nel suo complesso, quali i servizi catastali e di pubblicità immobiliare, servizi di informazione economica per concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di supporto alle Amministrazioni pubbliche nel campo delle attività estimative.

### ***Anagrafe dei beni immobiliari e qualità dei dati***

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*».

Una delle principali innovazioni introdotte per conseguire l'obiettivo fissato dalla predetta norma, è rappresentata dallo sviluppo della procedura informatica del c.d. *adempimento unico*, che ha

permesso di allineare istantaneamente la banca dati catastale e della pubblicità immobiliare con il contestuale pagamento dei tributi. In buona sostanza, l'Agenzia ha posto in essere con l'Agenzia delle Entrate, una semplificazione amministrativa che, in presenza di un negozio giuridico che modifica la titolarità di un immobile, permette, attraverso un unico invio telematico, la voltura, la registrazione, la trascrizione e il pagamento dei tributi, evitando ai professionisti ed ai cittadini di rivolgersi ai diversi uffici competenti.

Questo processo di semplificazione si concluderà con il trasferimento per via telematica del titolo giuridico, che si perfezionerà nel corso del 2009, superando così la attuale necessità del deposito fisico dello stesso presso i servizi di pubblicità immobiliare.

L'adempimento unico ha anche rappresentato il passaggio ad una fase di intensa innovazione tecnologica ed ha posto le basi essenziali per la costituzione dell'*Anagrafe dei beni immobiliari*, che rappresenta il nucleo centrale attorno a cui connettere le informazioni esistenti sui beni.

L'integrazione dei flussi di aggiornamento delle banche dati evita la produzione di informazioni incongruenti tra catasto e pubblicità immobiliare. Si sta lavorando, altresì, per eliminare possibili disallineamenti derivanti dai mutamenti dei diritti reali connessi alle successioni ereditarie ed alle fusioni, incorporazioni, variazioni di ragione sociale e di denominazione delle società.

Assicurare la qualità del dato è un impegno costante dell'Agenzia. A tal fine, è stato anzitutto necessario provvedere allo smaltimento dell'arretrato delle pratiche, accumulatosi nei decenni precedenti. Sono pertanto stati trattati circa 15,5 milioni di pratiche, di cui quattordici milioni nel quadriennio 2001-2004, anche utilizzando forme di "telelavoro".

L'impegno sulla qualità del dato è continuato, anche negli ultimi anni, con una serie di iniziative volte a recuperare il disallineamento tra i diversi archivi, nonché a migliorare le informazioni contenute, ad esempio, con la misurazione delle superfici sulla base delle planimetrie.

## ***Evoluzione telematica dei servizi***

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 vera e propria 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.

Tale percorso innovativo si è potuto realizzare anche grazie al contributo del *partner* tecnologico SOGEI S.p.A. che, attraverso il proprio know-how ha garantito la realizzazione operativa delle nuove procedure telematiche.

Risulta opportuno soffermarsi su alcuni servizi erogati via *internet*, in modo da rendere più evidente il senso del processo di modernizzazione in corso.

L'accesso al sito dell'Agenzia ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)) rappresenta per l'utente l'ingresso in una sorta di *Ufficio virtuale*. Può, infatti ottenere visure catastali *on line* con diverse modalità, digitando l'identificativo catastale del bene oppure con l'accreditamento al *fisconline* dell'Agenzia delle Entrate per avere la visura catastale completa, o anche attraverso il servizio *Certitel* realizzato con Poste Italiane, con consegna a domicilio. È inoltre possibile effettuare ispezioni ipotecarie, con pagamento *on-line* delle tasse ipotecarie, attraverso i servizi finanziari di Poste Italiane.

Recentemente, in attuazione della legge 2 aprile 2007, n. 40, è stato attivato il servizio di invio telematico delle comunicazioni per la cancellazione d'ipoteca da parte delle banche.

Le informazioni catastali sono considerate dati territoriali di valenza 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.

