

**La qualità dei dati
nell'Anagrafe Immobiliare Integrata
e l'opportunità di nuovi servizi
per i cittadini, le imprese,
i professionisti e le PP.AA.**

DOI: 10.14609/Ti_1_22_2i



Marco Garcea

in quiescenza già Responsabile dell'Ufficio
Metodologie Innovative della DC SCCPI,
Agenzia delle Entrate

Parole chiave: qualità dei dati, bonifica, errori nei dati, anagrafe immobiliare integrata, anagrafe dei titolari, sistema integrato del territorio

Abstract In Italia, da oltre un ventennio, il censimento del patrimonio immobiliare ha assunto un continuo e crescente interesse, dovuto a una sempre maggiore richiesta di servizi da parte della società civile e alla necessità di fornire un idoneo ausilio informativo a Enti e Pubbliche amministrazioni per lo svolgimento dei compiti istituzionali legati alla gestione del territorio e della fiscalità immobiliare.

Anche per far fronte a tali esigenze, a suo tempo il legislatore ha disposto la costituzione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, cioè un'anagrafe dei beni immobiliari esistenti sul territorio nazionale, capace di attestare per ciascun immobile, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati, individuandone il soggetto titolare di diritti reali.

Le finalità dell'Anagrafe Immobiliare Integrata sono, quindi, quelle di permettere - con moderne metodologie - l'informatizzazione, la consultazione telematica e la gestione integrata dei dati oggettivi (immobili) e soggettivi (detentori di diritti reali sugli immobili), consentendo una migliore conoscenza del territorio, della distribuzione degli immobili e delle loro caratteristiche, nonché la loro valutazione ai fini fiscali.

Nell'articolo l'autore descrive l'Anagrafe Immobiliare Integrata e le varie tappe del lungo percorso affrontato per la sua costituzione; le esigenze che hanno portato alla implementazione della nuova piattaforma di gestione dei dati immobiliari, nonché gli indispensabili passi effettuati per elevare il grado di qualità e di integrazione dei dati al fine di renderla idoneamente fruibile da parte dei soggetti interessati.

Infine, dopo aver fatto il punto sulla qualità dei dati all'attualità e sul loro utilizzo, vengono descritte le ulteriori linee di azione possibili nel breve termine, per il loro miglioramento e la potenzialità di alcuni dei nuovi servizi che potranno essere sviluppati con la disponibilità e la sempre maggiore affidabilità dei dati integrati.

**La qualità dei dati
nell'Anagrafe Immobiliare
Integrata e l'opportunità
di nuovi servizi
per i cittadini, le imprese,
i professionisti
e le PP.AA.**

1 | INTRODUZIONE

In Italia, il censimento del patrimonio immobiliare è stato previsto per legge, a partire dalla fine del XIX secolo, mediante operazioni affidate allo Stato, al fine di costituire un inventario di beni immobili, fondato sulla misura e sulla stima, con lo scopo di accertarne la proprietà, tenerne in evidenza le mutazioni e perequarne l'imposta.

È nato così l'istituto catastale, dapprima rivolto al censimento dei beni rustici (con legge 1 marzo 1886, n. 3682), mediante la formazione di un *catasto geometrico particellare* (il Nuovo Catasto Terreni: NCT) operante sull'intero territorio del Regno d'Italia,¹ successivamente completato con il censimento degli immobili urbani (Regio Decreto Legge n. 652 del 13 aprile 1939) ottenuto con la formazione di un *catasto generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al catasto rustico* (il Nuovo Catasto Edilizio Urbano: NCEU) elencante cespiti indipendenti corrispondenti a porzioni di fabbricato, a un intero fabbricato o a insiemi di fabbricati (le cosiddette *unità immobiliari urbane*).

Il catasto rustico e quello urbano, costituiti con lo scopo di accertare la proprietà degli immobili in essi censiti, sebbene contenenti informazioni sugli intestatari dei beni stessi, non avevano e non hanno però nei loro riguardi e per loro natura, efficacia giuridica, in quanto i due catasti sono nati come strumenti per l'imposizione fiscale e non come istituzione a carattere civile.² L'efficacia giuridica è, invece, desumibile attraverso la consultazione degli appositi registri immobiliari, dai quali è possibile evincere le informazioni relative ai soggetti titolari di diritti reali sui beni immobili, detenuti presso l'odierna sezione di Pubblicità immobiliare degli Uffici Provinciali Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

La diversa data di nascita dei due catasti (NCT e NCEU), nonché la separata trattazione gestionale (svolta in origine rispettivamente dalla Sezione di Catasto Terreni e dalla Sezione di Catasto Urbano), sommata alle sempre maggiori difficoltà di tenere aggiornati i registri cartacei con l'aumentare dei flussi dichiarativi e la costante diminuzione delle risorse umane destinabili alle previste incombenze d'ufficio, ha prodotto un sempre maggiore disallineamento fra i contenuti informativi presenti nei registri catastali, penalizzando fortemente la qualità delle stesse informazioni e, quindi, la possibilità di ottenere facilmente informazioni attuali, corrette, coerenti e integrate.

Nel seguito sono descritte le condizioni iniziali e le tappe di avvicinamento a una condizione delle banche dati, nel frattempo informatizzate, capace di permettere il recupero del divario in termini di qualità formatosi in massima parte nella seconda metà del secolo scorso.

¹ Integrato successivamente alla prima guerra mondiale con gli annessi territori della Venezia Giulia e Trentino, per i quali è stato mantenuto l'istituto del Libro Fondiario vigente nel catasto austriaco, in quanto riconosciuto valido per le finalità catastali.

² Eccezione a tale regola è costituita per gli immobili siti nei territori dove vige l'istituto del Libro Fondiario (Comuni delle Province di Trieste e Gorizia e alcuni Comuni della provincia di Udine, gestiti dalla Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia, oltre ai Comuni gestiti in materia di catasto dalle Province autonome di Trento e Bolzano, ed al Comune di Cortina d'Ampezzo, che ha giurisdizione anche sui Comuni di Livinallongo del Col di Lana e di Colle Santa Lucia).

2 | LE BANCHE DATI CATASTALI, I FATTORI DI DISALLINEAMENTO E LA PRIMA MISURA DELLA QUALITÀ DEI DATI

Le informazioni relative agli immobili censiti in catasto inizialmente e fino agli anni '70 erano contenute in più distinti archivi cartacei di tipo geometrico (rappresentativi del territorio o della geometria delle unità immobiliari urbane) o alfanumerico (riportanti i contenuti metrici e descrittivi dei cosiddetti attributi censuari).

In particolare, per il Nuovo Catasto Terreni, erano contenute nell'archivio cartografico e nell'archivio censuario³ e per il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nell'archivio censuario e nell'archivio planimetrico.⁴

Tutti gli archivi sono stati costituiti con a comune un elemento, **l'identificativo catastale**, capace di permettere univocamente il loro collegamento, per agevolare la consultazione e la raccolta delle informazioni distribuite nei diversi archivi. In tal modo, sebbene in forma manuale nell'era pre-informatizzata, era possibile consultare facilmente sia i dati censuari che quelli planimetrici o cartografici, arrivando a poter fornire – in modo puntuale - risposta all'utenza mediante gli ordinari servizi di consultazione dei singoli archivi cartacei (consultazione della mappa, del prontuario dei numeri di mappa, del registro partite, ecc...).

Il continuo e crescente interesse che il censimento degli immobili ha assunto fin dalla seconda metà del secolo scorso ha indotto il Ministero delle Finanze, grazie anche al progresso nello sviluppo tecnologico in campo informatico e nella elaborazione dei dati, a promuovere le prime azioni di informatizzazione dei dati catastali, nell'ottica di una loro gestione moderna e della conoscenza del patrimonio immobiliare, impossibile da realizzare con la sola disponibilità degli archivi cartacei.

Le ragioni di tali azioni erano da ricondurre a una sempre maggiore richiesta di servizi da parte della società civile e alla necessità di fornire un idoneo ausilio informativo a Enti e Pubbliche amministrazioni per lo svolgimento dei compiti istituzionali legati alla gestione del territorio e della fiscalità immobiliare.

