



**Agenzia del  
Territorio**



## **Ufficio Provinciale di Bologna Rapporto Annuale 2009**

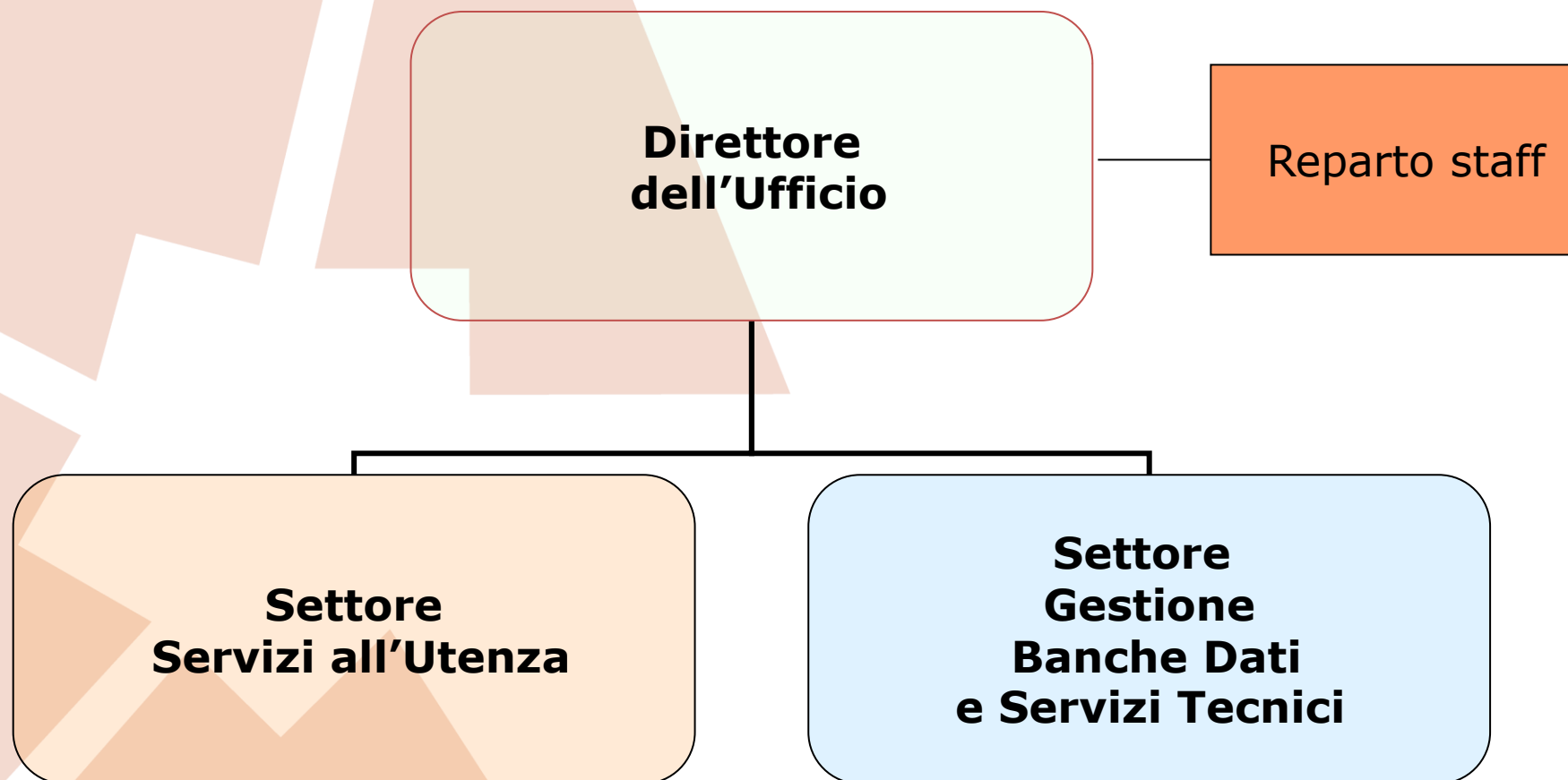
**Relatore: Stefano Sanfelice**

L'Ufficio Provinciale di Bologna nell'assetto organizzativo dell'Agenzia del Territorio è uno dei 23 Uffici di livello 2 in cui sono previste 3 posizioni Dirigenziali:

il Direttore dell'Ufficio ed i due Responsabili di Settore

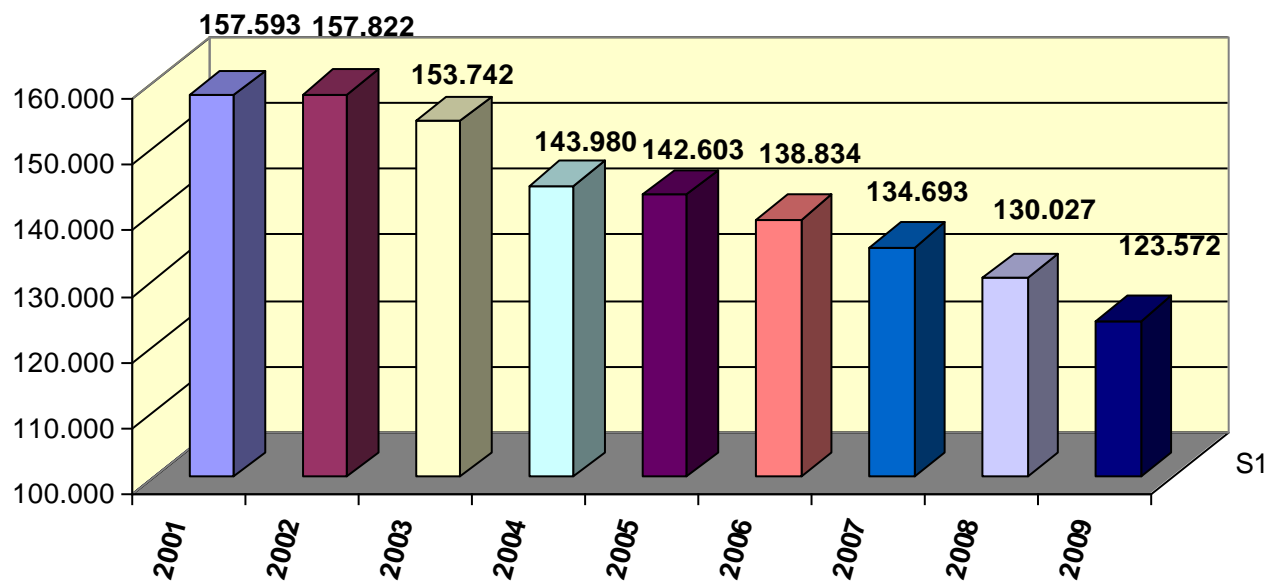
Il Direttore inoltre si avvale della collaborazione del reparto Staff

L'Organico attuale è composto da 89 persone oltre i 3 dirigenti



## Ore lavorate – serie storica

Anche nel 2009 è  
continuata la  
diminuzione delle ore  
lavorate nell'Ufficio  
dovuta ad una  
progressiva  
diminuzione del  
personale



- **OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**
- **SERVIZI CATASTALI**
- **SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE**
- **ATTIVITA' DI MERCATO**
- **CARTA DELLA QUALITA'**
- **COMMISSIONE INTERPROFESSIONALE CATASTO**
- **IL PUNTEGGIO SINTETICO DI RISULTATO**
- **ATTIVITA' AD ALTA VALENZA FISCALE**



**Agenzia del  
Territorio**



**Osservatorio del Mercato Immobiliare**

# Il Mercato Immobiliare nel 2009

Nel 2009 e per il terzo anno consecutivo si è verificata una diminuzione del numero di compravendite in Italia in tutti i settori di mercato