Attraverso il predetto portale, il Comune ha la possibilità di acquisire, con la periodicità desiderata, tutte le informazioni catastali di proprio interesse per la gestione del territorio e per la amministrazione delle imposte comunali. Inoltre, i Comuni possono fruire dei dati catastali ai fini ICI e, di conseguenza, è stata abolita la presentazione della dichiarazione ICI da parte dei cittadini a seguito degli atti di trasferimento della proprietà.

Con l'entrata in vigore dell'articolo 34 *quinquies* della legge 9 marzo 2006, n. 80, i Comuni, inoltre, devono trasmettere all'Agenzia, per via telematica, le segnalazioni di coerenza o incoerenza relative a tutte le dichiarazioni di nuova costruzione o di variazione, di cui hanno totale visibilità tramite il Portale.

Particolari categorie di professionisti (attualmente notai e geometri) accedono alla banca dati catastale, sulla base di una apposita convenzione avendo così la possibilità di non recarsi presso l'ufficio a presentare le documentazioni necessarie.

Un'altra modalità offerta ai cittadini, ai professionisti e agli enti è il *contact center*, per procedere via *internet* alla modifica dei dati catastali, qualora non corrispondano a quelli reali.

### ***Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi***

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.

L'Osservatorio produce, oltre alle semestrali quotazioni immobiliari, anche una serie di Rapporti annuali e di note congiunturali semestrali: il «Rapporto immobiliare», il «Rapporto sui mutui ipotecari», il «Rapporto sulle nuove costruzioni». Le note semestrali congiunturali sono dedicate all'andamento delle

compravendite e delle quotazioni, mentre sono prodotte anche specifiche Note Territoriali, anch'esse semestrali, per ora relative a otto province.

Le informazioni più rilevanti sono riportate sul trimestrale telematico dell'Agenzia «AT NEWS – Economia Immobiliare», che è possibile ricevere gratuitamente per *e-mail*, iscrivendosi alla apposita *mailing list*. Le informazioni sui valori immobiliari per tutti i Comuni sono disponibili sul sito *internet* dell'Agenzia; per oltre cinquemila di questi enti locali, è possibile ottenere le informazioni suddette digitando l'indirizzo o navigando sulla cartografia con grafi stradali.

La banca dati delle quotazioni e l'insieme delle pubblicazioni periodiche, oltre a fornire indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e a concorrere alla trasparenza dello stesso, costituiscono un supporto costante all'attività estimativa dell'Agenzia, oltre a rappresentare un sistema informativo utile per una qualsivoglia futura riforma delle rendite catastali.

Per quanto concerne i servizi estimativi, essi sono rivolti essenzialmente alle Pubbliche Amministrazioni e sono offerti gratuitamente od a corrispettivo, sulla base di una apposita convenzione. Attualmente sono attive circa un migliaio di convenzioni con Istituzioni pubbliche ed enti territoriali.

Tra queste merita una particolare citazione quella stipulata con l'Autorità di controllo sul mercato delle assicurazioni (ISVAP), attraverso la quale sono stimati i valori dei beni immobili acquistati o venduti dalle società assicurative, oggetto di controllo e vigilanza.

Ai fini del contrasto alla evasione ed elusione fiscale, è importante ricordare la convenzione con l'Agenzia delle Entrate, che regola le stime fiscali relative alla valutazione degli immobili ai fini delle imposte indirette, quali quelle di successione, registro, ipotecarie e catastali.

### ***Relazioni internazionali***

L'Agenzia si è progressivamente inserita nella realtà europea, al fine di assicurare un attivo coinvolgimento nella predisposizione delle politiche comunitarie relative al settore di competenza. In

questo ambito viene garantita una presenza continuativa nel Comitato Permanente del Catasto nell'Unione Europea, di cui si ha in questo semestre 2008 la presidenza, che si concluderà con la periodica riunione dei Paesi membri, programmata a Roma, nel prossimo dicembre.

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.

