



agenzia del
Territorio

Nuovo sistema informativo dei servizi di pubblicità immobiliare



La pubblicità immobiliare: a che punto siamo

☒ Il sistema attuale: criticità

☐ La normativa



Il sistema informativo

- ❑ Il servizio di pubblicità immobiliare è basato sulla gestione dei documenti che attestano il trasferimento di diritti reali sugli immobili o costituiscono garanzie reali sugli stessi.
- ❑ Nonostante il livello di informatizzazione raggiunto, l'attuale sistema informativo gestisce quasi totalmente documenti cartacei.
- ❑ L'attuale piattaforma tecnologica del sistema informativo presenta caratteristiche di obsolescenza, destinate ad accentuarsi progressivamente, che hanno reso improcrastinabile un intervento di radicale revisione.



L'archivio cartaceo

- ❑ Non potendo essere oggetto di scarto cresce con il passare del tempo con aumento dell'occupazione di spazio e necessità di locali sempre più ampi.
- ❑ L'archivio cartaceo è soggetto a deterioramento a causa delle consultazioni quotidiane e non è sufficientemente sicuro (danneggiamenti, furti).



I servizi

- ❑ Lunghi tempi di attesa per l'accettazione delle formalità
- ❑ Difficoltà per i pagamenti
- ❑ Tempi lunghi per la restituzione dei dupli
- ❑ Repertoriamento condizionata dalla necessità di completare preventivamente le operazioni di stampa del modello 60 e delle note



La pubblicità immobiliare: a che punto siamo

☐ Il sistema attuale: criticità

☒ **La normativa**



Il servizio di pubblicità immobiliare, sulla base di quanto stabilisce il Libro VI del Codice Civile, deve possedere alcuni requisiti fondamentali:

- ❑ suddivisione della competenza degli uffici su base territoriale (artt. 2663 e 2827)
- ❑ garanzia di accettazione delle domande correttamente presentate (artt. 2674 e 2674 bis)
- ❑ rigorosa attribuzione della priorità delle trascrizioni ed iscrizioni (artt. 2678 e 2680, articoli da 2852 a 2858)
- ❑ continuità del servizio negli orari stabiliti dalla legge (artt. 2673 e 2677)
- ❑ validità, sicurezza ed inalterabilità dei registri (artt. 2676, 2679, 2681)



I cambiamenti normativi recenti

- ❑ Codice della PA digitale
- ❑ DL n. 2 del 2006 (telematizzazione dei servizi)
- ❑ DL 7/2007 convertito con L. 40/2007 (cancellazioni di ipoteca)



Codice della PA digitale

- ❑ **Articolo 3 – diritto all'uso delle tecnologie** (i cittadini e le imprese hanno diritto di usare le moderne tecnologie informatiche per tutti i rapporti con qualsiasi amministrazione dello Stato).
- ❑ **Articolo 4 - diritto all'accesso e all'invio di documenti digitali** (i cittadini e le imprese hanno diritto di accedere a tutti gli atti che li riguardano e di partecipare a tutti i procedimenti in cui sono coinvolti tramite le moderne tecnologie informatiche e telematiche).
- ❑ **Articolo 61 – delocalizzazione dei registri informatici** (i pubblici registri immobiliari possono essere formati e conservati su supporti informatici; in tal caso possono essere conservati anche in luogo diverso dall'Ufficio territoriale competente)



D.L. n. 2/2006

- ❑ **Articolo 1 comma 3**
 - estensione della trasmissione telematica degli atti a tutte le tipologie di atti e denunce, e a tutte le categorie di utenti
 - possibilità di inviare la copia autentica dell'atto per via telematica
- ❑ **Articolo 1 comma 4**
 - possibilità di fornire ai cittadini consultazioni per via telematica con l'incremento del 50% dei tributi dovuti



L. n. 40/2007

- ❑ **Articolo 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies**
 - cancellazione delle ipoteche derivanti da mutui ipotecari sulla base delle comunicazioni attestanti la data di estinzione dell'obbligazione, trasmesse dai creditori
 - provvedimento interdirigenziale del 23 maggio 2007 che istituisce il relativo registro delle comunicazioni
 - provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 25 maggio 2007 che disciplina le modalità di trasmissione delle comunicazioni