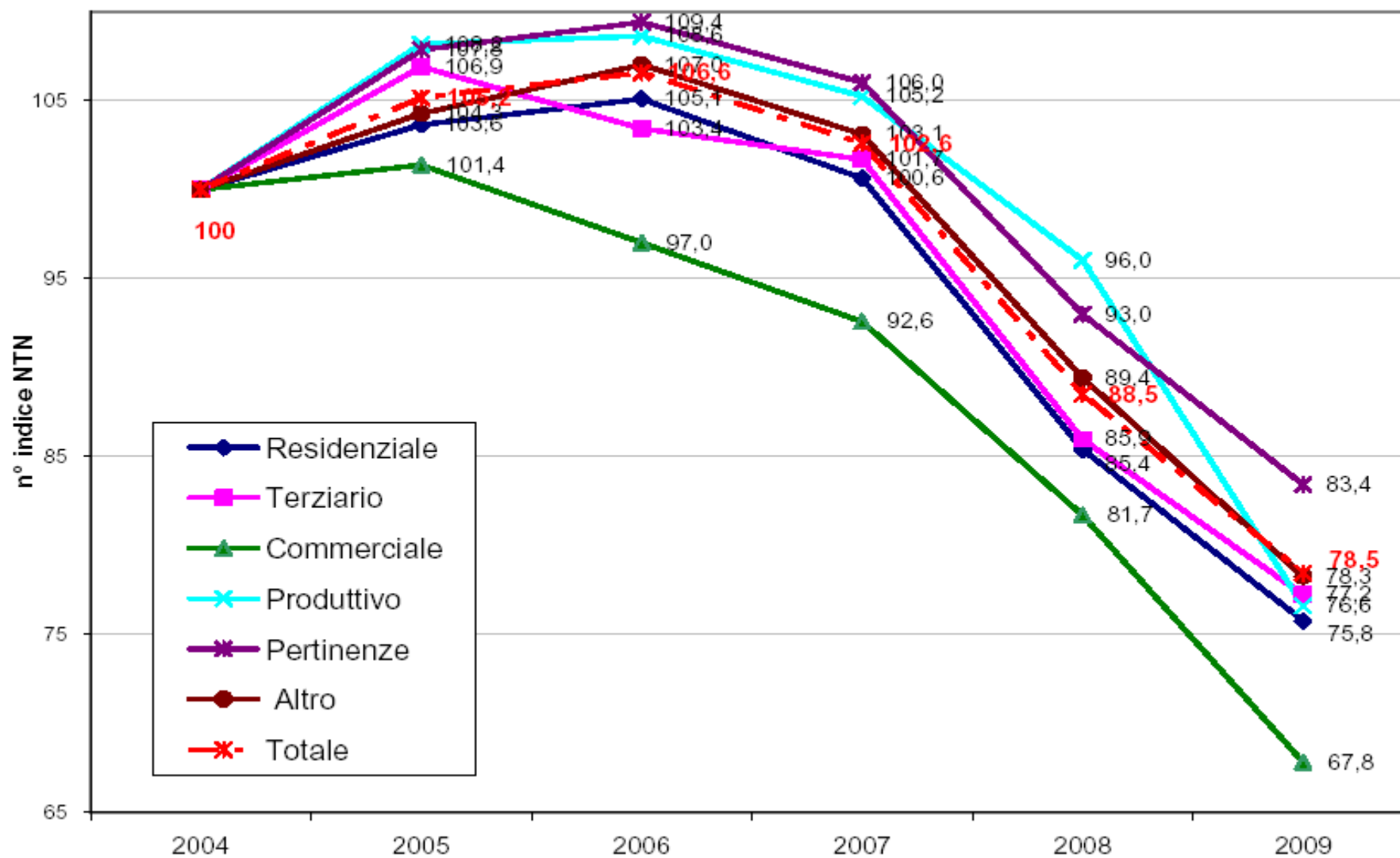
| NTN            | Residenziale  | Terziario     | Commerciale   | Produttivo    | Pertinenze    | Altro         | Totale        |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 2007           | 809.177       | 21.283        | 51.306        | 16.873        | 614.539       | 248.567       | 1.761.745     |
| 2008           | 686.587       | 17.988        | 45.283        | 15.698        | 538.948       | 215.592       | 1.519.796     |
| 2009           | 609.145       | 16.163        | 37.577        | 12.281        | 483.539       | 188.664       | 1.347.368     |
| Var %<br>09-08 | <b>-11,3%</b> | <b>-10,1%</b> | <b>-17,0%</b> | <b>-20,2%</b> | <b>-10,3%</b> | <b>-12,5%</b> | <b>-11,3%</b> |

Il confronto tra i trimestri corrispondenti del 2008 e 2009, evidenzia un rallentamento della diminuzione delle compravendite specie nel IV trimestre in cui il settore terziario presenta un debole segno positivo (+ 0,4%)

| I trim. | II trim. | III trim. | IV trim. |
|---------|----------|-----------|----------|
| -18,6 % | -12,3 %  | -11,3%    | - 4,0%   |

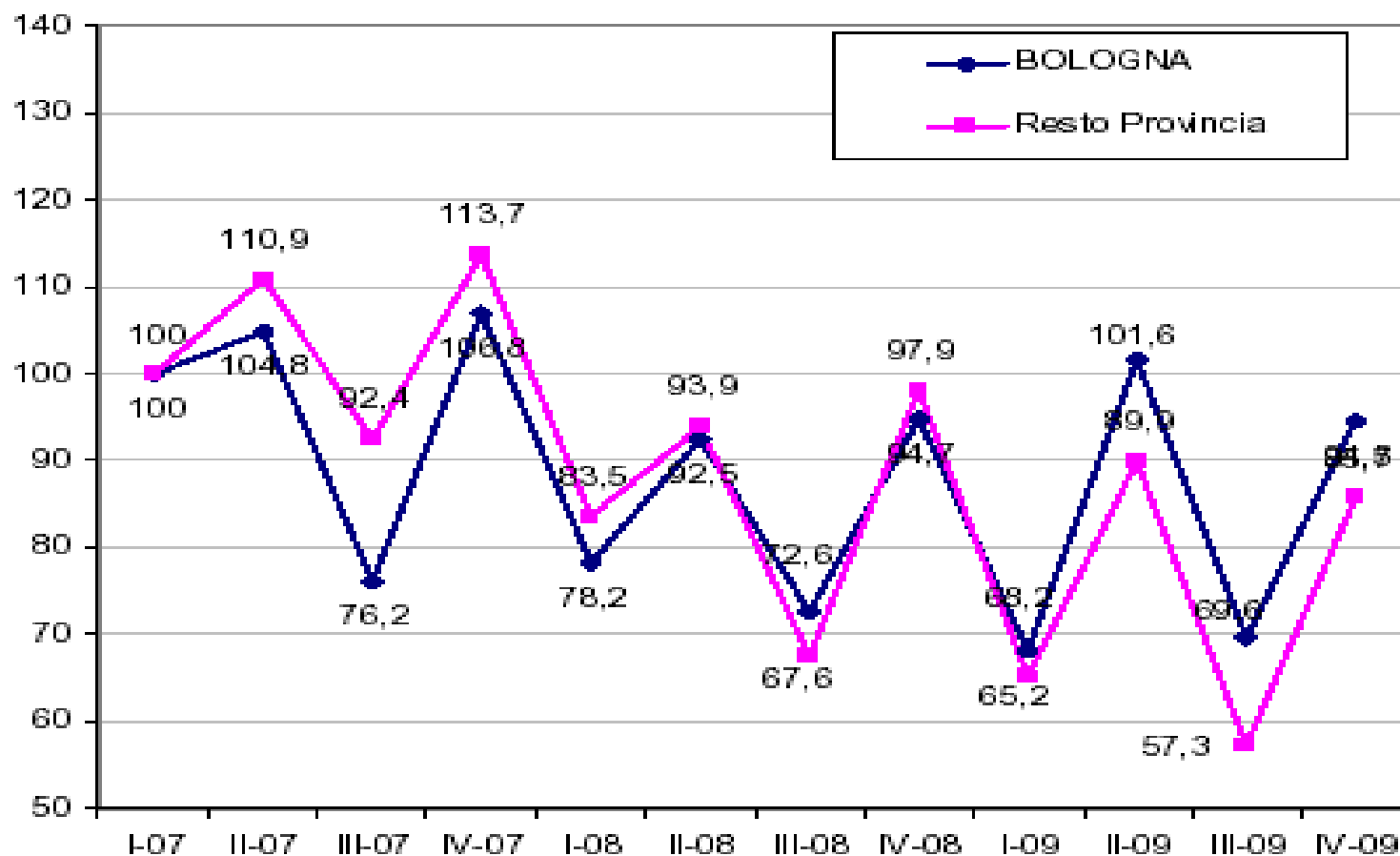
# Indice NTN 2004-2009 per i diversi settori

Il mercato è tornato a volumi di compravendite antecedenti al 2000



# Il Mercato Immobiliare a Bologna NTN residenziale

Andamento indice trimestrale NTN a Bologna e Provincia



**In comune di Bologna l' NTN residenziale nel 2009 ha registrato una lievissima flessione : su base annua la minore tra tutte le grandi città, anche se altre città segnalano una maggior ripresa nel IV trimestre .**

**Nel resto della Provincia invece la flessione è ancora consistente**

|                    | 2008  | 2009  | Var %  | IV trim.<br>08 | IV trim.<br>09 | Var %  |
|--------------------|-------|-------|--------|----------------|----------------|--------|
| Città              | 4.792 | 4.734 | -1,2%  | 1.342          | 1.339          | -0,2%  |
| Resto<br>Provincia | 8.843 | 7.687 | -13,1% | 2.526          | 2.211          | -12,5% |
| Italia             |       |       | -11,3% |                |                | -3,20% |