L'impegno futuro è rappresentato dalla volontà di intraprendere contatti con altri paesi in via di sviluppo per far conoscere i servizi realizzati, mettendo a disposizione delle Autorità interessate il *know how* esistente.

Di particolare rilevanza sono le attività tese alla definizione di un accordo di cooperazione con la Cina in tema di catasto e di pubblicità immobiliare da realizzarsi nel prossimo triennio.

## **2 Piano di sviluppo dei servizi**

Per garantire l'efficacia dei servizi descritti e per valorizzare gli investimenti connessi, è necessario far comprendere agli utenti e all'opinione pubblica le iniziative sviluppate per il miglioramento delle banche dati e delle attività offerte. Questa conoscenza potrà consentire anche una più diffusa fruizione di quelle che verranno successivamente istituite. Pertanto, la comunicazione rappresenta una necessaria fase del processo di produzione dei servizi.

Le linee guida e le strategie di comunicazione, nell'ambito del piano di sviluppo dei servizi, saranno quindi orientate alla valorizzazione del ruolo dell'Agenzia come "sistema di competenze" a garanzia dell'equità fiscale, della trasparenza del mercato e della qualità dei dati che, al tempo stesso, interagisce con le realtà professionali presenti sul territorio.

Tale processo potrà incidere positivamente anche sulla motivazione dei dipendenti che vedranno valorizzati il loro impegno e la loro professionalità.

Nel corso del 2009, pertanto, si prevede di mettere a sistema, sulla base delle risorse finanziarie disponibili, una serie di iniziative di comunicazione finalizzate a veicolare i servizi offerti nell'ottica di affermare l'efficienza e l'efficacia delle azioni svolte. Infatti solo la conoscenza diffusa e capillare delle attività di competenza dell'Agenzia può incidere positivamente sullo sviluppo di una collettività più aggiornata e consapevole, in grado di estrarre valore da ciò che conosce.

### **3 Le linee strategiche evolutive**

#### ***3.1. La riforma del catasto – Miglioramento ed ampliamento dell'offerta dei servizi***

##### **Decentramento di funzioni catastali ai Comuni**

Il processo di decentramento, nell'ultimo biennio, ha fatto registrare una forte accelerazione, a seguito delle integrazioni e delle modifiche apportate al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria per l'anno 2007). Infatti, l'originario assetto normativo implicava un modello di decentramento «rigido», inadatto a tener conto dei diversi gradi di specializzazione che ciascun Comune voleva o poteva conseguire. Le nuove disposizioni hanno, inoltre, rafforzato il principio della unitarietà del Sistema Catastale Nazionale, assegnando all'Agenzia il ruolo di garante dei processi di aggiornamento.

In attuazione di tale contesto legislativo, sono stati emanati il D.P.C.M. 14 giugno 2007 e il D.P.C.M. 27 marzo 2008 con cui sono state individuate le risorse umane e finanziarie, i criteri di ripartizione, nonché i principi di flessibilità tali da consentire ai Comuni di assumere le funzioni catastali secondo modelli organizzativi di complessità crescente, quali:



- opzione (A), la più semplice, per la consultazione, la certificazione degli atti catastali, nonché l'aggiornamento degli elementi "anagrafici" della banca dati (volture) e la riscossione dei relativi tributi;
- opzione (B), di livello medio, che, oltre alle funzioni precedenti, prevede la verifica formale e l'accettazione di tutte le pratiche di aggiornamento catastale;
- opzione (C), la più complessa, che prevede, in particolare, l'aggiornamento della banca dati catastale, con l'attribuzione della relativa rendita.