Con la meccanizzazione degli archivi catastali, avvenuta in tempi differenti,⁵ è iniziata per l'istituto catastale quell'era di gestione informatizzata dei dati che ha consentito, in più periodi, di velocizzare le operazioni di consultazione delle banche dati, di aggiornare i DB catastali e iniziare quelle operazioni di mappatura e di monitoraggio dei dati mai realizzate prima. Nonostante gli enormi sforzi effettuati con le operazioni di impianto dei DB catastali, alla fine degli anni '90 il numero di immobili presenti negli archivi

³ Nell'archivio cartografico del NCT sono riportate tutte le mappe catastali (distinte per fogli di mappa di ciascun Comune) tassellanti l'intero territorio nazionale, nel locale sistema di riferimento catastale. Per ciascun foglio di mappa, è definita la forma ed è ricavabile la superficie grafica e la posizione sul territorio di ciascuna delle particelle catastali in cui è stato suddiviso il territorio.

Nell'archivio censuario del NCT sono registrati dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica, relativi a ciascuna unità di censimento (ordinariamente la particella catastale), quali la qualità di coltura, la classe di produttività, la consistenza (estensione superficiale), la redditualità (reddito dominicale e reddito agrario), nonché i soggetti (dichiarati) titolari di diritti sugli immobili.

⁴ Nell'archivio censuario del NCEU, analogamente al NCT, sono registrati dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica, relativi a ciascuna unità immobiliare urbana, quali la consistenza, la categoria e la classe di merito riferibile alla redditività dell'immobile, nonché la rendita catastale attribuita e i soggetti dichiarati quali titolari di diritti sull'immobile.

L'archivio planimetrico del NCEU, prima della sua informatizzazione era costituito dalla raccolta delle schede planimetriche delle unità immobiliari urbane.

⁵ Negli anni '70 è iniziata la meccanizzazione del DB censuario del NCT, completata nel 1984; negli anni '80 è stata realizzata la meccanizzazione del DB censuario del NCEU; negli anni '90 è stato implementato il DB planimetrico, riportante le informazioni di tipo grafico (in formato raster) delle planimetrie delle unità immobiliari urbane e i loro nuovi attributi metrici e descrittivi (tipologia di ambiente, superfici e altezze), poi esplicitati dal DPR 23 marzo 1998, n. 138; nel primo decennio degli anni 2000, infine, è avvenuto il completamento del DB cartografico in formato vettoriale, fino ad allora implementato su sole 27 delle 101 province catastali.

informatizzati era ancora molto lontano dal rappresentare un sufficiente livello di completezza degli archivi elettronici (in particolar modo quello relativo alle unità immobiliari urbane). Ciò è palesato dal dato statistico rilevato nel 1995, dal quale si evincevano soltanto 41.6 milioni di unità immobiliari urbane presenti nel DB urbano, a fronte di una quantità non conosciuta ma stimabile intorno ai 60 milioni, presente negli archivi cartacei.⁶

La necessità di avere un archivio dei dati catastali completamente informatizzato, anche nell'imminenza di una allora ipotizzabile attività di revisione degli estimi urbani, ha spinto verso la pianificazione di azioni straordinarie di recupero del livello di meccanizzazione dei dati che hanno interessato gli uffici provinciali fin dalla seconda metà degli anni '90, anche con il contributo di circa 1.500 tecnici assunti con contratto temporaneo (e successivamente stabilizzati), con un impegno che si è protratto oltre il primo decennio del 2000 e che ha permesso di censire e informatizzare la gran parte dei dati presenti negli archivi cartacei.

Il grande sforzo profuso, prima con l'impianto meccanizzato dei dati catastali e successivamente con i progetti finalizzati al recupero dell'arretrato catastale, ha permesso di incrementare il livello di conoscenza dei dati catastali relativi al patrimonio immobiliare, pagando nel contempo un prezzo in termini di qualità dei dati in ragione degli inevitabili elementi di incoerenza inseriti nei DB informatizzati. Infatti, l'implementazione di un sistema informatizzato di gestione dei dati catastali basato sulla replica degli archivi cartacei e, quindi, sulla costituzione di più DB non correlati fra di loro, pur consentendo di velocizzare l'acquisizione e l'interrogazione dei dati, non ha impedito l'introduzione di errori o la generazione di disallineamenti fra le informazioni dislocate nei diversi DB, provocando un abbassamento della qualità dei dati meccanizzati.

I **fattori critici** che hanno prodotto tale penalizzazione della qualità sono dipendenti da condizioni di inesistenza o incoerenza del dato, ovvero sono dovuti alla mancata correlazione fra i dati presenti negli archivi, addebitabili:

- all'incompleta o errata meccanizzazione degli attributi immobiliari all'interno di uno stesso DB, imputabile a dati mancanti nei documenti cartacei o a un parziale o errato *input*;
- alla mancata acquisizione di immobili in uno o più dei DB, dovuta a una non unitaria gestione delle varie iniziative di digitalizzazione degli archivi cartacei;
- all'impossibilità di correlazione, per omonimia di identificativo, dei due DB censuari catastali, per effetto della diversità nell'identificativo catastale di NCEU rispetto a quello assunto nel NCT.⁷

Peraltro, solo una idonea azione di incrocio elettronico dei dati presenti nei diversi archivi – una volta completata la loro informatizzazione - avrebbe reso possibile evidenziare l'assenza di un dato o una sua incoerenza con l'analogo presente in altro DB catastale e, a tal riguardo, è utile ricordare che l'archivio cartografico, l'ultimo a essere completato, è stato interamente acquisito in formato vettoriale solo alla fine del 2010.⁸

⁶ Complice anche il gran flusso di dati pervenuti successivamente alle implementazioni dei DB censuari del NCT e del NCEU, a seguito dei condoni edilizi (legge 28 febbraio 1985, n. 47 e legge 23 dicembre 1994, n. 724), con le dichiarazioni di nuove costruzioni urbane o di variazioni di unità immobiliari urbane già censite.

⁷ Tale disallineamento fra gli archivi (mancata correlazione) poteva avvenire per cause fisiologiche (per effetto di una differente identificazione territoriale generata dalla diversità nei due catasti dell'identificativo di Sezione: censuaria, amministrativa o urbana) o per cause patologiche dovute a una non ancora avvenuta attribuzione dell'identificativo definitivo (per le unità immobiliari urbane, al NCEU venivano assegnati numeri provvisori legati al protocollo di presentazione o alla tipologia documentale) o a una diversa attribuzione dell'identificativo definitivo, in termini di foglio e numero di particella, assunto nei due catasti per lo stesso ambito posizionale.

⁸ Fino al 2006 vi erano ancora 74 province con archivi cartografici in formato raster, quindi consultabili a distanza ma non elaborabili.

Fino a quel momento, pertanto, le azioni di incremento della qualità erano finalizzate alla ricerca dei dati mancanti nei singoli DB e all'acquisizione a sistema di tali dati o alla correzione di quelli che potevano essere rilevati come incoerenti e le uniche azioni di stima della qualità possibili erano quelle relative alla valutazione delle informazioni presenti in ciascun DB, basate sulla misura del tasso di completezza dei dati in esso meccanizzati.

All'inizio degli anni 2000, un primo tentativo di misura della qualità dei dati relativi agli immobili urbani, era costituito da un indicatore che misurava in forma equi-pesata la completezza di alcuni degli attributi ritenuti più significativi: l'identificativo catastale definitivo attribuito alle unità immobiliari urbane (cfr. nota 7); la presenza di soggetti riconosciuti in Anagrafe tributaria e aventi titoli codificati nell'intestazione dell'immobile; l'attribuzione all'immobile dei dati di classamento; la presenza codificata dell'indirizzo e del livello di piano; la presenza di schede planimetriche e del calcolo delle superfici associate a ciascuna unità immobiliare urbana.

Nonostante che tale misura della qualità del dato (notevolmente migliorata numericamente nel primo decennio degli anni 2000: cfr. figura 1), si rivelasse utile a evidenziare il recupero di diversi dei punti percentuali di mancata meccanizzazione dei dati, essa non era ancora capace di intercettare la misura dell'esistenza e della coerenza dei dati dello stesso immobile presenti negli altri DB catastali, cioè non era ancora capace di misurare la qualità anche in termine di integrazione dei dati.