## Il Mercato Immobiliare a Bologna NTN terziario – commerciale - produttivo

| <b>NTN</b>                                   | <b>Terziario</b> | <b>Commerciale</b> | <b>Produttivo</b> |
|--|------------------|--------------------|-------------------|
| <b>2008</b>                                  | <b>493</b>       | <b>809</b>         | <b>411</b>        |
| <b>2009</b>                                  | <b>460</b>       | <b>622</b>         | <b>322</b>        |
| <b>Var %<br/>2009-2008</b>                   | <b>-6,7%</b>     | <b>-23,1%</b>      | <b>-21,6%</b>     |
| <b>Variazione %<br/>Italia<br/>2009-2008</b> | <b>-10,1%</b>    | <b>-17,0%</b>      | <b>-20,2%</b>     |

## Processo di rilevazione OMI

- **Rilevazione diretta** mediante schede standardizzate nel caso in cui la quantità di compravendite verificatesi nel semestre consenta l'acquisizione di un campione numericamente elaborabile.
- **Rilevazione indiretta** mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo e sulla base di *expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale.

## Processo di rilevazione OMI : Rilevazione diretta

Il processo di Rilevazione diretta si effettua con la definizione del

### **PIANO OPERATIVO DI RILEVAZIONE**

che per il 2009 comprendeva per ogni semestre:

- 590 schede di unità residenziali compravendute
  - 50 schede di unità residenziali locate
  - 85 schede di unità non residenziali compravendute
- erano interessati :
- Bologna ed altri 17 comuni per le unità residenziali
  - Bologna ed Imola per le unità non residenziali

L'Ufficio ha rilevato nell'anno 1600 schede superando l'obiettivo di budget del 10,3 %

# Andamento dei valori di mercato confronto 2008-2009

**Risultato interrogazione: Anno 2008 - Semestre 2**

Provincia: **BOLOGNA**

Comune: **BOLOGNA**

Fascia/zona: **Periferica/MURRI**

Codice di zona: **D1**

Microzona catastale n.: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione:

**I valori di mercato degli immobili residenziali, pur in presenza di un calo delle compravendite, sono rimasti sostanzialmente stabili**

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|
|                              |                    | Min                   | Max  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 3500                  | 4900 |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 5000                  | 5500 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 3200                  | 4400 |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 4500                  | 5000 |
| Box                          | NORMALE            | 2500                  | 4000 |
| Posti auto coperti           | NORMALE            | 1800                  | 3000 |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 3800                  | 5500 |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 5500                  | 6000 |

# Andamento dei valori di mercato confronto 2008-2009

Risultato interrogazione: Anno 2009 - Semestre 2

Provincia: **BOLOGNA**

Comune: **BOLOGNA**

Fascia/zona: **Periferica/MURRI**

Codice di zona: **D1**

Microzona catastale n.: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione:

In questa zona della prima periferia del capoluogo la diminuzione è stata di pochi punti percentuali e solo per alcune tipologie edilizie

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|
|                              |                    | Min                   | Max  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | -200                  | -100 |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | -200                  | -100 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            |                       | -100 |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | -100                  | -200 |
| Box                          | NORMALE            |                       |      |
| Posti auto coperti           | NORMALE            |                       |      |
| Ville e Villini              | NORMALE            |                       |      |
| Ville e Villini              | Ottimo             |                       |      |

# Andamento dei valori di mercato confronto 2008-2009

**Risultato interrogazione: Anno 2008 - Semestre 2**

**Provincia: BOLOGNA**

**Comune: BUDRIO**

**Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO**

**Codice di zona: B1**

**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico**

**Destinazione:**

Anche nei comuni della provincia, pur in presenza di una più accentuata contrazione delle compravendite, i valori di mercato sono rimasti stabili

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|
|                              |                    | Min                   | Max  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1850                  | 2400 |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 2400                  | 2750 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1750                  | 2300 |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 2300                  | 2650 |
| Box                          | NORMALE            | 1200                  | 1600 |
| Posti auto scoperti          | NORMALE            | 600                   | 1100 |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1750                  | 2400 |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 2100                  | 2800 |

# Andamento dei valori di mercato confronto 2008-2009

**Risultato interrogazione: Anno 2009 - Semestre 2**

Provincia: **BOLOGNA**

Comune: **BUDRIO**

Fascia/zona: **Centrale/CAPOLUOGO**

Codice di zona: **B1**

Microzona catastale n.: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione:

A Budrio comune di medie dimensioni della pianura i prezzi minimi e massimi per il residenziale sono rimasti invariati

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|
|                              |                    | Min                   | Max  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1850                  | 2400 |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 2400                  | 2750 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1750                  | 2300 |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 2300                  | 2650 |
| Box                          | NORMALE            | 1200                  | 1600 |
| Posti auto scoperti          | NORMALE            | 600                   | 1100 |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1750                  | 2400 |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 2100                  | 2800 |

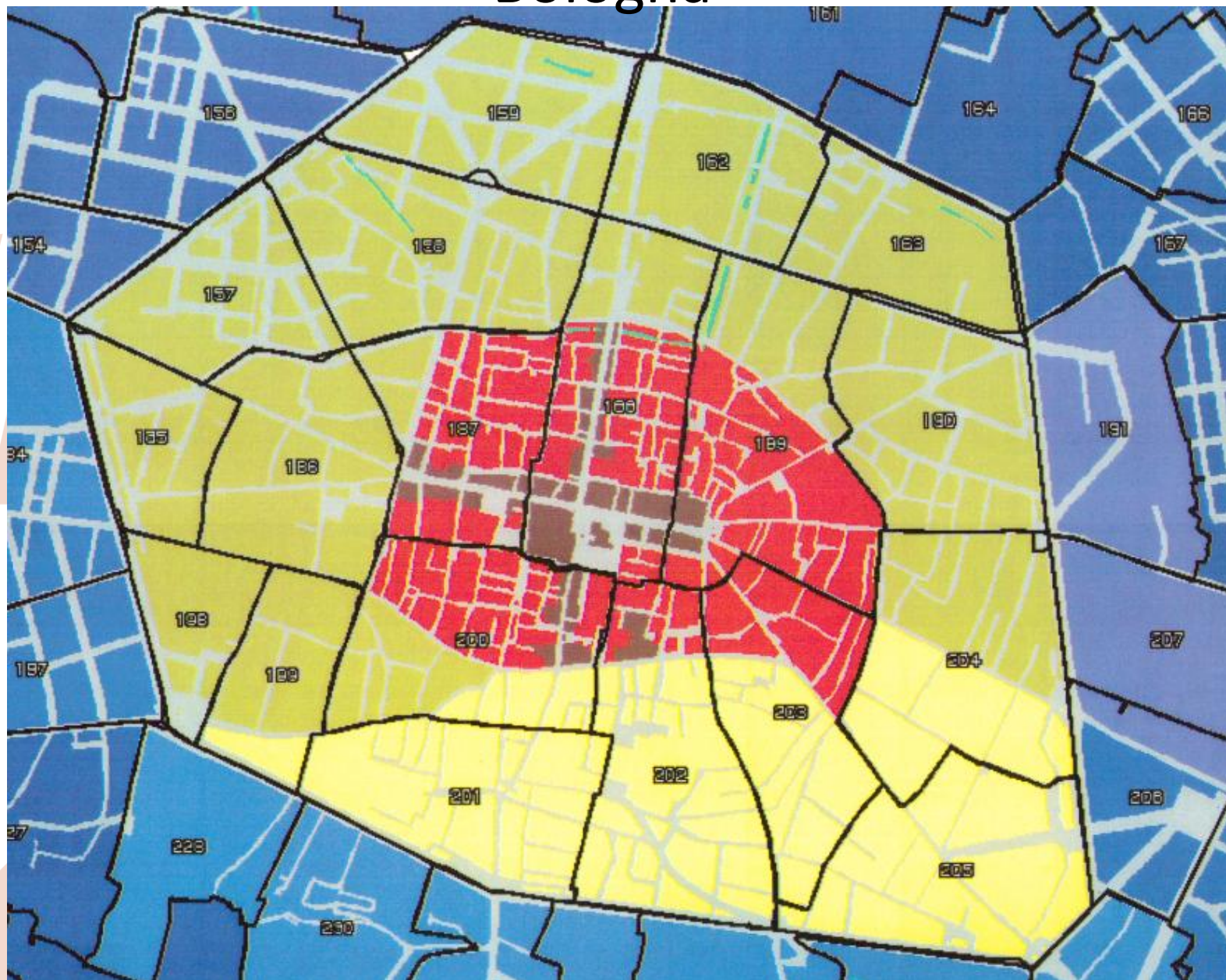
# Ridefinizione zone Omi nel Comune di Bologna