Il nuovo sistema informativo della pubblicità immobiliare

☒ Gli obiettivi

- ☐ La soluzione individuata
- ☐ Le novità per l'utenza
- ☐ Le prospettive



Gli obiettivi che il processo di reingegnerizzazione del sistema informativo a supporto dei servizi di pubblicità immobiliare ha cercato di perseguire sono i seguenti:

- ❑ maggiore **trasparenza** del servizio;
- ❑ riduzione dei **tempi** di attesa
- ❑ riduzione e progressiva eliminazione della necessità di **recarsi fisicamente** presso gli uffici
- ❑ aumento della **qualità** complessiva del sistema e dei controlli effettuati.



Attraverso l'aggiornamento tecnologico del sistema sarà possibile trapiantare i seguenti obiettivi:

- migliorare la **sicurezza** delle banche dati e dell'intero sistema
- favorire la **telematizzazione** dei servizi
- consentire la **dematerializzazione** degli archivi, attraverso la sostituzione degli attuali pubblici registri immobiliari cartacei con registri elettronici.



Il nuovo sistema informativo della pubblicità immobiliare

☐ Gli obiettivi

☒ **La soluzione individuata**

☐ Le novità per l'utenza

☐ Le prospettive



L'architettura

- ❑ Il nuovo sistema informativo a supporto dei processi e dell'archiviazione delle pratiche viene realizzato con ***un'architettura di tipo centralizzato***.
- ❑ La soluzione tecnologica di tipo centralizzato è la più idonea a gestire un servizio che deve assicurare la massima sicurezza degli archivi e la ***piena telematizzazione***.
- ❑ La struttura centralizzata non contraddice il principio della competenza territoriale degli uffici, in quanto l'attribuzione delle note a ciascun ufficio viene effettuata in modo "virtuale" gestendo per ciascuno il relativo numero d'ordine ed il suo particolare Registro Generale d'Ordine (modello 60).
- ❑ L'intero sistema è ad architettura **web**, come quello del catasto



La banca dati

- ❑ La banca dati viene trasferita in un unico archivio centrale, logicamente suddivisa tra i vari uffici in funzione della competenza territoriale di ognuno
- ❑ La banca dati viene costituita come primo nucleo della “**banca dati integrata**”; contiene infatti, oltre a tutti i dati della pubblicità immobiliare anche gli “indici” del catasto, vale a dire gli identificativi degli immobili con la loro “storia” e le relative intestazioni catastali (soggetti con diritti e quote di possesso)



Il nuovo sistema informativo della pubblicità immobiliare

- ☐ Gli obiettivi
- ☐ La soluzione individuata
- ☒ Le novità per l'utenza
- ☐ Le prospettive



L'accettazione

- La presentazione delle formalità su supporto informatico può essere effettuata utilizzando il file XML utilizzato per la trasmissione telematica (pacchetto UNIMOD); con tale formato è possibile gestire:
 - il bilinguismo per alcuni dati, come i dati anagrafici dei soggetti e l'indirizzo degli immobili
 - i dati aggiuntivi per la corretta esecuzione della voltura catastale (coniuge non componente, soggetti a completamento, atti mancanti)
 - descrizione "aggiuntiva" in forma libera per i diritti reali
 - codice catastale del comune degli immobili distinto da quello amministrativo
- Fino a quando non sarà completata la migrazione di tutti i servizi di pubblicità immobiliare al nuovo sistema, è possibile continuare a presentare le formalità compilate con il formato .DAT (pacchetto NOTA).
- Il formato di stampa delle note è stato rivisto.



L'accettazione

- ❑ Viene eliminato il modello 68 bis, sostituito da una ricevuta di richiesta di formalità, rilasciata immediatamente alla consegna dei titoli, contenente il numero “provvisorio” attribuito al gruppo di formalità.
- ❑ La ricevuta per il pagamento dei tributi viene rilasciata separatamente.
- ❑ E' possibile versare in conto deposito le somme dovute per le formalità richieste, per tassa ipotecaria e bollo.
- ❑ Non è necessario, se il pagamento è avvenuto per via telematica o se le somme sono state versate in deposito, attendere l'esito dei controlli e della liquidazione.