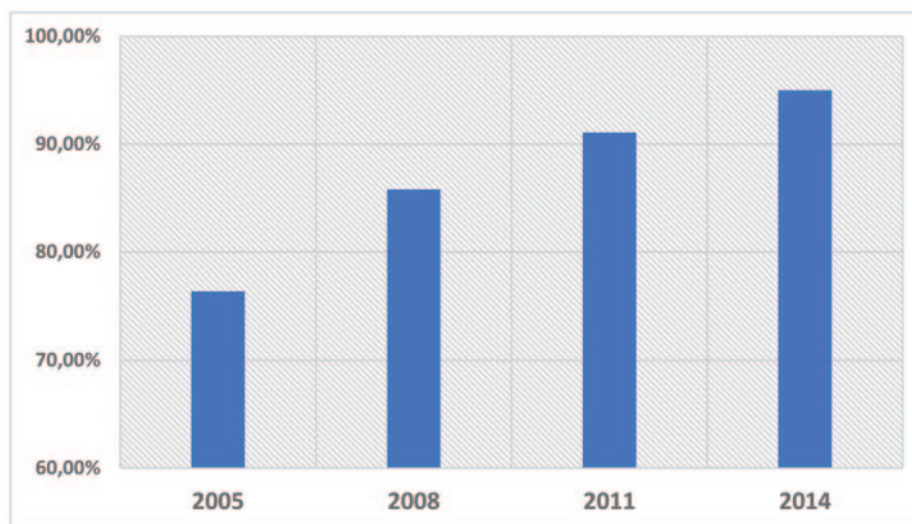


Figura 1 - Trend prima misura della qualità

3 | LA NECESSITÀ DI COSTITUIRE L'ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA

Già nel *Programma di comunicazione 2006* dell'Agenzia del Territorio,⁹ fra le attività previste nel quadro della programmazione strategica, l'Anagrafe Immobiliare Integrata era stata segnalata come uno strumento capace di agevolare l'aggiornamento, l'allineamento e l'informatizzazione delle banche dati ipotecarie e catastali, anche allo scopo di consentire la semplificazione e la maggiore efficienza dei servizi da rendere al pubblico.

Successivamente, con l'art. 19 del Decreto legge del 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, veniva disposto che *a decorrere dalla data del 1° gennaio 2011 è attivata l'Anagrafe Immobiliare Integrata, che attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali.*

La necessità di costituire fin dal 2011 l'Anagrafe immobiliare integrata, comportava quindi per l'Agenzia due distinte componenti di sviluppo: la costituzione di un sistema integrato catastale e l'implementazione di un archivio atto alla individuazione, per ciascun immobile censito in catasto, del soggetto (spesso dei soggetti) titolare di diritti reali sull'immobile.

La prima componente, denominata dall'Agenzia **Sistema integrato del territorio** (SIT), da sviluppare in un ambiente operativo con un modello dati geo-riferito basato sul sistema cartografico, più vicino ai moderni GIS (*Geographic Information System*), avrebbe costituito il nuovo catalogo nazionale degli immobili, evoluzione del precedente sistema informativo catastale. Essa avrebbe permesso per ciascun immobile, la geo-localizzazione sul territorio, nonché la gestione delle informazioni disponibili tra i quali la misura, la classificazione e il valore fiscale. Inoltre avrebbe consentito di *navigare* senza soluzione di continuità sull'intero territorio nazionale, visualizzandone anche le immagini aeree geo-riferite con la cartografia catastale nel medesimo sistema di coordinate e, per ciascuna zona di ubicazione di un immobile (la microzona catastale), di disporre dei valori medi di mercato, aggiornati semestralmente, relativi al segmento di mercato dell'immobile di interesse.

La seconda componente, denominata **Anagrafe dei Titolari** (AdT), avrebbe costituito l'archivio nazionale dei titolari di diritti reali sugli immobili censiti in catasto. Essa sarebbe stata correlata nel SIT con ciascuno degli immobili censiti in catasto, contenendo informazioni sulle titolarità dei soggetti censiti come aventi diritti sugli immobili. E' utile evidenziare che il disegno e lo scopo di questa infrastruttura è quello di ottimizzare, nel sistema catastale gestito dal SIT, anche il contributo delle informazioni sulle mutazioni dei diritti provenienti per la quasi totalità dagli archivi di Pubblicità immobiliare. Per altro verso, man mano che l'AdT incrementa il proprio tasso di qualità, il SIT sarà sempre più in grado di fornire le informazioni attese dalla Anagrafe immobiliare integrata, cioè quelle di individuare, per ciascun immobile, i titolari di diritti reali.

Entrambe le componenti infrastrutturali, alla data di emanazione della norma, erano condizionate dai tempi di realizzazione della nuova piattaforma informatica da dedicare alla gestione integrata dei dati e, con riguardo ai fattori di successo per l'utilizzo del nuovo sistema, da un apprezzabile riscontro numerico ottenuto in termini di integrazione dei dati e individuazione del soggetto titolare di diritti reali (riscontro legato alla quantità e alla qualità dei dati informatizzati disponibili).

Riguardo al primo fattore di condizionamento, la nuova infrastruttura di dati integrati doveva essere

⁹ Incorporata nell'Agenzia delle Entrate con decorrenza 1 dicembre 2012.

in condizione di tracciare, ai soli fini fiscali e per ciascun immobile censito in catasto, anche il soggetto titolare di diritti reali mediante l'incrocio delle informazioni catastali con quelle di altre banche dati disponibili (in primis quella di Pubblicità immobiliare, immediatamente utilizzabile).

Riguardo al secondo fattore di condizionamento, relativo alla numerosità di dati integrati, c'è da osservare che mentre la componente oggettiva (completezza e coerenza dei dati relativi all'immobile, presenti nei diversi DB catastali) appariva già all'epoca in misura confortante, la componente soggettiva (completezza dei dati e individuazione, ai fini fiscali, del soggetto titolare di diritti reali) risultava invece fortemente carente in termini numerici, penalizzando l'utilizzo dell'intera Anagrafe Immobiliare Integrata.

La ragione della forte differenza fra la qualità del dato oggettivo e quella del dato soggettivo è giustificata dalla più datata automazione del catasto (come detto, risalente agli anni '70 per il NCT e agli anni '80 per il NCEU), che ha concesso un più consistente intervallo temporale per il completamento dell'informatizzazione dei dati e per la bonifica degli errori presenti all'impianto dei DB, in confronto con la più recente data di meccanizzazione degli archivi di Pubblicità immobiliare (completata negli anni '90, peraltro meccanizzando solo la parte più recente degli archivi cartacei disponibili). La minore disponibilità di dati presenti nel DB di Pubblicità immobiliare, riducendo l'incrocio automatizzato dei dati, ha comportato un iniziale grado di integrazione molto basso (ancor più ridotto per gli immobili del NCT, in ragione della minore dinamicità del mercato degli immobili censiti nel catasto rustico).

4 | VERSO LA MISURA DELLA QUALITÀ DEI DATI INTEGRATI

Una volta definito il modello dei dati gestito nelle due componenti infrastrutturali (il SIT e l'AdT), progettate e realizzate in tempi diversi (l'AdT dal 2012 e il SIT dal 2013), nasceva l'esigenza di misurarne il grado di integrazione dei dati e, più in generale ai fini delle azioni di recupero della qualità dei dati, di misurare il tasso di anomalie presenti in tutte le componenti relative ai singoli attributi. A tal proposito c'è da premettere che le caratteristiche principali che concorrono alla qualità di un DB sono quelle relative alla completezza, alla coerenza e alla veridicità dei dati in esso contenuti, oltre al loro continuo aggiornamento. Per i DB catastali gestiti dal SIT, esse si traducono nella verifica di coerenza intrinseca dei dati (esistenza, completezza e coerenza dei dati, nonché esistenza delle relazioni fra i dati presenti nei diversi DB) e nella verifica di coerenza estrinseca (rispondenza dei dati alla realtà territoriale). La coerenza intrinseca è verificabile mediante l'analisi dei dati disponibili, mentre quella estrinseca ha bisogno di un'azione di confronto del dato presente nella realtà del territorio con quello posseduto.