Nell'anno 2009 l'Ufficio ha effettuato una nuova zonizzazione del centro storico del Comune di Bologna per i seguenti motivi:

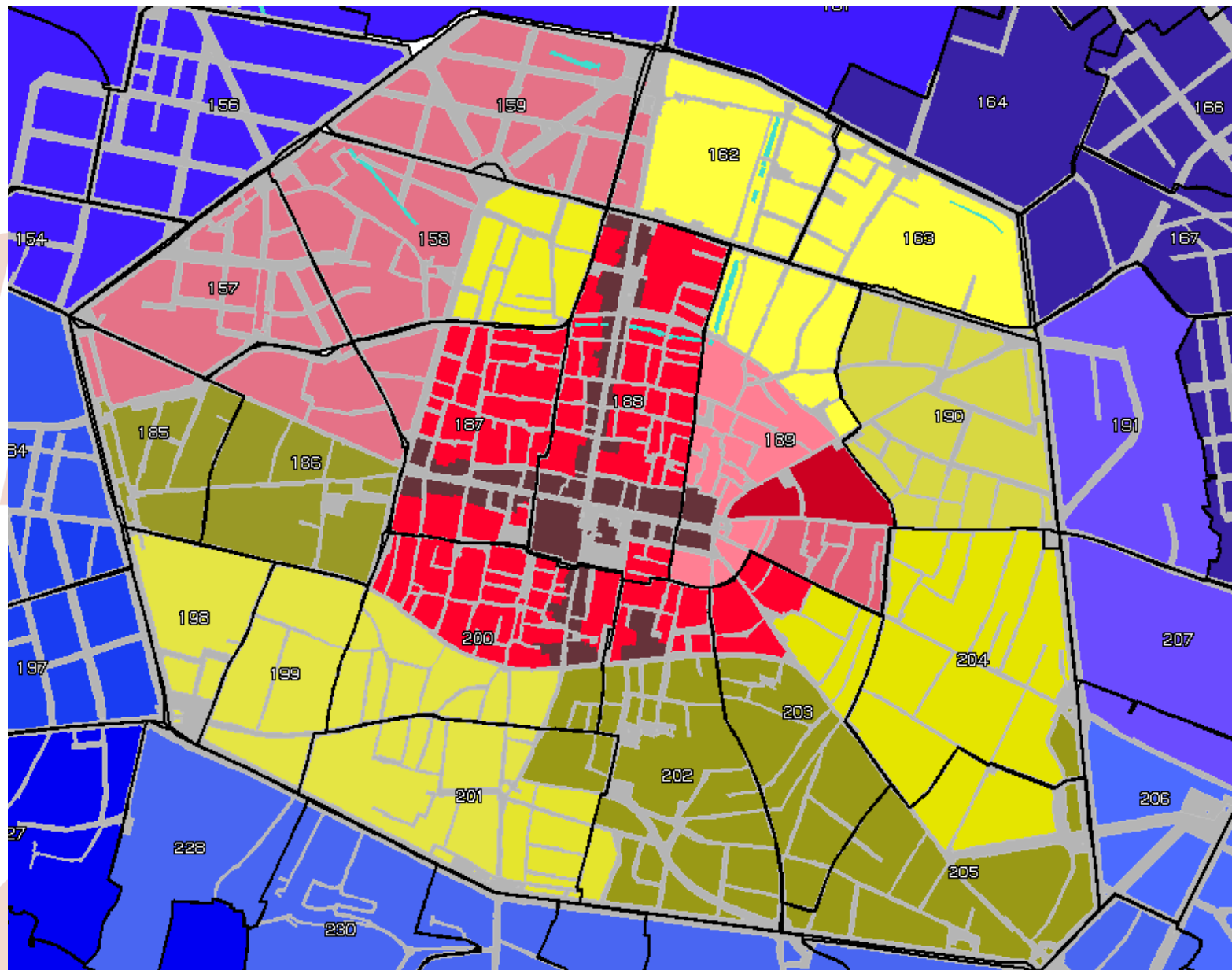
1. La suddivisione esistente non rappresentava più la realtà immobiliare del centro storico
2. Impossibilità del confronto con gli osservatori locali ( es. Fiaip, Gabetti, Tecnocasa, etc.)
3. Necessità di omogeneizzare e ridefinire il range tra valore massimo e minimo.

la nuova zonizzazione ha consentito l'istituzione di ulteriori 10 zone omogenee

# Precedente zonizzazione centro storico di Bologna



# Nuova zonizzazione centro storico di Bologna





**Agenzia del  
Territorio**



**Servizi Catastali**

# Servizi di Visura e Certificazione

|   | 2007             | 2008             | 2009             | Var. %<br>2009/2008 |
|---|------------------|------------------|------------------|---------------------|
| <b>VISURE RILASCIATE TRAMITE SISTER</b>                                       | <b>1.097.248</b> | <b>1.120.283</b> | <b>1.091.237</b> | <b>-2,5%</b>        |
| <b>VISURE E CERTIFICAZIONI<br/>AUTOMATIZZATE CATASTO (ESCLUSO<br/>SISTER)</b> | <b>215.938</b>   | <b>207.521</b>   | <b>198.117</b>   | <b>-4,5%</b>        |
| <b>VISURE RILASCIATE MEDIANTE SELF-<br/>SERVICE</b>                           | <b>56.653</b>    | <b>49.486</b>    | <b>39.475</b>    | <b>-20,2%</b>       |
| <b>CERTIFICATI CARTACEI</b>   | <b>2.437</b>     | <b>1.684</b>     | <b>1.401</b>     | <b>-16,8%</b>       |
| <b>ESTRATTI DI MAPPA</b>  | <b>7.043</b>     | <b>5.546</b>     | <b>5.810</b>     | <b>+4,7%</b>        |
| <b>ESTRATTI DI MAPPA DIGITALI</b>   | <b>2.198</b>     | <b>1.137</b>     | <b>3.118</b>     | <b>+174,2%</b>      |

