



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di Roma

Ordine Dott. Comm. Esp. Cont. - Roma

AOO Protocollo Generale

ENTRATA - 05/05/2008 14:47 - 0006591 - 4.1



Roma, 30 aprile 2008
Prot. n.19775
Allegati n. 1
Rif. nota del
Prot. n°

All' Ufficio Territoriale di Governo di Roma

Al Tribunale di Roma

Alla Procura della Repubblica di Roma

Alla Corte d'Appello di Roma

Alla Agenzia delle Entrate
Direzione Regionale del Lazio

Ai Comuni della Provincia di Roma

Ai Sigg.ri Presidenti:

Consiglio Notarile di Roma

Collegio degli Agrotecnici di Roma

Collegio dei Geometri di Roma

Collegio dei Periti Agrari di Roma

Collegio dei Periti Industriali di Roma

Ordine degli Architetti di Roma

Ordine degli Avvocati di Roma

Ordine dei Dottori Agronomi di Roma

Ordine dei Dottori Commercialisti di Roma

Ordine degli Ingegneri di Roma

All'AVI Associazione Visuristi Italiani

e.p.c.

All'Agenzia del territorio

Direzione Regionale del Lazio

Roma

Agli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio

Loro Sedi

Alle OO.SS. Provinciali

Loro Sedi

**OGGETTO:attivazione del nuovo sistema informatico di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizioni Roma 1 e Roma 2 – Data di attivazione 29 maggio 2008 –
Sospensione dei servizi di Pubblicità Immobiliare nei giorni 26, 27 e
28 maggio 2008.**

L'Agenzia del Territorio, nell'ambito del processo di rinnovamento tecnologico del sistema informatico a supporto dei servizi di pubblicità immobiliare, ha avviato il passaggio ad un nuovo sistema basato su un'architettura di tipo centralizzato con l'obiettivo di migliorare la sicurezza delle banche dati, di favorire la piena telematizzazione dei servizi e consentire la dematerializzazione degli archivi.

Il nuovo sistema è realizzato su piattaforma centralizzata basata su tecnologia web, come quella del catasto, con relative procedure ed un particolare sistema automatico di *gestione informatica dei flussi di lavoro* - work-flow management system - che consente una evoluzione organizzativo-funzionale nel comparto della pubblicità immobiliare con effetti positivi sulla qualità dei servizi forniti.

Nell'ambito di tale processo di aggiornamento tecnologico si è avviata la progressiva migrazione della banca dati ipotecaria di ciascun Ufficio periferico in un unico archivio centrale.

Si comunica che a decorrere dal **29 maggio 2008** sarà esteso anche alle **circoscrizioni di Roma 1 e Roma 2** di questo Ufficio Provinciale il nuovo sistema informatico di pubblicità immobiliare.

Pertanto, al fine di consentire l'adeguamento delle apparecchiature hardware e l'installazione dei nuovi programmi, **i servizi di pubblicità immobiliare (anche telematici) saranno sospesi nei giorni 26, 27 e 28 maggio c.a.**

La sospensione del servizio sarà oggetto di apposito decreto che sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

Si evidenzia che, a seguito dell'introduzione del nuovo sistema informatico, l'accesso alle postazioni self-service presenti in Ufficio per le ispezioni ipotecarie sarà consentito esclusivamente agli Utenti che hanno attivato l'apposita convenzione per la consultazione telematica dei registri immobiliari. Il servizio telematico di adesione alla convenzione per l'accesso alla banca dati catastale e ipotecaria è attivo sulla seguente pagina web: <http://sister.agenziaterritorio.it/> e per ulteriori informazioni: <http://www.agenziaterritorio.gov.it/?id=586>

Con questo nuovo sistema, gli utenti self-service che hanno attivato la convenzione, non saranno più vincolati alla disponibilità delle postazioni ad essi dedicate presso l'Ufficio Provinciale - che comunque saranno mantenute - potendo operare da qualsiasi postazione connessa alla rete internet, inoltre gli stessi, avranno anche la disponibilità, con lo stesso collegamento, delle visure catastali.

Al fine di rendere più agevole il passaggio dalla vecchia alla nuova procedura, si suggerisce di anticipare, ove possibile, la presentazione delle formalità da pubblicare nella settimana antecedente alla chiusura, in modo da non avere, nei primissimi giorni dell'attivazione del nuovo sistema, un eccessivo numero di formalità da lavorare.

Infine, per una migliore comprensione del Nuovo Sistema Informatico, si allega una presentazione predisposta dall'Agenzia del Territorio.

Tanto si comunica anche perché codesti Enti portino a conoscenza dei propri Uffici o dei propri iscritti il contenuto delle presenti informazioni, diffondendole nei modi ritenuti più opportuni.

Nel ringraziare per la collaborazione si porgono distinti saluti e si resta a disposizione per ogni opportuno chiarimento.

Il Direttore
(Luigi Botticchio)
F.to Luigi Botticchio



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 condizionato 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 traguardare 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.