Con riguardo alla verifica della coerenza intrinseca e alla pianificazione delle azioni di recupero della qualità dei dati, in vista della futura utilizzazione del SIT anche quale strumento di misura dell'integrazione dei dati, veniva progettata e realizzata una *console* per la rilevazione dinamica, la gestione e il monitoraggio delle anomalie presenti nei quattro DB catastali, il cui primo impianto è risalente al 2014.

La *console*, denominata *InCa* (Incoerenze Catastali), nella fase di impianto dei dati ha operato scandagliando tutti gli immobili presenti nei quattro archivi catastali, incrociando i dati con quelli dei corrispondenti DB correlati e rilevandone le eventuali assenze o le mancate correlazioni, ovvero

segnalando le incoerenze rilevate negli attributi degli immobili e raggruppandole in più di 100 diverse fattispecie di anomalie. Nella fase successiva all'impianto, la *consolle* ha operato mediante la rilevazione giornaliera di tutte le incoerenze prodotte dalle attività di aggiornamento dei DB catastali a opera dei flussi documentali in entrata, ovvero delle azioni di bonifica e/o di allineamento delle banche dati, aggiungendo alle liste di anomalie le nuove incoerenze rilevate e le modifiche nelle correlazioni fra i dati, ovvero cancellando dalle liste quegli immobili per i quali le suddette anomalie risultavano essere state eliminate.

Tale strumento ha consentito, a partire dal 2015, di monitorare con frequenza mensile, su base provinciale, regionale e nazionale, l'evoluzione dei tassi di anomalie nei dati, permettendo un controllo delle operazioni di recupero della qualità e una pianificazione del budget annuale mirata alle particolari esigenze del momento e dei singoli Uffici, commisurando le entità da recuperare alle forze lavoro disponibili in loco o assegnabili in tele-lavoro da altri Uffici aventi risorse dedicabili.

In particolare, il recupero della qualità dei dati ha riguardato negli anni:

- azioni relative al completamento dei dati mancanti nei DB catastali (fabbricati non riportati in mappa, immobili non registrati o non classati, rasterizzazione delle schede planimetriche e calcolo delle superfici per le unità immobiliari urbane);
- attività di rilevamento e bonifica di dati errati, incoerenti o non codificati presenti nei DB catastali (codifica dei toponimi, attribuzione del livello di piano o del numero civico, rettifica del calcolo di superfici errate, rettifica del classamento di unità immobiliari urbane);
- operazioni di correlazione dei dati presenti nei diversi DB. In particolare, correlazioni fra particelle del NCT e del NCEU e fra unità immobiliari urbane e le proprie schede planimetriche;
- il recupero delle deformazioni delle mappe e la realizzazione del *continuum* territoriale, mediante l'attività di costruzione della congruenza geometrica tra i fogli di mappa contigui.

Con riguardo, invece, alla verifica di coerenza estrinseca dei dati, sono state svolte, a partire dal 2007, attività di recupero di mancate dichiarazioni al NCT e al NCEU, mediante accertamenti puntuali o campagne massive di recupero (si ricordano, in particolare, quelle dei *fabbricati fantasma* e dei *fabbricati rurali*), in applicazione di specifiche norme di legge che hanno consentito di incrementare il tasso di rispondenza degli archivi catastali alla realtà del territorio.¹⁰

Lo stesso strumento ha, infine, permesso di costruire alcuni indici complessi di monitoraggio della qualità dei dati, sommando vettorialmente più componenti relative a tassi di anomalie elementari.

¹⁰ La descrizione e i risultati di tali attività non sono trattati in quanto travalicerebbero le finalità del presente lavoro.

4.1 | La misura della qualità in termini di integrazione delle particelle urbanizzate

Così, inizialmente è stato implementato un indice di “completa integrazione degli oggetti immobiliari” capace di misurare il tasso di integrazione delle particelle urbanizzate presenti nei DB censuari del NCT e del NCEU e del DB cartografico nei riguardi dell’esistenza degli identificativi catastali nelle diverse banche dati, della coerenza dei dati in termini di corretta destinazione d’uso (ente urbano) e della rappresentazione della geometria dei fabbricati in cartografia.¹¹ Questo indicatore ha permesso di orientare il recupero delle incoerenze verso interventi complessivi nei riguardi di una singola particella edilizia, in maniera da eliminare tutte le incoerenze eventualmente in essa presenti, garantendo localmente la piena **integrazione fra i dati presenti nei tre DB catastali**.¹²

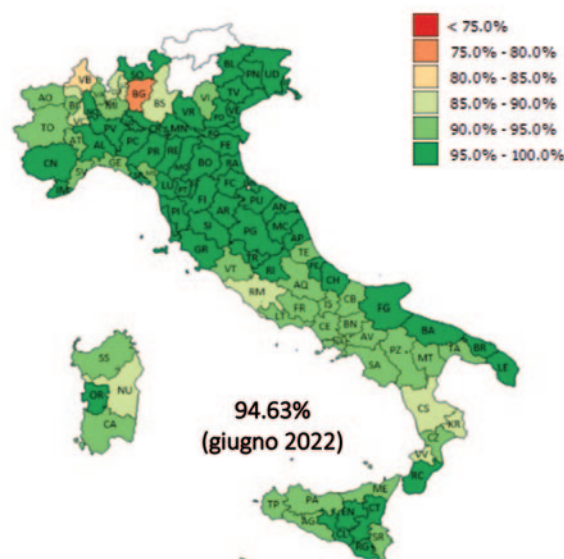
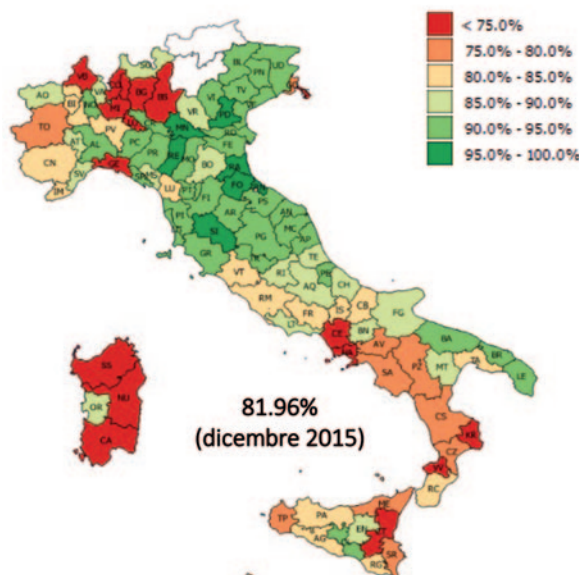


Figura 2 - Completa integrazione particelle urbanizzate - dicembre 2015

Figura 3 - Completa integrazione particelle urbanizzate - giugno 2022

Tale indicatore, agli albori delle misurazioni degli indici, presentava valori molto distanti da una qualità ottimale. Infatti, il valore riferibile all’indicatore nazionale di completezza e integrazione delle particelle urbanizzate, per l’anno 2015, era di poco inferiore all’82% (cfr. figura 2),¹³ con valori su base

¹¹ In termini matematici la misura dell’indicatore è data dalla seguente relazione: $1 - \sqrt{(1-I_1)^2 + (1-I_2)^2 + (1-I_3)^2 + (1-I_4)^2 + (1-I_5)^2 + (1-I_6)^2}$ dove (1-I1), (1-I2)... (1-I6), misurano il tasso di incompletezza degli indicatori elementari rappresentati dai gruppi di anomalie (tasso di incompletezza = percentuale di elementi anomali). La percentuale di elementi anomali di ciascun indicatore elementare è, a sua volta, calcolata mediante il rapporto fra il numero di elementi anomali ancora da recuperare e il totale degli elementi presenti nel DB di riferimento.

¹² Un analogo indicatore per la misura dell’integrazione fra i soli identificativi presenti nella banca dati cartografica e nella banca dati censuaria del NCT forniva già valori più che buoni, attestandosi su una misura inizialmente superiore al 98% e oggi rilevata oltre il 99,5%. Tale omogeneità era dovuta al minore disallineamento dei dati presenti all’interno della stessa Sezione catastale e, fondamentalmente, era associabile ai soli errori introdotti nella acquisizione dei dati informatizzati, eliminati – tra l’altro – dalle più che trentennali azioni di recupero nel frattempo operate sui dati del NCT.