# Aggiornamento Catasto Terreni

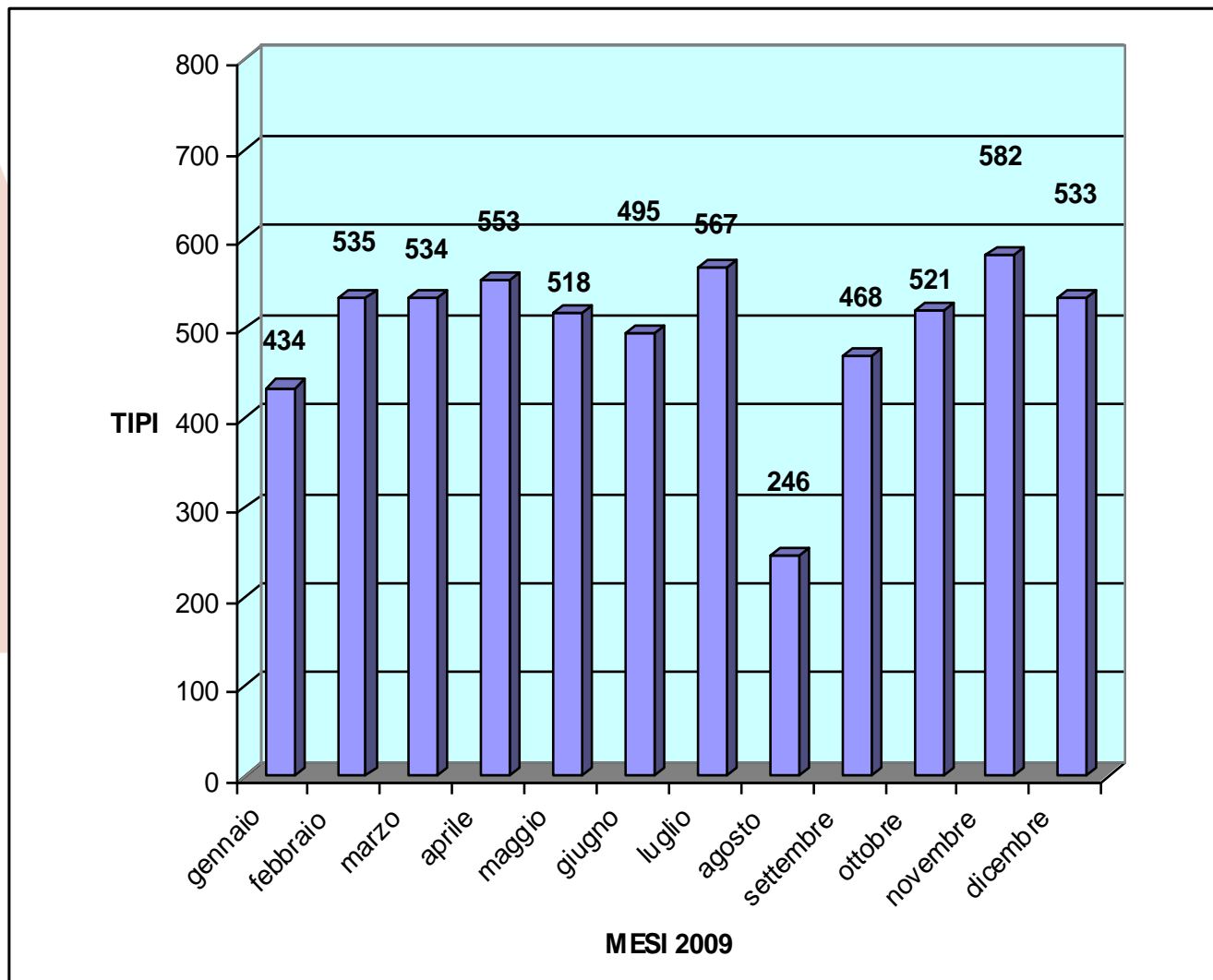
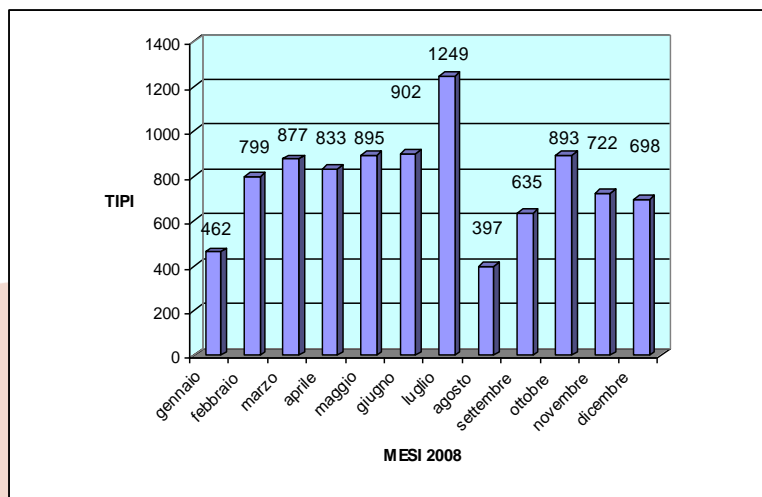
|                                      | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | Var. %<br>2009/2008 |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|---------------------|
| <b>TIPI MAPPALI REGISTRATI</b>       | 4.513 | 6.216 | 7.297 | 4.327 | <b>- 40,7%</b>      |
| <b>TIPI FRAZIONAMENTO REGISTRATI</b> | 1.667 | 1.789 | 2.065 | 1.659 | <b>-19,7%</b>       |
| <b>TOTALE TIPI REGISTRATI</b>        | 6.180 | 8.005 | 9.362 | 5.986 | <b>-36,1%</b>       |

## PERCENTUALE DI ATTI REGISTRATI PERVENUTI PER VIA TELEMATICA

**2007 29,7%**      **2008 69,4%**      **2009 74,9%**

# Aggiornamento Catasto Terreni

## Distribuzione temporale degli afflussi



**Gli afflussi nel 2009 sono stati caratterizzati da un andamento senza grandi variazioni tra i diversi mesi. È mancato il picco d'afflusso di luglio 2008 dovuto ad una scadenza relativa ai fabbricati mai dichiarati**

## Attività di collaudo - Atti Catasto Terreni

**ATTI REGISTRATI** **5.968**

**ATTI COLLAUDATI** **112**

**OBIETTIVO DI BUDGET** **1,50%**

**COLLAUDI EFFETTUATI** **1,87%**

## Aggiornamento Catasto Fabbricati

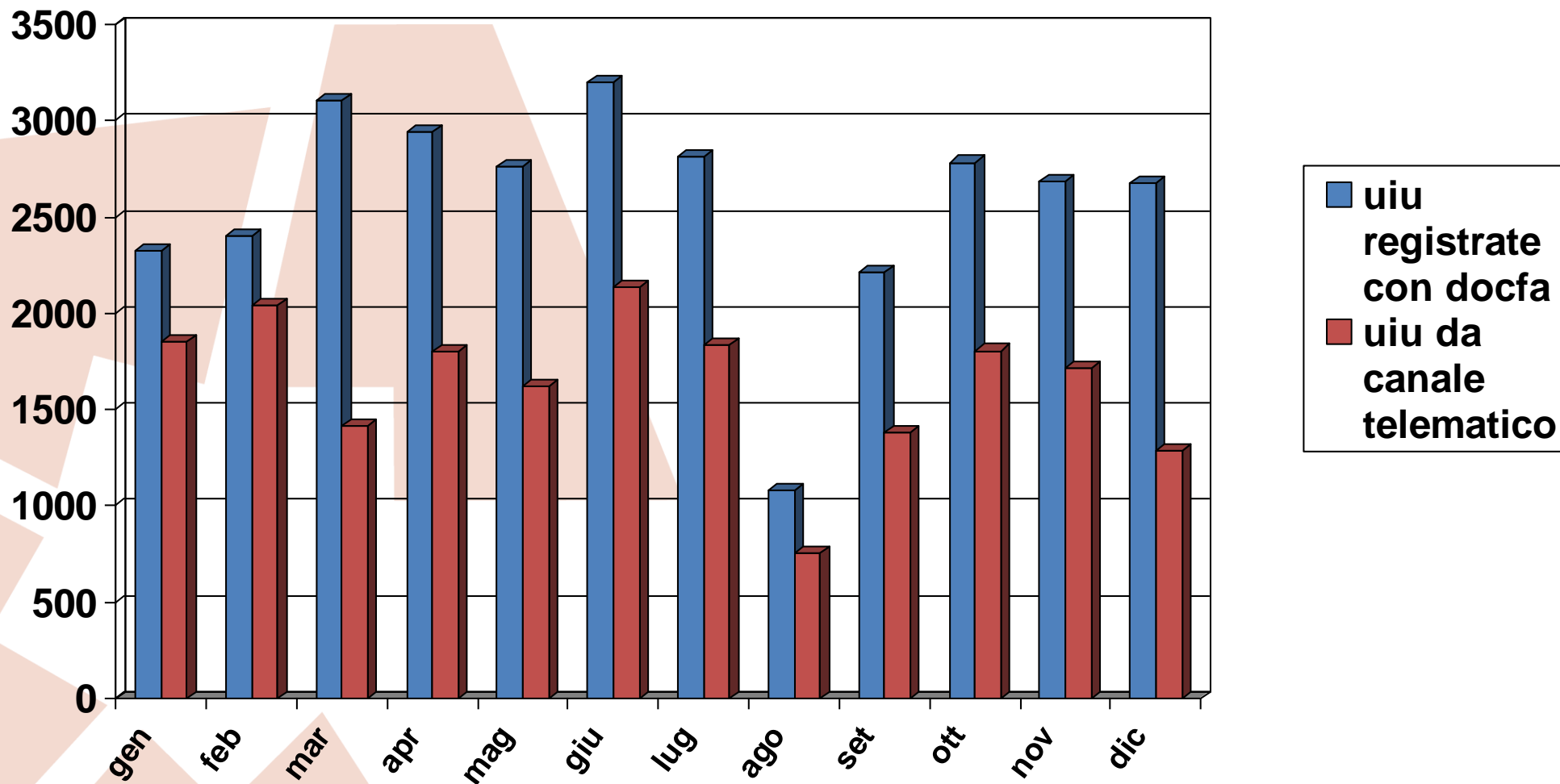
|   | 2006          | 2007          | 2008          | 2009          | Var. %<br>2009/2008 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| <b>Accatastamenti Docfa (doc)</b>                 | <b>3.623</b>  | <b>5.219</b>  | <b>6.112</b>  | <b>3.621</b>  | <b>- 40,8%</b>      |
| <b>Variazioni Docfa (doc)</b>                     | <b>14.163</b> | <b>14.823</b> | <b>14.859</b> | <b>14.146</b> | <b>- 4,8%</b>       |
| <b>UIU classate ed inserite in atti con Docfa</b> | <b>38.622</b> | <b>41.628</b> | <b>38.388</b> | <b>30.990</b> | <b>-19,3%</b>       |
| <b>Di cui da Docfa telematico</b>                 |               | <b>14.340</b> | <b>29.130</b> | <b>18.337</b> | <b>-37,1%</b>       |