Il recente accoglimento, da parte del Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, del ricorso presentato da Confedilizia ed altre associazioni di categoria (sentenza n. 4259 del 15 maggio 2008), che contestava la possibilità di determinazione diretta della rendita da parte dei Comuni, prevista nell'opzione più avanzata (opzione C), ha bloccato il processo avviato, determinando la necessità di ridefinire l'intero percorso attuativo in quanto il TAR, con la predetta decisione, ha annullato il D.P.C.M. 14 giugno 2007 e gli atti correlati. Nell'agosto scorso, inoltre, il Consiglio di Stato, a seguito dell'impugnativa presentata dall'ANCI, ha rigettato la richiesta di sospensiva e, allo stato attuale, si è in attesa della relativa sentenza di merito.

L'Agenzia è, dunque, in attesa della definizione delle nuove linee strategiche impartite dall'Autorità Politica, per l'attuazione del processo di decentramento delle funzioni catastali ai Comuni. In effetti, si presenta oggi l'opportunità di aprire una nuova fase di concertazione tra i soggetti interessati, per addivenire ad un modello integrato di gestione delle funzioni catastali tra enti locali e Agenzia.

L'Agenzia può contribuire, sulla base dell'esperienza maturata, a formulare riflessioni volte a realizzare soluzioni efficienti ed efficaci.

Un primo aspetto da mettere in evidenza è rappresentato dalle conseguenze connesse ai processi di informatizzazione. L'impianto del decentramento, anche con le novità introdotte con la Finanziaria per l'anno 2007, risponde ad un'ottica forse non più aderente all'evoluzione tecnologica realizzata.

Il sistema informatico e le piattaforme di interscambio consentono una integrazione di funzioni amministrative e di controllo tra diversi enti (Agenzia e Comuni), permettono all’Agenzia di svolgere il ruolo di regolazione dei flussi e garantiscono l’unitarietà del sistema catastale a livello nazionale.

Si mette in evidenza che, in tale contesto, già oggi, oltre mille Comuni hanno istituito sportelli catastali autogestiti per l’erogazione dei servizi ai cittadini e che, mediante i processi telematici, è possibile intervenire da parte dei Comuni nella fase istruttoria del processo di aggiornamento del catasto fabbricati.

Infine mi sembra opportuno evidenziare un altro aspetto: un catasto nazionale, integrato mediante i processi di interscambio tra Comuni e Agenzia, può essere funzionale a qualsiasi articolazione del regime tributario sugli immobili. Pertanto le modalità di gestione del catasto sono indipendenti dal grado di federalismo fiscale cui si intende pervenire.

### **Il sistema estimativo del catasto fabbricati**

Un ulteriore tema significativo da evidenziare attiene alle problematiche del sistema estimativo catastale.

Infatti, la determinazione delle rendite catastali si può considerare obsoleta, in quanto è espressione delle regole definite nel 1939<sup>1</sup> con l’impianto del catasto urbano, ed è riferita alle tariffe d’estimo aggiornate al biennio economico 1988-89<sup>2</sup>.

L’Agenzia ha sviluppato, in questi anni, un’ampia progettualità di riforma della struttura degli estimi catastali, fondata su tecniche matematico-statistiche di valutazione di massa (anche sulla base delle principali esperienze europee del settore); tale progettualità, ispirata a principi di semplicità, trasparenza, equità e dinamicità, potrà essere ulteriormente sviluppata, qualora l’Autorità Politica intenda intervenire sulla materia.

---

<sup>1</sup> Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

<sup>2</sup> Decreto Ministeriale 20 gennaio 1990, emanato in applicazione del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 604.

### **Sviluppo della funzione inventariale del catasto ai fini della gestione del territorio**

L'Agenzia sta progettando la riqualificazione e ammodernamento del sistema informativo catastale, al fine di realizzare funzioni di accesso, ricerca ed elaborazione dei dati mediante tecnologie di georeferenziazione.

Si tratta, in buona sostanza, di dotarsi, nei prossimi anni, di strumenti per individuare un immobile e di localizzarlo sul territorio mediante due chiavi di ricerca, l'identificativo catastale e l'indirizzo completo, al fine di rendere consultabili le informazioni anche attraverso l'interrogazione e la "navigazione" sulla cartografia catastale, in modo da offrire nuovi servizi di consultazione, a maggior valore aggiunto. Si sottolinea, altresì, che la chiave "indirizzo", utilizzata in alternativa all'identificativo catastale, è anche lo strumento che permette di correlare le informazioni con tutte le principali banche dati immobiliari ed anagrafiche presenti nel territorio, essendo al tempo stesso, quella più utilizzabile dall'utenza non professionale.