¹³ La misura dell’indicatore non è confrontabile con il dato riportato figura 1, in quanto i parametri oggetto di misura sono diversi e, soprattutto, sono valutati in rapporto a un valore degli immobili molto prossimo a quello reale, avendo nel frattempo quasi completato il recupero degli immobili e riscontrato i dati mancanti mediante incrocio fra il DB cartografico e quelli censuari del NCT e del NCEU.

provinciale rappresentativi di una diversificazione notevole, con punte di criticità evidenziate in alcune aree regionali riconosciute come tipicamente carenti di risorse tecniche e/o affette da problematiche relative alla cartografia o di correlazione fra gli identificativi di NCT e di NCEU.

All'attualità, grazie alle costanti azioni di informatizzazione e bonifica, sia puntuale che massiva dei dati, alle azioni di correlazione degli identificativi presenti negli archivi catastali, nonché ai continui afflussi documentali esterni completamente informatizzati e aventi una migliore qualità, è stata recuperata una rilevante quota del gap relativo alla qualità del dato, pervenendo a un grado di completezza degli archivi catastali con valori di poco al di sotto del 95% (cfr. figura 3) con punte anche del 99%.¹⁴

4.2 | La misura della qualità in termini di integrazione delle unità immobiliari urbane

Un ulteriore indicatore di “completa integrazione delle unità immobiliari urbane” è stato successivamente implementato per misurare la completezza e coerenza dei DB nei riguardi di queste ultime. Esso misura il grado di integrazione dei dati delle unità immobiliari urbane per le quali la consultazione “integrata” dei DB catastali convergenti nel SIT fornisce una risposta completa in termini di posizione (sia cartografica che viaria, per il tramite di toponimo e numero civico), descrizione geometrica (scheda planimetrica della uiu) e consistenza (superficie catastale). L'indicatore, al netto della integrazione dei dati relativi alla posizione viaria (toponimo e civico) è qualitativamente simile a quello di completa integrazione degli oggetti immobiliari, in quanto a esso fortemente correlato,¹⁵ mentre si differenzia molto a livello provinciale (cfr. figura 4) se si tiene conto anche della componente della posizione viaria, fornendo un valore medio nazionale di poco superiore al 55% con una distribuzione fra il 22% e il 77% e la sola eccezione della provincia di Trieste con il 91%. La ragione del forte disallineamento della qualità dei dati della posizione viaria rispetto agli altri dati è dovuta principalmente alla scarsa presenza negli archivi catastali del numero civico, dato di basso interesse catastale fino agli anni 2000, per il recupero del quale l'Agenzia ha da tempo avviato con i Comuni un'attiva collaborazione, ottenendo però risultati molto diversificati in termini di adesione.

¹⁴ È da notare che una quota parte della mancata integrazione misurata dall'indicatore afferisce a immobili dichiarati nel NCT come enti urbani ma non ancora dichiarati al NCEU. Le ragioni di tale disallineamento sono sia fisiologiche, allorché si riferiscono ad immobili urbani incapaci di produrre una rendita (quali fabbricati in corso di costruzione o in uno stato di degrado accentuato) e per i quali non si ha l'obbligo di dichiarazione al NCEU; sia patologiche, nei casi di avvenuta dichiarazione al NCT senza il completamento della dichiarazione urbana, nonostante ne ricorra l'obbligo, e per i quali è necessaria un'azione d'Ufficio per promuovere la dichiarazione di parte ovvero mediante un intervento in surroga del soggetto interessato.

¹⁵ Ciò in quanto i parametri posizionali sono in buona parte ereditati da quelli presenti nell'indicatore di completa integrazione degli oggetti immobiliari, mentre quelli relativi alla descrizione geometrica e alla consistenza catastale sono tra loro fortemente correlate (poiché la superficie non è calcolabile se non vi è scheda planimetrica associata) e hanno in media valori superiori al 95% (cfr. figura 5).

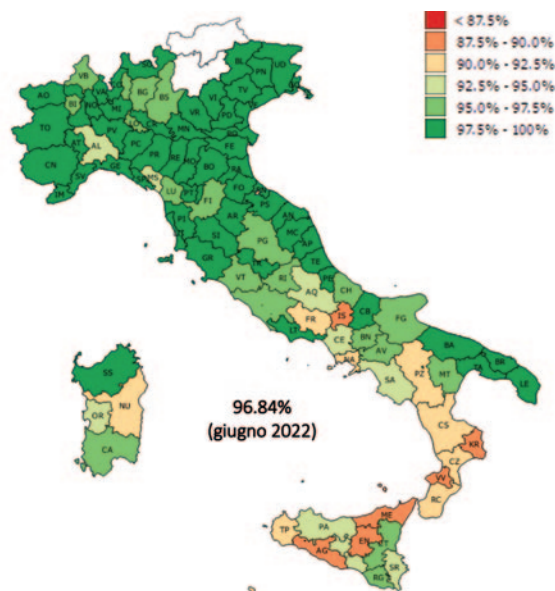
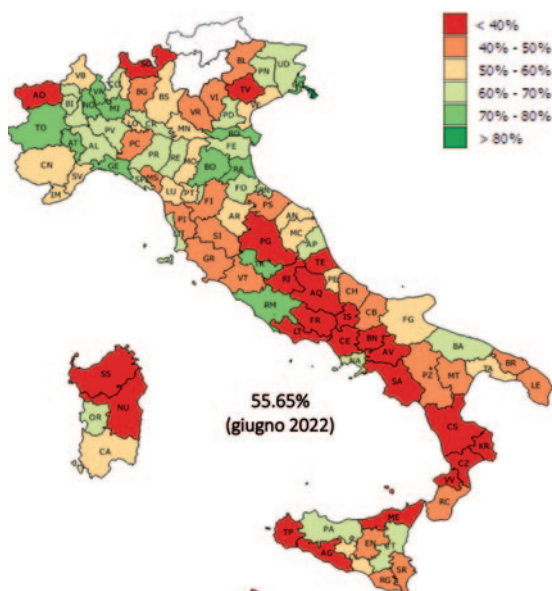


Figura 4 - Completa integrazione uiu (inclusi toponimo e civico) - giugno 2022

Figura 5 - Presenza di schede planimetriche associate alle uiu - giugno 2022

4.3 | La misura della qualità in termini di precisione e coerenza del dato cartografico

Un ultimo indicatore della qualità dei dati, che misura la qualità del dato cartografico, è stato implementato di recente con l'avvio delle attività di recupero delle deformazioni presenti nelle mappe vettoriali per effetto del complesso processo di informatizzazione¹⁶ e della costruzione della congruenza topologica fra mappe contigue. Tale indicatore misura il rapporto tra i fogli di mappa per i quali sono state recuperate le deformazioni e costruita la congruenza topologica e il totale dei fogli da lavorare.

L'operazione di congruenza topologica è necessaria per poter correttamente navigare sul *continuum* territoriale rappresentato sul SIT, permettendo di recuperare le imprecisioni e di superare le discontinuità nella rappresentazione (sovrapposizioni o distacchi presenti fra i bordi di fogli contigui) che non erano rilevabili in precedenza, in quanto la gestione della cartografia era basata sulla visualizzazione di un singolo foglio di mappa alla volta. Quanto detto è facilmente intuibile attraverso l'osservazione di una zona di territorio con congruenza topologica ancora da costruire (cfr. immagine superiore della figura 6, con presenza di zone di sovrapposizione e di distacco fra le mappe) e una con congruenza pienamente recuperata (cfr. immagine inferiore in figura 6), permettendo la perfetta saldatura della cartografia catastale e la piena sovrapponibilità con le immagini aeree rappresentanti il territorio.

¹⁶ La cartografia vettoriale di molte province è stata ottenuta digitalizzando le mappe di visura in formato raster, acquisite dall'Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura con scanner a rullo; la non sempre alta qualità del supporto e la metodologia utilizzata hanno comportato, in molti casi, delle deformazioni sistematiche e puntuali dell'immagine raster utilizzata come base per la digitalizzazione.