### PERCENTUALE DI UIU REGISTRATE PERVENUTE PER VIA TELEMATICA

**2007 34,4%**      **2008 75,9%**      **2009 59,2%**

# Aggiornamento Catasto Fabbricati

## Distribuzione temporale degli afflussi



## Attività di verifica - Atti Catasto Fabbricati

|  |               | OBIETTIVO<br>BUDGET | REALIZZATO    |
|--|---------------|---------------------|---------------|
| <b>CLASSAMENTI UIU<br/>VERIFICATI</b>    | <b>10.534</b> | <b>32,00%</b>       | <b>33,99%</b> |
| <b>UIU VERIFICATE IN<br/>SOPRALLUOGO</b> | <b>1.983</b>  | <b>6,00%</b>        | <b>6,40%</b>  |



**Agenzia del  
Territorio**

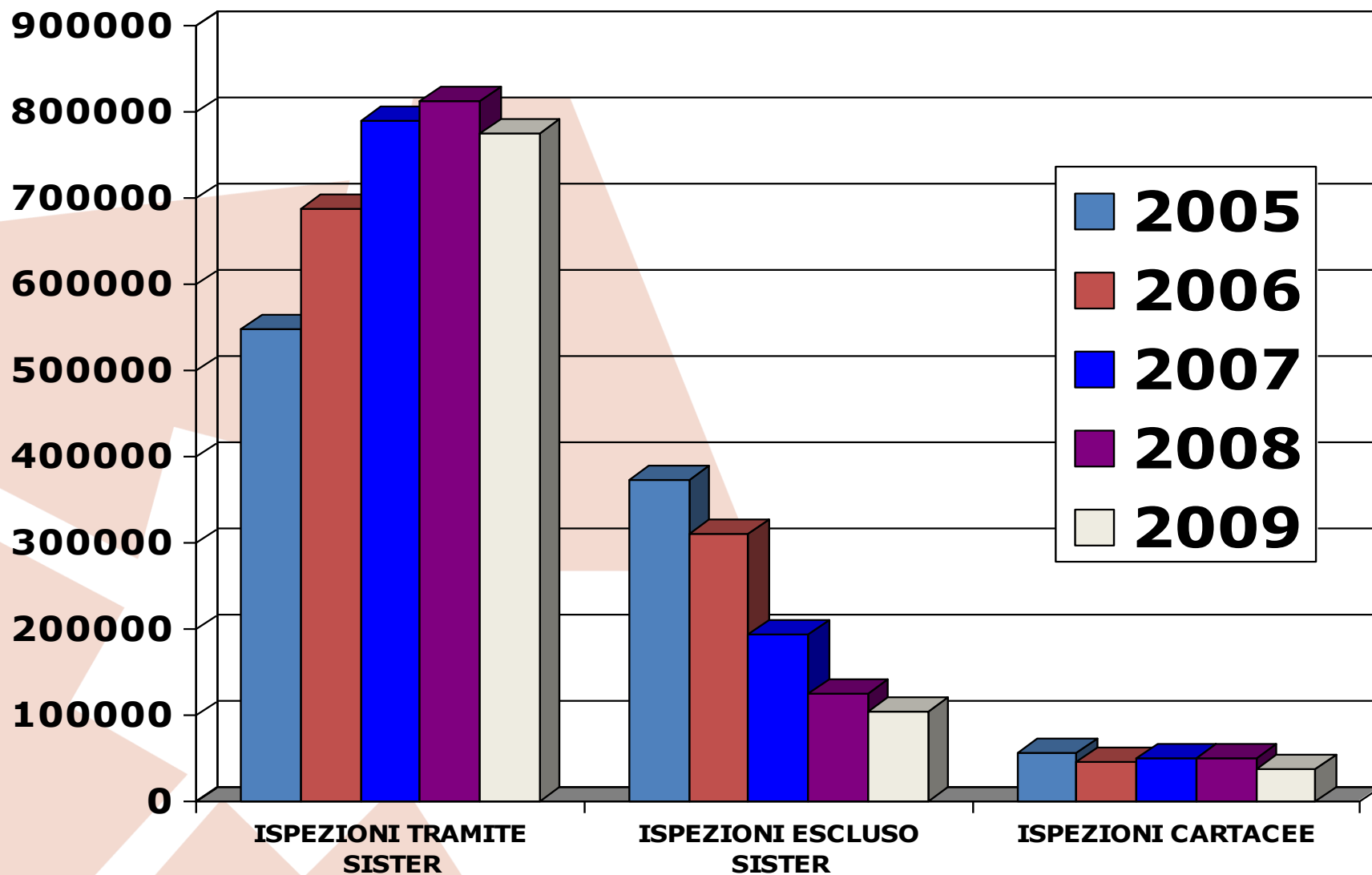


**Servizi Pubblicità Immobiliare**

# Ispezioni e Certificazioni

|   | 2006           | 2007           | 2008           | 2009           | Var. %<br>2009/2008 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
| <b>ISPEZIONI IPOTECARIE RILASCIATE<br/>TRAMITE SISTER</b> | <b>687.857</b> | <b>786.736</b> | <b>813.394</b> | <b>775.958</b> | <b>- 4,6%</b>       |
| <b>ISPEZIONI IPOTECARIE (ESCLUSO<br/>SISTER)</b>          | <b>310.001</b> | <b>193.501</b> | <b>124.796</b> | <b>103.446</b> | <b>- 17,1%</b>      |
| <b>ISPEZIONI IPOTECARIE CARTACEE</b>                      | <b>44.710</b>  | <b>49.589</b>  | <b>49.515</b>  | <b>37.050</b>  | <b>-25,2%</b>       |
| <b>CERTIFICATI IPOTECARI RILASCIATI</b>                   | <b>1.905</b>   | <b>1.426</b>   | <b>893</b>     | <b>1.361</b>   | <b>+52,4%</b>       |