In tale contesto, sono in corso di ultimazione le procedure informatiche per la realizzazione operativa dell'Archivio dei fabbricati, ovvero di un "contenitore georiferibile" dell'insieme delle unità immobiliari componenti l'edificio e di tutte le informazioni ad esse correlabili.

Questi sviluppi renderanno la funzione catastale rilevante non solo ai fini fiscali, ma anche per la conoscenza ed il governo del territorio.

### **Sviluppo della cartografia catastale**

Per gli obiettivi anzidetti è indispensabile curare lo sviluppo della cartografia catastale. Come è noto, l'Agenzia ha, fra i propri compiti istituzionali - in quanto "Organo cartografico dello Stato", per effetto della legge 2 febbraio 1960, n. 68 - quello di produrre e tenere costantemente aggiornato il patrimonio cartografico catastale nazionale, costituito da oltre trecentomila fogli di mappa.

Al fine di rendere disponibili i dati cartografici aggiornati, si sta operando secondo le seguenti direttrici strategiche: da un lato, si

stanno sviluppando procedure informatiche per l'aggiornamento automatico degli archivi cartografici e censuari del catasto, con registrazione in tempo reale degli atti presentati in via telematica, dall'altra si lavora sulla trasformazione della cartografia catastale per renderla idonea a garantire l'interoperabilità con le banche dati territoriali delle altre Pubbliche Amministrazioni.

### ***3.2. Miglioramento e ampliamento dell'offerta dei servizi***

#### **Sviluppo dei servizi telematici**

Le linee guida dell'evoluzione dei servizi telematici sono rappresentate dalla semplificazione della presentazione degli atti catastali e di pubblicità immobiliare, garantendo anche la necessaria assistenza agli utenti che trovano ostacoli nell'utilizzo del canale *internet*, da sviluppare mediante *call center* o numero verde.

In particolare, oltre alle iniziative predette, l'Agenzia intende proseguire le azioni di sviluppo dei servizi telematici, prevedendo:

- l'erogazione di servizi di visura catastale e di consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare presso le Ambasciate e i Consolati italiani all'estero;
- l'estensione della obbligatorietà della presentazione del modello unico telematico ad altre tipologie di utenti (quali ufficiali giudiziari, segretari comunali e altri pubblici ufficiali), in modo da consentire di effettuare contestualmente gli adempimenti previsti, anche nei confronti dell'Agenzia delle Entrate;
- l'istituzione, con l'Agenzia delle Entrate, del modello unico telematico per le dichiarazioni di successione, al fine di garantire la trascrizione e l'aggiornamento automatico della intestazione catastale degli immobili facenti parte dell'asse ereditario;
- l'obbligatorietà, in caso di modifiche o cessazioni dell'attività di impresa, della richiesta di voltura catastale, per via telematica, al Registro delle imprese;
- l'obbligatorietà dell'invio telematico degli atti di aggiornamento catastale da parte delle categorie professionali, rendendo disponibili, al tempo stesso, le planimetrie delle unità immobiliari;

- l'ulteriore sviluppo dei servizi a pagamento attraverso il portale dell'Agenzia, denominato SISTER.

L'Agenzia sta inoltre avviando la definizione di un nuovo modello di assistenza all'utenza con l'obiettivo di semplificare l'accesso ai servizi, nonché di sviluppare i canali di ascolto e di proposizione verso l'esterno.

### **Sviluppo di nuovi servizi**

Per il prossimo triennio, l'Agenzia intende realizzare un "piano dei servizi", gratuiti o a pagamento, secondo le direttrici della tecnologia e della valorizzazione del patrimonio informativo.