Figura 6 - Recupero della congruenza topologica fra mappe contigue

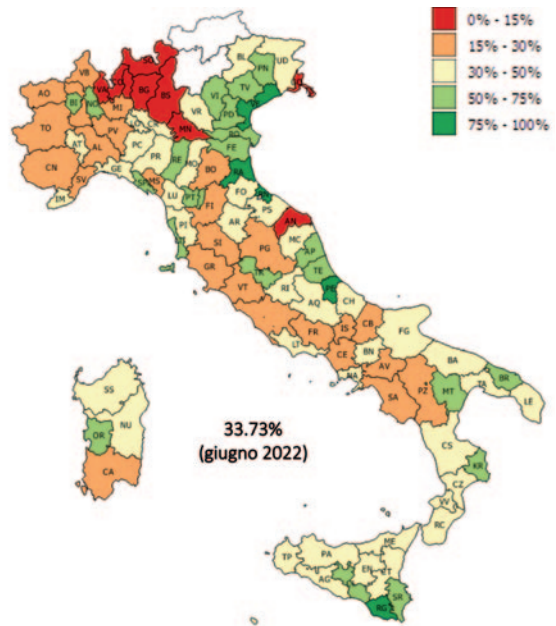


Figura 7 - Congruenza topologica fra mappe contigue - giugno 2022

La misura dell'indicatore (cfr. Figura 7), è attualmente ancora lontana dall'obiettivo di completamento delle operazioni, sebbene laddove queste ultime sono iniziate, in ragione della disponibilità delle necessarie risorse tecniche pregiate, siano state privilegiate le zone a più alta urbanizzazione al fine di andare incontro alle esigenze di integrazione più pressanti. Peraltro, è da notare che, essendo la percentuale dei fogli di mappa fortemente urbanizzati inferiore al 15% del totale dei fogli, l'obiettivo finora raggiunto con una percentuale anche solo superiore a tale valore garantisce comunque la copertura di un'ottima parte del territorio urbanizzato.

4.4 | La misura della qualità in termini di integrazione delle titolarità catastali

Con riguardo, infine, alla integrazione dei dati soggettivi, fin dalla costituzione dell'Anagrafe dei Titolari è stato monitorato quello che è definito come il tasso di affidabilità delle titolarità catastali, allo scopo di individuare – ai fini fiscali - i soggetti titolari di diritti su ciascuno degli immobili gestiti nel SIT.

Tale operazione è avvenuta mediante l'analisi dei dati informatizzati di catasto e di Pubblicità immobiliare, incrociando l'ennupla soggetto-immobile-documento-diritto-quota, presente in ambedue gli archivi, che ha permesso l'individuazione degli elementi corrispondenti e la correlazione fra i dati in termini di affidabilità delle informazioni.¹⁷

¹⁷ L'incrocio dei dati relativi al soggetto, all'immobile, al documento che ha generato il diritto, nonché alla tipologia e alla quota di diritto citata nel documento, determina il cosiddetto livello di integrazione della titolarità e, quindi, l'affidabilità della stessa. Infatti è in base alle condizioni di incrocio dei dati riferiti alla titolarità che è possibile distinguere fra titolarità affidabile e titolarità non affidabile.

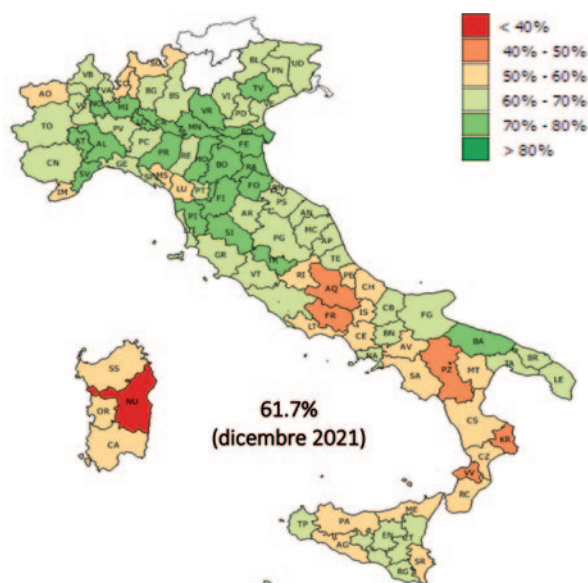


Figura 8 - Affidabilità delle titolarità catastali (NCT - NCEU) - dicembre 2021

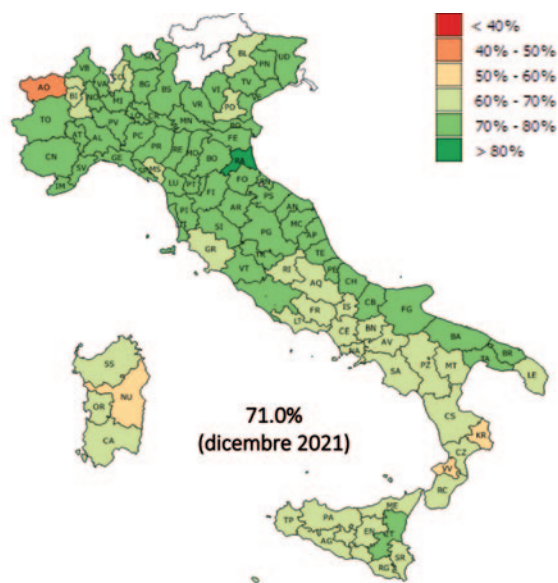


Figura 9 - Affidabilità del solo NCEU- dicembre 2021

Analogamente a quanto realizzato per gli immobili, anche il recupero del grado di affidabilità delle titolarità censite nell'Anagrafe dei Titolari, è stata oggetto di costanti interventi sia di tipo massivo (azioni centralizzate mediante incrocio di banche dati e operazioni di bonifica automatizzata)¹⁸ che puntuale (bonifica delle singole titolarità catastali e/o associazione manuale con le analoghe di Pubblicità immobiliare), pervenendo a un incremento del tasso di corrispondenza fra le informazioni presenti nei DB catastali e di Pubblicità immobiliare.

Il valore iniziale, relativo all'indicatore di affidabilità delle titolarità presenti nei DB catastali misurato su base nazionale per l'anno 2012, è risultato essere inferiore al 30%, con una diversificazione provinciale accentuata sostanzialmente fra nord e sud del Paese, per effetto di una minore dinamicità del mercato immobiliare.

All'attualità, grazie alla completa informatizzazione dei flussi esterni di dati, ai continui afflussi documentali, nonché alle azioni massive di recupero e alle azioni puntuali di correlazione degli archivi catastali con quelli di Pubblicità immobiliare, è stata recuperata una quota parte del *gap* pervenendo a un grado di affidabilità delle intestazioni misurato globalmente al 61,7% (cfr. figura 8), con il 71,0% relativo alle titolarità dei soli immobili urbani (cfr. figura 9) contro il 54,1% relativo alle titolarità del NCT. Inoltre, il riconoscimento delle titolarità affidabili presenti nell'Anagrafe dei Titolari e il buon grado di risposta positiva nell'individuazione del soggetto titolare di diritti hanno consentito, negli ultimi anni, di alimentare il canale di fornitura dei dati immobiliari utili per il servizio di dichiarazione dei redditi precompilata.

¹⁸ Sono state effettuate operazioni di recupero dei codici fiscali che hanno permesso l'incrocio dei dati con la Pubblicità immobiliare, rendendo possibile la successiva valutazione del livello di integrazione della titolarità.

5 | LA VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ DEI DATI DELL'ANAGRAFE DEI TITOLARI E LE AZIONI PER UN SUO POSSIBILE RECUPERO

La difficoltà emersa, dopo i primi anni, nell'elevare velocemente il valore della misura dell'indicatore delle titolarità affidabili, in ragione della lentezza nel recupero di qualità affidato sia ai nuovi flussi in ingresso, sia alla sempre più limitata disponibilità di risorse umane dedicabili (cfr. figura 10), ha indotto l'Agenzia delle Entrate a cercare parallelamente altre strade utili alla valutazione dell'affidabilità delle suddette intestazioni.