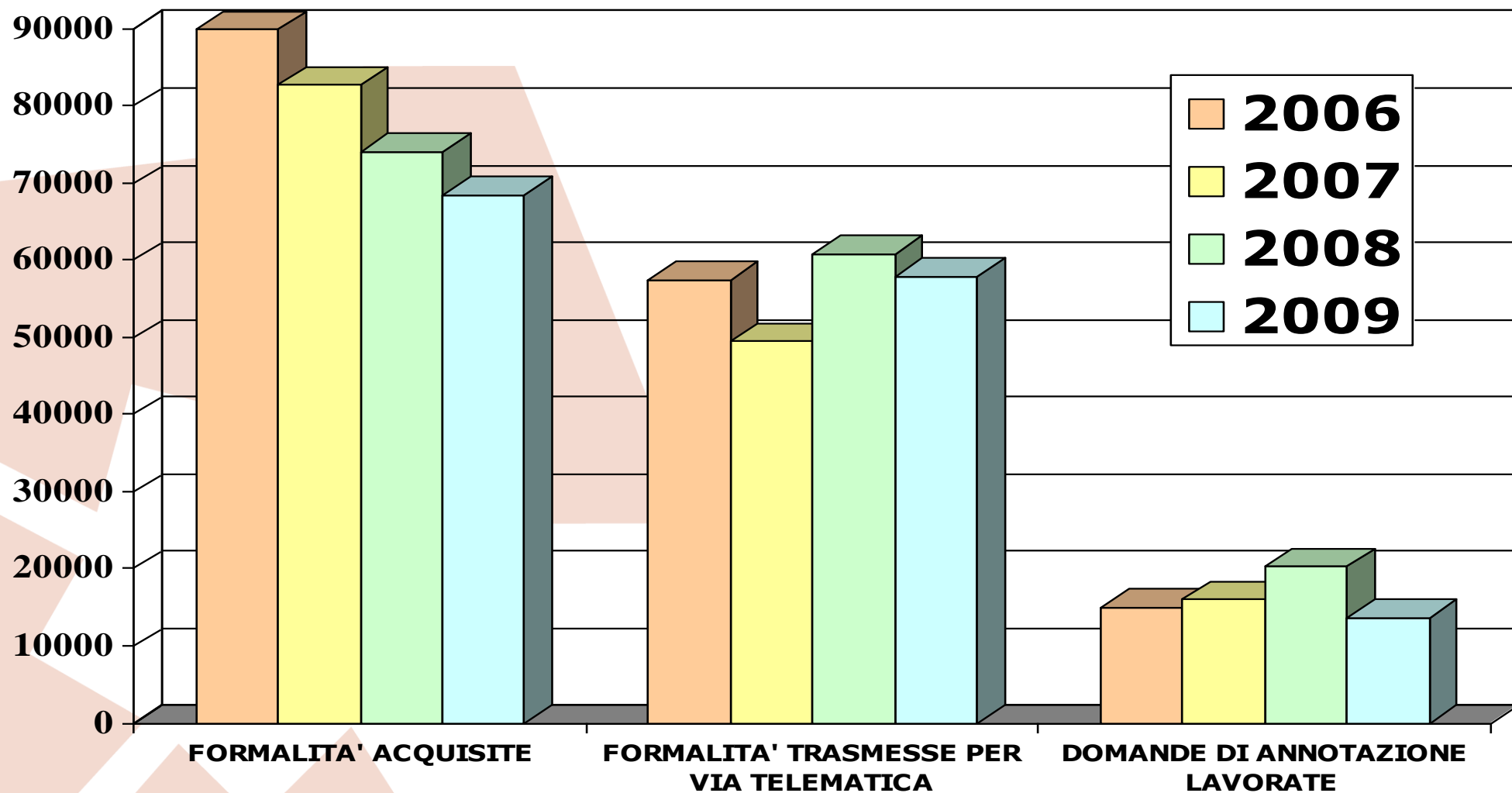
# Ispezioni ipotecarie serie storica



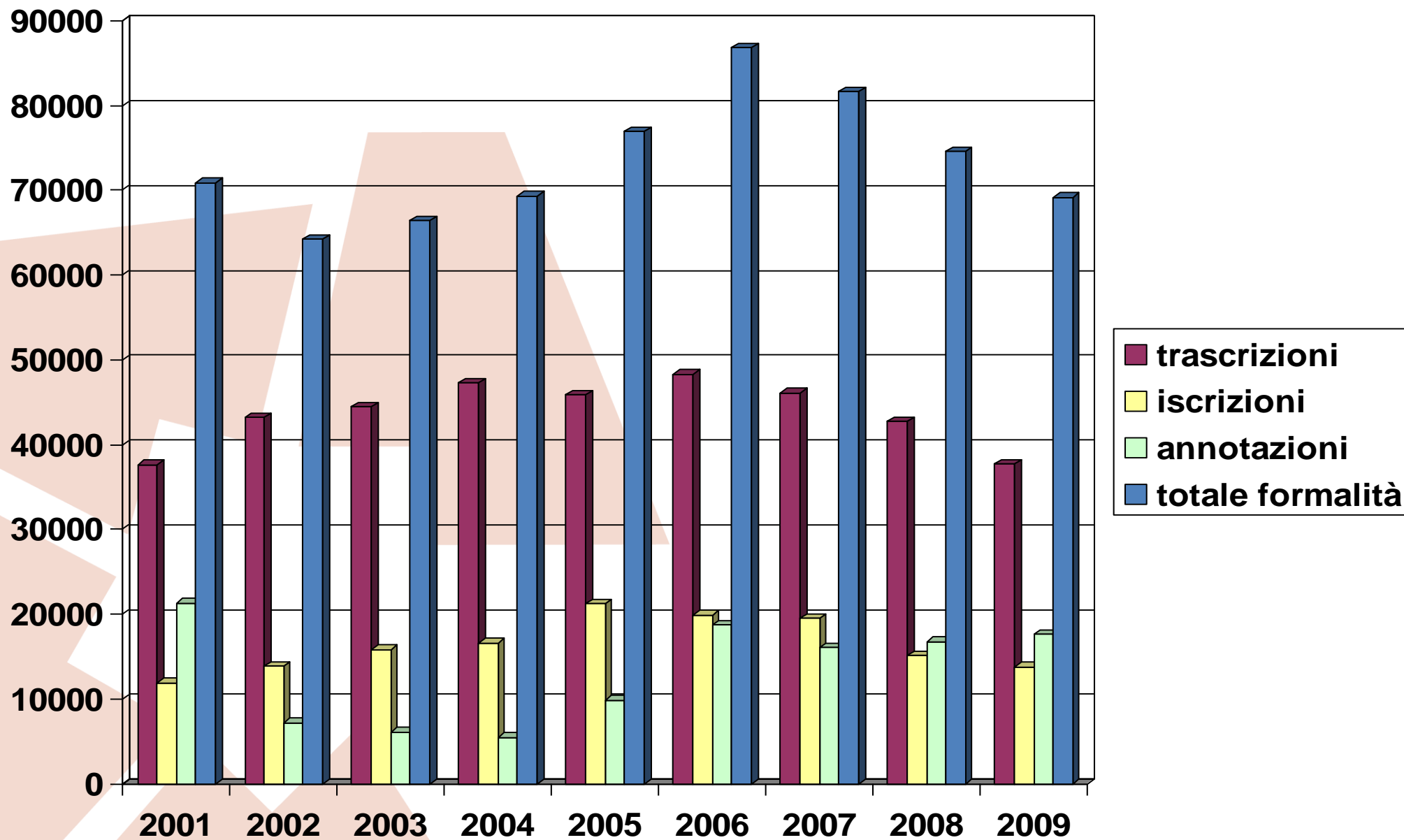
# Aggiornamento registri Immobiliari

|   | <b>2006</b>   | <b>2007</b>   | <b>2008</b>   | <b>2009</b>   |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>FORMALITA' ACQUISITE</b>                             | <b>89.908</b> | <b>82.712</b> | <b>74.088</b> | <b>68.519</b> |
| <b>FORMALITA' TRASMESSE PER VIA TELEMATICA</b>          | <b>57.516</b> | <b>49.543</b> | <b>60.875</b> | <b>57.911</b> |
| <b>RICHIESTE DI CANCELLAZIONE IPOTECHE EX L.40/2007</b> |               | <b>5.269</b>  | <b>12.039</b> | <b>10.335</b> |
| <b>DOMANDE DI ANNOTAZIONE DEPOSITATE</b>                | <b>15.945</b> | <b>17.779</b> | <b>18.149</b> | <b>13.309</b> |
| <b>DOMANDE DI ANNOTAZIONE LAVORATE</b>                  | <b>14.957</b> | <b>16.050</b> | <b>20.248</b> | <b>13.658</b> |

# Andamento aggiornamento registri Immobiliari



# Serie storica formalità



# Richieste di cancellazione ipoteca ex L.40/2007 anno 2009

Nel 2008 (marzo) è entrata in vigore l'obbligatorietà dell'invio telematico delle comunicazioni di avvenuta estinzione di mutui ipotecari (L.40/2007).

L'Ufficio di Bologna lavora le richieste pervenute nello stesso giorno di arrivo. La cancellazione delle ipoteche viene eseguita nei tempi stabiliti dalla suddetta legge (entro il 31.mo giorno dell'avvenuta estinzione) a tutela dei diritti dei cittadini.

|                |        |
|----------------|--------|
| Pervenute      | 10.335 |
| eseguite       | 9.713  |
| non ricevibili | 377    |
| non eseguibili | 378    |



**Agenzia del  
Territorio**



**Attività di mercato**

# SERVIZI OFFERTI

- Perizie di stima su beni immobili - Redazione di perizie di stima sommarie, particolareggiate od analitiche finalizzate alla compravendita, alla permuta o alla locazione.
- Pareri di congruità tecnico-economica - Attività di verifica sulla congruità di perizie di stima di beni immobili redatte da terzi;
- Pareri di congruità su preventivi per l'acquisto di beni o la fornitura di servizi;
- Consulenza tecnico-estimativa specialistica - Attività finalizzata all'integrazione e/o all'aggiornamento della documentazione tecnico-legale a corredo dell'immobile, comprendente anche la stima sintetica dei costi necessari per gli adeguamenti previsti dalle norme vigenti.

# ELENCO DEI PRINCIPALI CLIENTI



REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI BOLOGNA



FINANZIARIA BOLOGNA METROPOLITANA

COMUNE DI BOLOGNA



COMUNE DI GRIZZANA MORANDI

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO



COMUNE DI LOIANO

COMUNE DI PIANORO



IRIDES





**Agenzia del  
Territorio**



## **LA CARTA DELLA QUALITA'**

# LA CARTA DELLA QUALITA'

- Tra gli obiettivi principali dell'Agenzia è presente quello del costante miglioramento della qualità dei servizi offerti in modo da essere sempre più vicina all'utenza attraverso la trasparenza , la semplificazione dei processi e la facilità di accesso ai servizi .
- Uno degli strumenti utilizzati è la **Carta della Qualità** , con la quale l'Agenzia rende pubblici i propri standard di servizio all'utenza

## LA CARTA DELLA QUALITÀ'

La carta di Qualità dell'Agencia del Territorio si compone di due parti:

- Una parte generale in cui sono illustrati i servizi forniti sia presso gli sportelli che per via telematica, vengono esplicitati gli indicatori di qualità per ogni servizio e, per i soli servizi telematici, sono indicati gli obiettivi
- Una parte specifica che contiene gli obiettivi di qualità di ogni singolo Ufficio.