In particolare, sono state avviate azioni per ampliare la gamma dei nuovi servizi destinati alle Pubbliche Amministrazioni, agli operatori del mercato immobiliare ed ai cittadini, nonché per aumentare la fruibilità degli stessi, agendo sulla semplificazione delle modalità di accesso e del linguaggio dei dati estratti.

I suddetti obiettivi saranno naturalmente perseguiti tenendo conto dei vincoli di carattere giuridico, legati alla tematica della «riutilizzo dei dati», soprattutto nel campo della pubblicità immobiliare.

### ***3.3. Prevenzione e contrasto all'evasione fiscale***

L'Agenzia, in questi ultimi anni, è stata sempre più impegnata nel recupero della base imponibile, non solo mediante le stime fiscali per la determinazione di imponibili oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, ma anche attraverso azioni volte al contrasto di fenomeni di evasione e di elusione connesse a situazioni catastali non aggiornate. Inoltre, a tale fine, sono in atto sperimentazioni organizzative per rafforzare la collaborazione tra le Agenzie fiscali.

Proseguono, inoltre, le iniziative relative agli interventi di aggiornamento automatico del catasto terreni, sulla base dei dati contenuti nelle dichiarazioni relative alle colture dei terreni presentate dai coltivatori all'Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura (AGEA) per la richiesta di contributi comunitari. Tale adempimento costituisce, al tempo stesso, una semplificazione amministrativa in

quanto ottempera contestualmente agli obblighi di aggiornamento catastale.

È in corso, grazie anche alla collaborazione con la Guardia di Finanza, il recupero dei dati relativi ai fabbricati censiti nel catasto terreni che hanno perso il requisito di ruralità o dei quali è stata omessa la dichiarazione. Per questi ultimi sono state utilizzate tecnologie avanzate, quali ad esempio il telerilevamento, la fotoidentificazione e l'incrocio informatico di ortofoto digitali e mappe catastali.

Continuano gli interventi di revisione parziale dei classamenti del catasto fabbricati, su iniziativa dei Comuni, provvedendo all'adeguamento delle rendite nei casi di più evidente sperequazione o di mancato aggiornamento per omissione dei contribuenti.

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.

#### **4 Modello di gestione e politiche del personale**

Alla luce degli elementi rappresentati, si può, quindi, valutare positivamente anche il modello agenziale, proprio in considerazione del fatto che, per quanto riguarda l'Agenzia del Territorio, tale struttura ha sicuramente contribuito a migliorare la qualità e l'efficienza dei servizi resi.

##### **Modello gestionale**

Il meccanismo che sta alla base di questo modello comporta che l'Agenzia debba concordare il Piano annuale di attività con il Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze e successivamente, a consuntivo, viene verificato il raggiungimento dei risultati, sia quantitativi che qualitativi. Il conseguimento degli obiettivi prioritari e più significativi comporta l'integrazione delle risorse finanziarie a disposizione dell'Agenzia.

Per assicurare la realizzazione degli obiettivi concordati con il Ministero, l'Agenzia si è dotata di modalità gestionali tali da consentire il monitoraggio dell'andamento delle attività.

In particolare, l'evoluzione del sistema di Pianificazione e Controllo, con l'integrazione della pianificazione strategica, del *budget* e della valutazione delle prestazioni dei dirigenti, ha consentito di rafforzare i processi di controllo delle strutture centrali e periferiche; contestualmente l'introduzione di un sistema contabile basato sul modello civilistico ha permesso di effettuare un adeguato controllo della spesa e delle risorse economiche.

Ciò ha conformato il buon funzionamento dell'Agenzia, non solo nei suoi sistemi gestionali, ma anche nel comportamento corrente della dirigenza e dei funzionari. Ha favorito, infatti, una politica del personale mirata alla diffusione di una cultura orientata al merito e ai risultati, intesi come qualità ed equità del servizio reso ai cittadini, rispetto al puro adempimento amministrativo.