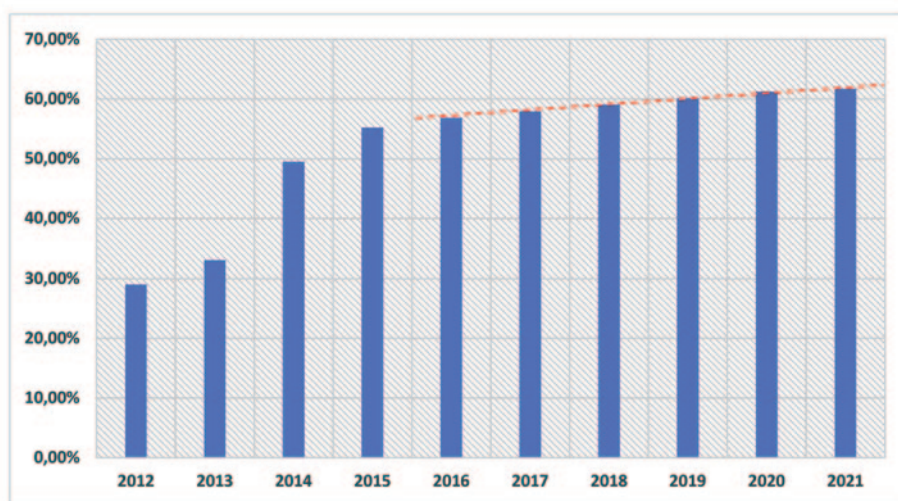


Figura 10 - Trend dell'indicatore delle titolarità catastali affidabili

Per impostare una corretta analisi di merito degli interventi da intraprendere è stata necessaria l'implementazione di una *consolle* di individuazione dinamica, gestione e monitoraggio delle anomalie presenti nelle titolarità catastali, in analogia con la *consolle InCa* di rilevazione delle incoerenze sugli immobili. Tale *consolle*, sviluppata direttamente in ambiente integrato SIT/AdT, ha visto la luce solo da pochissimi mesi in quanto ha dovuto attendere il completamento della migrazione della piattaforma di gestione del SIT per poter disporre dei dati da analizzare e, successivamente, da gestire.

La *consolle*, denominata *AnTiCa* (Anomalie nelle Titolarità Catastali), permette infatti l'individuazione di quegli immobili che hanno anomalie nelle titolarità catastali, suddividendoli in fattispecie di appartenenza proprie di ciascuna anomalia e consentendone la quantificazione del numero per ciascun ambito territoriale e catastale (terreni o urbano). Il valore aggiunto fornito da questa *consolle* è rappresentato anche dalla possibilità di confronto dei dati con quelli presenti in Anagrafe Tributaria, evidenziando la riconoscibilità del soggetto ovvero la non esistenza in vita per le persone fisiche o la loro cessazione qualora persone giuridiche.

Le potenzialità di tale strumento di indagine, aggiornato nei dati con quotidianità a seguito del

tracciamento delle variazioni intervenute sia nelle banche dati degli immobili che nelle titolarità ad essi associate, risiede nella possibilità sia di diversificare gli interventi di recupero della qualità del dato catastale, in ragione delle fattispecie su cui intervenire, sia di creare linee di utilizzo del dato in ragione dell'anomalia riscontrata.¹⁹ Peraltro, la disponibilità dell'individuazione di particolari insiemi di immobili affetti da anomalie nella titolarità (residenze o negozi in fabbricati condominiali; immobili in categoria speciale con elevata rendita catastale associata) consentirà di agire con interventi mirati, altamente produttivi in termini di risposta numerica (richiedendo informazioni agli amministratori di condominio) o di alto valore fiscale (recuperando puntualmente il dato relativo al soggetto titolare di diritti).²⁰

Le singole fattispecie o le loro aggregazioni permettono di suddividere gli immobili con titolarità incoerenti nei sette gruppi riportati in tabella seguente, cui sono stati associati i valori percentuali alla data di primo impianto.

Caratteristiche degli immobili	Tipologia di intervento sui dati	% immobili del NCT	% immobili del NCEU
Immobili con titolarità complete e affidabili	Nessuna	51,50%	58,13%
Immobili non fiscalmente rilevanti (immobili con RD o RC nulla)	Nessuna priorità di recupero del dato incoerente	2,04%	11,11%
Immobili con almeno un intestato con CF riconosciuto in Anagrafe Tributaria	Recupero degli altri intestati mediante richiesta notizie al soggetto conosciuto e rintracciabile	7,76%	2,08%
Immobili con intestati riconosciuti in Anagrafe Tributaria ma con diritti e quote incoerenti	Recupero delle informazioni su diritti e quote tramite verifica degli atti o richiesta notizie	4,30%	7,06%
Immobili con ditta catastale coerente ma non riscontrata in Pubblicità immobiliare	Analisi campionaria per verificarne la rispondenza statistica	24,80%	18,88%
Immobili con ultimo intestatario non cronologicamente successivo al precedente	Verifica e correzione manuale dell'anacronismo nelle scritture catastali	0,94%	0,88%
Immobili con soggetti non rintracciabili in Anagrafe Tributaria	Recupero dei dati mediante indagine sulle banche dati catastali o incrocio con altri DB	8,66%	1,86%

Soffermandosi solo sull'analisi relativa agli immobili urbani, che riassumono una gran parte dell'interesse fiscale, dalle prime due tipologie di immobili emerge che per il 69,2% di essi, all'attualità non si ha bisogno di alcun intervento sulle titolarità in quanto le intestazioni sono affidabili ovvero l'interesse è nullo in termini di imposizione fiscale.

¹⁹ Ad esempio, è utilizzabile un dato affidabile nel soggetto ma non nel diritto o nella quota di diritto, ai fini di una comunicazione riguardante il possesso di immobili, mentre lo stesso dato non è altrettanto utilizzabile nei confronti di un controllo di merito del pagamento di imposte relative agli immobili (per i quali è necessario conoscere il tipo e la quota di diritto posseduta).

²⁰ Un primo approccio, operato su un campione sperimentale di immobili di tipo residenziale presenti su un totale di 1.000 edifici condominiali, ha portato a individuare la presenza di dati relativi agli amministratori di condominio nell'11% degli edifici, con una potenzialità di recupero delle titolarità nel 19% degli immobili residenziali affetti da anomalie.

Per una ulteriore quota parte di immobili (9,1%), relativa alla terza e quarta tipologia, si ha già modo di intercettare almeno un soggetto titolare di diritti, in quanto riconosciuto in Anagrafe Tributaria.

Per una rilevante quota parte di immobili (18,9%), afferente alla quinta tipologia, seppure non si è avuta ancora conferma diretta dell'affidabilità delle titolarità presenti in catasto, esse risultano formalmente complete e coerenti in termini di esistenza dei soggetti in Anagrafe Tributaria, nonché in presenza di diritti codificati e quadratura delle quote di diritto, tali da ritenerli potenzialmente molto affidabili. Per determinare il tasso statistico di rispondenza alla realtà e, quindi, l'utilizzabilità del dato, almeno per gli scopi più opportuni, sarà necessaria una verifica su un campione significativo di immobili afferenti a tali liste.²¹

Riguardo alle ultime due tipologie di immobili, relative al 2,7% del totale, la qualità del dato potrà essere recuperabile mediante azioni puntuali, anche se onerose dal punto di vista dell'impiego di risorse. Peraltro, con l'impiego della *console AnTiCa* sarà possibile adottare strategie capaci di massimizzare il ritorno in termini di base imponibile associata alle titolarità, individuando le migliori linee operative mirate al recupero delle stesse titolarità in ragione dell'interesse fiscale degli immobili.²²

L'implementazione di un plausibile futuro indicatore, relativo al tasso di immobili di interesse fiscale per i quali è possibile individuare almeno un titolare di diritti reali, porterebbe a una sua valutazione iniziale pari al 65,6% per gli immobili del NCT e del 78,4% per gli immobili del NCEU, con una distribuzione in termini provinciali riportata in figura 11 per gli immobili del solo NCEU.