La cassa

- ❑ Tutti i bollettari contabili sono aboliti e sostituiti da un'unica ricevuta, di formato analogo a quella utilizzata per i servizi catastali, che può comprendere il pagamento di più servizi.
- ❑ Separazione tra le funzioni del “liquidatore” e del “cassiere”
- ❑ Possibilità di svincolare il pagamento dalle altre operazioni o di effettuarlo in tempi differenti con operatori diversi: è il sistema che tiene traccia di tutto.



Il protocollo e la gestione delle pratiche

- ❑ Viene introdotto un nuovo numero di protocollo.
- ❑ Ferme restando le numerazioni previste da norme speciali (presentazione e registri particolare e generale) tutti gli altri documenti vengono numerati con un protocollo unico per ufficio provinciale (gruppi di note, mod. 310, mod. 311, visure, certificati).
- ❑ I processi principali sono gestiti con strumenti di workflow management system, che consentono di verificare in qualunque momento lo stato della pratica.



Le ispezioni

- ❑ Sono state riviste le stampe delle ispezioni:
 - Vengono esposti su ciascuna stampa il costo ed il nominativo del richiedente
 - Sono state semplificate le informazioni sullo stato dell'automazione dell'ufficio
 - Ordinamento delle formalità dell'elenco sintetico in ordine cronologico o per tipo nota
- ❑ Sarà più agevole in futuro effettuare le ispezioni ipotecarie su uffici diversi o contemporaneamente su più uffici



Le ispezioni

- ❑ Gli utenti self service avranno a disposizione esclusivamente le nuove applicazioni realizzate per Sister, dovranno pertanto convenzionarsi con l'Agenzia
- ❑ Le principali novità su Sister:
 - Diversa gestione della ricerca degli omocodici
 - Evidenziazione dei costi su tutti gli schermi
 - Possibilità nella ispezione per soggetto di modificare alcuni dati anagrafici e ripetere la ricerca senza ulteriore addebito
 - Possibilità di applicare le restrizioni già in fase di prima richiesta
 - Possibilità di indicare per conto di chi viene effettuata la richiesta



Il nuovo sistema informativo della pubblicità immobiliare

- ☐ Gli obiettivi
- ☐ La soluzione individuata
- ☐ Le novità per l'utenza
- ☒ Le prospettive



L'archiviazione dei documenti

- ❑ I **registri particolari** delle note ipotecarie ed il nuovo registro delle comunicazioni attestanti la data di estinzione dell'obbligazione potranno essere costituiti in **formato elettronico**.
- ❑ L'**archiviazione** verrà effettuata previa sottoscrizione da parte del Conservatore con l'impiego della **firma digitale** che viene pertanto a costituire elemento di garanzia dell'autenticità e dell'inalterabilità del documento informatico.
- ❑ L'archiviazione elettronica dei registri verrà avviata nel 2008.



Le comunicazioni

- ❑ Per gli utenti telematici, la **restituzione del duplo** della nota potrà essere effettuata in via telematica. Se la formalità è stata richiesta in via telematica, il duplo della nota, con valenza di certificato di eseguita formalità, viene restituito anch'esso in via telematica previa apposizione della firma digitale del Conservatore.
- ❑ Saranno utilizzate le moderne tecnologie per le comunicazioni con gli utenti (posta elettronica, SMS);
In prospettiva si potrà utilizzare la PEC per le comunicazioni formali.



Titolo telematico

- ❑ Nei primi mesi del 2008 si prevede di avviare anche la fase sperimentale dell'invio telematico della copia autentica dell'atto
- ❑ Nella fase sperimentale e fino a quando l'invio telematico del titolo non diventerà obbligatorio, il numero d'ordine delle formalità sarà attribuito in base alla seguente regola:
 - Gli atti ricevuti dal sistema telematico dopo le ore 12,00 e fino alle ore 12,00 del giorno successivo vanno in coda a quelli ricevuti allo sportello nel giorno successivo, secondo l'ordine di ricezione sul sistema telematico, stabilito in base all'ora di arrivo.