### **Sistemi valutativi**

Con riferimento alla dirigenza, l'Agenzia ha introdotto un sistema di valutazione delle prestazioni che permette di apprezzare annualmente il conseguimento degli obiettivi operativi assegnati ai singoli dirigenti, oltre ai comportamenti organizzativi posti in essere. Ciò consente la successiva erogazione della retribuzione di risultato, in coerenza con l'impegno e l'apporto dati da ogni figura dirigenziale.

Con riferimento, altresì, alla restante parte del personale, l'Agenzia ha adottato politiche retributive volte a premiare l'effettivo risultato raggiunto dai singoli uffici, ottenuti anche in funzione dell'impegno, dell'assiduità e della professionalità espressi da ciascun dipendente. Il premio individuale erogato tiene conto anche delle decurtazioni applicate per le giornate di assenza per malattia.

In attuazione del contratto collettivo nazionale integrativo e di un recente accordo sindacale, verranno introdotte nuove modalità valutative individuali anche per coloro che avranno solo responsabilità operative, con caratteristiche analoghe a quelle previste per i dirigenti.

## **Recupero della produttività e assenteismo**

L'Agenzia ha introdotto, già dal 2004, procedure che permettono di premiare la produttività e di controllare fenomeni di assenteismo.

Infatti la percentuale dell'incidenza delle ore di malattia sul totale delle ore lavorabili è passata dal 5,3 per cento del 2004 al 4,8 per cento del 2007, in linea con il settore privato. Nel 2008, tali dati stanno ulteriormente migliorando, grazie anche al maggiore senso di responsabilità acquisito dal personale ed alla campagna del Ministro Brunetta.

## **Organico**

L'Agenzia ha attuato, negli anni, una riduzione costante dell'organico, sia agevolando i flussi in uscita per collocamento in pensione, sia adottando una linea di contenimento della mobilità in ingresso da altri enti. Ciò ha consentito di ridurre di circa il 19 per cento i dipendenti in servizio dal 2001 ad oggi, in misura ben superiore a quanto previsto dalle norme finanziarie di contenimento della spesa pubblica, pur con la stabilizzazione dei circa millecinquecento lavoratori a tempo determinato; tale processo ha ridotto il costo del lavoro di circa cento milioni di euro lordi annui, al valore attuale del costo medio del personale.

L'Agenzia, oltre a incentivare la mobilità, è ricorsa a modalità innovative di organizzazione del lavoro, quali forme di "telelavoro", per attuare una distribuzione più efficace dei dipendenti su tutto il territorio nazionale.

Un criticità è rappresentata dal forte sbilanciamento nella composizione del personale tra le professionalità amministrative e tecniche, con carenza di queste ultime, peraltro indispensabili in una struttura orientata a compiti che richiedono specifiche competenze sugli aspetti tecnici. Per superare questa situazione, si dovranno prevedere nuove assunzioni del personale, compatibilmente con la legislazione esistente.

Sono in fase di completamento i piani di riorganizzazione correlati alle disposizioni di cui al D.L. 112 del 2008. Tali piani sono stati oggetto di informative alle Organizzazioni Sindacali che hanno manifestato perplessità e non condivisione per tagli indiscriminati che colpiscono il modello agenziale che, al contrario, dovrebbe essere rafforzato.



Mi preme, infine, sottolineare che tutte le innovazioni, organizzative e gestionali, sono state realizzate con il fattivo contributo dei rappresentanti delle Organizzazioni sindacali dell'Agenzia, che hanno sempre manifestato disponibilità al confronto.

\*\*\*\*\*

Credo che, quanto sin qui esposto, possa ragionevolmente dimostrare come l'Agenzia del Territorio, grazie alla presenza di qualificate competenze professionali, rappresenti una significativa risorsa per il Paese, in grado di esprimere innovazione, semplificazione, flessibilità e tecnologia per il funzionamento del sistema immobiliare nazionale.

Grazie.