Inoltre, una volta verificati sulla quinta tipologia di immobili i risultati ottenuti dalla sperimentazione svolta sulla rispondenza della associazione fra soggetti e immobili urbani (cfr. nota 21), la misura della corretta intestazione degli immobili ai soggetti detentori di diritti – in termini puramente statistici – potrebbe risultare prossima al 95%.²³

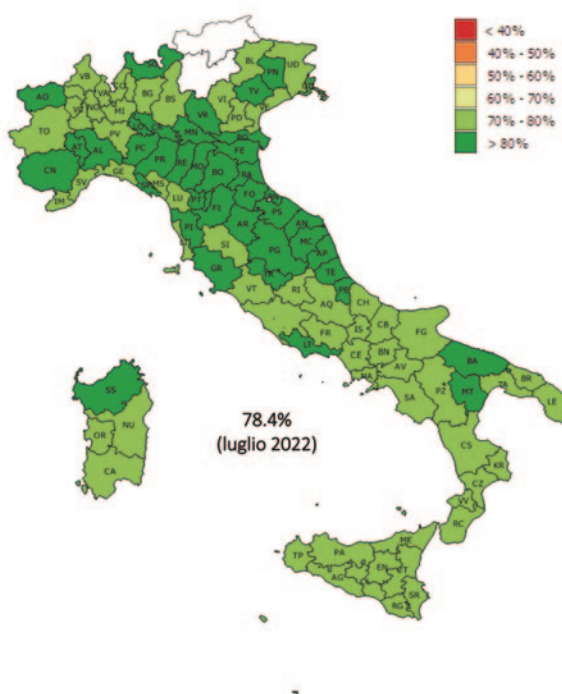


Figura 11 - Immobili con almeno un soggetto affidabile - luglio 2022

²¹ Un primo approccio, basato sull'incrocio indiretto dei dati presenti nella dichiarazione sostitutiva unica ai fini del calcolo ISEE e nelle basi dati catastali (in termini di corrispondenza fra la rendita catastale dichiarata per gli immobili urbani e gli analoghi valori presenti nelle banche dati catastali per il medesimo soggetto), è stato effettuato dall'Agenzia su un totale di circa 4,5 milioni di soggetti, pervenendo ad un risultato dell'87%. Tale approccio permette due considerazioni: la prima avalla la sensazione di una forte valenza dei dati catastali ancora non riscontrati in Pubblicità immobiliare e la seconda consente di evidenziare una ulteriore strada percorribile nella individuazione delle corrette associazioni fra immobili e titolari di diritti.

²² A tal fine, sarebbe interessante, con la recente disponibilità dei dati sull'intero territorio nazionale, valutare il riscontro in termini di numerosità di immobili presenti nelle ultime tipologie di immobili con anomalie nelle titolarità, suddivisi per classi di rendita catastale (o di reddito dominicale). In tal modo sarebbe agevolata la pianificazione delle azioni di recupero legate alle diverse fattispecie di intervento.

²³ Somma dei valori relativi alle prime quattro tipologie e del contributo dell'87% del valore della quinta tipologia.

6 | I POTENZIALI NUOVI SERVIZI IMMOBILIARI INTEGRATI

Con il recente rilascio della nuova piattaforma di gestione dei dati catastali (il SIT) e la possibilità di accesso all'Anagrafe dei Titolari, l'Agenzia delle Entrate, in qualità di fornitore di servizi immobiliari, grazie alla integrazione delle diverse basi dati catastali e di Pubblicità immobiliare, nonché alla disponibilità dei valori di mercato forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare, potrà esporre – in aggiunta ai correnti servizi di consultazione presso gli uffici provinciali, operabili anche con l'ausilio della navigazione diretta sul territorio (cfr. figura 12), o ai servizi di consultazione telematica²⁴ – ulteriori servizi tanto innovativi quanto integrati, continuando a sfruttare le modalità di accesso telematico attualmente esistenti.



Figura 12 - Servizi di consultazione, mediante navigazione territoriale, disponibili presso gli Uffici provinciali

Considerando l'ottimo grado di integrazione delle banche dati catastali, il buon grado di affidabilità ai fini fiscali delle titolarità catastali (soprattutto in ambito urbano), nonché la corrispondente buona meccanizzazione dei registri di Pubblicità immobiliare e la disponibilità dei dati presenti nell'Osservatorio del mercato immobiliare, le potenziali linee di sviluppo di nuovi servizi di consultazione potranno essere rivolte verso le seguenti direttrici orientate ai cittadini e alle imprese:

- **visura integrata ipo-catastale:** mettendo assieme, in un unico servizio di consultazione sia i dati catastali relativi alle titolarità che quelli di Pubblicità immobiliare. Tale servizio potrà aggiungere alle già ricche informazioni sull'immobile, anche ulteriori utili elementi direttamente provenienti dalle banche dati di Pubblicità immobiliare e riguardanti gli atti che hanno generato il diritto sull'immobile e l'eventuale presenza di vincoli sugli stessi;

²⁴ Che permettono già ai diversi soggetti abilitati sia la consultazione puntuale dei dati catastali e ipotecari (da parte di cittadini, imprese e professionisti), sia lo scarico massivo dei dati (da parte di Enti e Pubbliche amministrazioni).

- **estratto di mappa in sovrapposizione con lo stralcio di foto aerea:** per agevolare la lettura del tematismo catastale e rilevare eventuali incoerenze grafiche o errori posizionali riportati nella cartografia catastale;
- **visura integrata Catasto-Osservatorio del mercato immobiliare:** aggiungendo alle informazioni catastali dell'immobile la valutazione unitaria offerta dall'Osservatorio del mercato immobiliare, al fine di fornire elementi, di prima valutazione, dell'intervallo di apprezzamento del mercato immobiliare per il segmento di mercato corrispondente all'immobile richiesto.

Inoltre, potrebbero essere sviluppati ulteriori servizi orientati ai professionisti del settore catastale, quali

- la segnalazione della presenza e l'elencazione delle anomalie riscontrate nei dati catastali interessanti l'immobile richiesto, che potranno agevolare il professionista nella predisposizione degli atti di aggiornamento, correggendo il dato anomalo o segnalandone la possibile modifica fornendo i dati di riscontro. Il rilascio di tali dati potrebbe essere strumentale alla presentazione di un atto di aggiornamento catastale (tipo di frazionamento, tipo mappale, dichiarazione di nuova costruzione o di variazione di un immobile urbano, domanda di voltura) ovvero essere semplicemente di tipo informativo, al fine di poter verificare la correttezza dei dati contenuti negli archivi catastali²⁵
- integrazione di alcuni dati catastali oggettivi nelle informazioni cartografiche già presenti all'interno del servizio WMS (Web Map Service) e del Geo-Portale cartografico dell'Agenzia.

Infine, con riguardo ai fruitori istituzionali (Enti locali, Pubbliche amministrazioni) potrebbero essere ampliati i servizi di scarico dati con una potenziale fornitura di elementi statistici mirati ai fini fiscali o al controllo del territorio. Ad esempio, potrebbe risultare di interesse nell'ambito della stima di massima dei danni prodotti da eventi calamitosi, la fornitura di valori relativi al numero di immobili per segmento di mercato o di valori medi fiscali per densità di territorio (N. immobili/kmq; RD/kmq o RC/kmq), impiantando una griglia geografica di riferimento e tenendo aggiornata con cadenza annuale la corrispondente griglia dei valori di riferimento.

²⁵ A tal riguardo, un simile utilizzo potrebbe avvenire, per taluni tipi di segnalazione (indirizzo incompleto, livello di piano mancante, mancata codifica del diritto, inesattezza nella quadratura delle quote di diritto, ecc...), direttamente sul cassetto fiscale del soggetto titolare di diritti sull'immobile, invitando l'utente all'utilizzo del servizio di correzione dati attivabile mediante richiesta on line rivolta al Contact center dell'Agenzia.

BIBLIOGRAFIA

Legge 1 marzo 1886, n. 3682, Riordinamento dell'imposta fondiaria.

Legge 11 agosto 1939, n. 1249 di conversione del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, modificata dal decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514, riguardante l'accertamento generale dei fabbricati urbani, la rivalutazione del relativo reddito e la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142, Approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Decreto del Ministero delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.

Decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.

Cannafoglia C., De Luca A., Molinari F., Novelli G.F. (1998), Catasto e Pubblicità Immobiliare, Maggioli Editore.

Ferrante F., Ambrosanio M., Cara P., Mercuri C., La collaborazione tra Agenzia delle Entrate e Dipartimento della Protezione Civile per l'interoperabilità dei dati geografici, in rivista Territorio Italia (2021).

Supplemento alla rivista del Dipartimento del territorio n. 1/1996 - Atti del convegno.