L'Ufficio di Bologna dispone della propria Carta della Qualità dall'ottobre del 2007 , quella attualmente vigente è invariata dal 2008.

## SERVIZIO

## OBIETTIVI DI QUALITA'

### SERVIZI CATASTALI

**Consultazione delle banche dati (visure, certificati, planimetrie, estratti di mappa)**

Tempi di attesa in coda : **60%** degli utenti serviti entro **30 minuti**, **90%** entro **60 minuti**

**Atti di aggiornamento catasto terreni (PREGEO)**

Gli estratti di mappa digitali per tipo di aggiornamento, richiesti allo sportello o per via telematica , sono resi disponibili entro **2 giorni** dalla richiesta.

Gli atti di aggiornamento PREGEO sono approvato in giornata, al netto di eventuali sospensioni, nell'**80%** dei casi , e comunque entro **5 giorni** dalla presentazione

**Atti di aggiornamento catasto fabbricati (DOCFA)**

Gli atti di aggiornamento DOCFA presentati allo sportello sono registrati in banca dati **il giorno stesso** della presentazione , di norma con la rendita catastale proposta dal dichiarante.

Gli atti DOCFA presentati per via telematica sono registrati in banca dati entro **2 giorni** dalla trasmissione. L'Ufficio ha 12 mesi di tempo per controllare ed eventualmente modificare la rendita proposta

**Aggiornamento delle intestazioni (VOLTURE)**

Le domande di voltura presentate su dischetto (programma Voltura 1.0) vengono evase **in tempo reale**.

Quelle presentate su modello cartaceo vengono evase entro **20 giorni**.

L'Ufficio, inoltre, verifica l'esito delle volture automatiche da nota di trasmissione ed interviene sulle eventuali incongruenze

**Rettifica degli errori (ISTANZE)**

Le richieste (istanze) di correzione degli errori più semplici vengono evase **in tempo reale**.

Le altre richieste (istanze di rettifica) vengono evase entro **40 giorni** dalla presentazione.

## SERVIZIO

## OBIETTIVI DI QUALITA'

### SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Consultazione dei registri immobiliari  
(ISPEZIONI IPOTECARIE)

Le ispezioni vengono effettuate in giornata nel **99%** dei casi

Certificati ipotecari

I certificati ipotecari sono resi disponibili entro **25 giorni** dalla richiesta

Accettazione delle formalità di trascrizione ed iscrizione

Le formalità (note) presentate vengono esaminate il giorno stesso della presentazione e registrate nella base dati informatizzata (così da essere consultabili) entro **il giorno successivo**

Esecuzione delle domande di annotazione

Le domande di annotazione vengono esaminate e rese disponibili al richiedente per il loro perfezionamento entro **60 giorni** dal deposito

## Commissione Interprofessionale Catasto



# Composizione della Commissione

La commissione è formata dai rappresentanti di:

- Ufficio Provinciale di Bologna dell'Agencia del Territorio
- Collegio Notarile del Distretto di Bologna;
- Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna;
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna;
- Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Bologna,
- Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna;
- Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Bologna;
- Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Bologna

# Scopi della Commissione

Nell'ambito della commissione vengono portate a conoscenza degli Ordini e Collegi e discusse tutte le attività dell'UP che hanno ricadute sull'attività dei professionisti.

Pertanto in Commissione vengono:

- Evidenziati da parte dei rappresentanti degli ordini e Collegi gli eventuali disservizi al fine di trovarne rimedio;
- Discussi i casi che richiedono una più approfondita interpretazione nell'attuazione della pratica catastale;
- Presentate proposte di modifica della prassi catastale da sottoporre alle Direzioni competenti dell'AdT.



**Agenzia del  
Territorio**



## **Il Punteggio Sintetico di Risultato**

## Il Sistema di valutazione degli uffici

L'Agenzia ha individuato il metodo per valutare gli uffici in ragione della loro produttività nel Punteggio Sintetico di Risultato (PSR) che monitorando i risultati conseguiti nelle principali attività permette di valutare i risultati ottenuti.

## II PSR 2009 dell'Ufficio di Bologna

| INDICATORI DI RISULTATI  | Consuntivo<br>su budget |
|--|-------------------------|
| N. tipi mappali e tipi frazionamento controllati in sopralluogo / N. totale atti presentati con PREGEO                     | 124,06%                 |
| n° domande di voltura presentate allo sportello registrate / n° domande di voltura accettate allo sportello                | 104,87%                 |
| N° tipi mappali e di frazionamento registrati/ N° totale tipi mappali e di frazionamento accettati                         | 105,06%                 |
| N° istanze di correzione e/o rettifica dati catastali evase / n° istanze accettate   | 103,96%                 |
| U.I. recuperate e U.I. registrate senza annotazioni / UI elaborate da voltura automatica nell'esercizio corrente           | 105,17%                 |
| N° domande di annotazione lavorate / N° domande di annotazione depositate  | 108,02%                 |
| N. di Comuni pubblicati sul sito Internet dell'Agenzia tramite GeoPoi / N. Comuni con cartografia                          | 100,00%                 |
| N. di servizi estimativi forniti agli uffici delle Entrate / N. di servizi estimativi richiesti dagli uffici delle Entrate | 115,96%                 |
| N° di controlli in sopralluogo delle UIU presentate con Docfa / UIU classate ed inserite in atti                           | 106,65%                 |
| N. classamenti delle U.I.U. verificati nel merito / N. U.I.U. classate inserite in atti con DOCFA                          | 106,22%                 |
| <b>PSR GLOBALE</b>   | <b>105,88%</b>          |



**Agenzia del  
Territorio**



**Alta Valenza Fiscale**

# AMBITO D'INTERVENTO

- Nelle cosiddette attività ad “alta valenza fiscale” rientrano i compiti assegnati all’Agenzia del Territorio dalla normativa prevista dall’art.2 comma 36 del D.L. 262/2006 convertito dalla L. 286/2006
- In particolare nel corso del 2009 l’attività è stata indirizzata sul controllo e recupero dei fabbricati mai dichiarati, di quelli a destinazione abitativa che hanno perso i requisiti di ruralità, dei fabbricati ancora iscritti nelle categorie fittizie F3 ed F4 e dei fabbricati di cui al comma 336 della L. 311/2004

- Convenzione del 29 dicembre 2006 con Agea
- Collaborazione con Agenzia delle Entrate, Guardia di Finanza e ANCI
- Scopo
  - identificare i fabbricati non dichiarati, in tutto o in parte, in catasto attraverso l'uso di immagini territoriali ad alta risoluzione
  - Incrocio delle banche dati catastali con quelle della Anagrafe Tributaria e di InfoCamere per individuare fabbricati per cui è venuto meno il requisito soggettivo per la ruralità

## Criteri di individuazione

L'Agenzia del territorio ha individuato i fabbricati mediante un procedimento di fotoidentificazione sulle immagini rese disponibili da Agea con diverse modalità di controllo:

- **Fotoidentificazione analitica**: metodologia automatica eseguita con trattamento di
  - DTM e DSM
  - immagini all'infrarosso
  - cartografia catastale vettoriale
- con controllo manuale, nei casi di incoerenza, attraverso ortofoto a colori con risoluzione al suolo di 50 cm
- **Fotoidentificazione analogica** : metodologia manuale eseguita con sovrapposizione di cartografia catastale vettoriale e ortofoto a colori con risoluzione al suolo di 50 cm

# Fabbricati che hanno perso il requisito soggettivo di ruralità

- **Criteri di individuazione**

- L’Agenzia del territorio ha individuato i fabbricati mediante una fase di accertamento massiva, attraverso incroci con altre banche dati (ottenuti anche con il supporto della Guardia di Finanza) o utilizzando le informazioni fornite da soggetti pubblici nell’ambito dei loro compiti istituzionali.
- In particolare sono state utilizzate le informazioni relative all’iscrizione - dei soggetti titolari degli immobili oggetto di accertamento - al Registro delle imprese (sezione agricoltura) per le persone fisiche e al Registro IVA per attività agricole per le persone giuridiche, limitatamente all’anno 2007.
- Nella prima pubblicazione del 28/12/2007, al fine di restringere il campo di interesse agli immobili di maggior valenza fiscale, l’indagine è stata limitata ai soli nuclei urbani, escludendo quegli immobili di minor consistenza.
- Una seconda pubblicazione è stata fatta nel dicembre del 2008

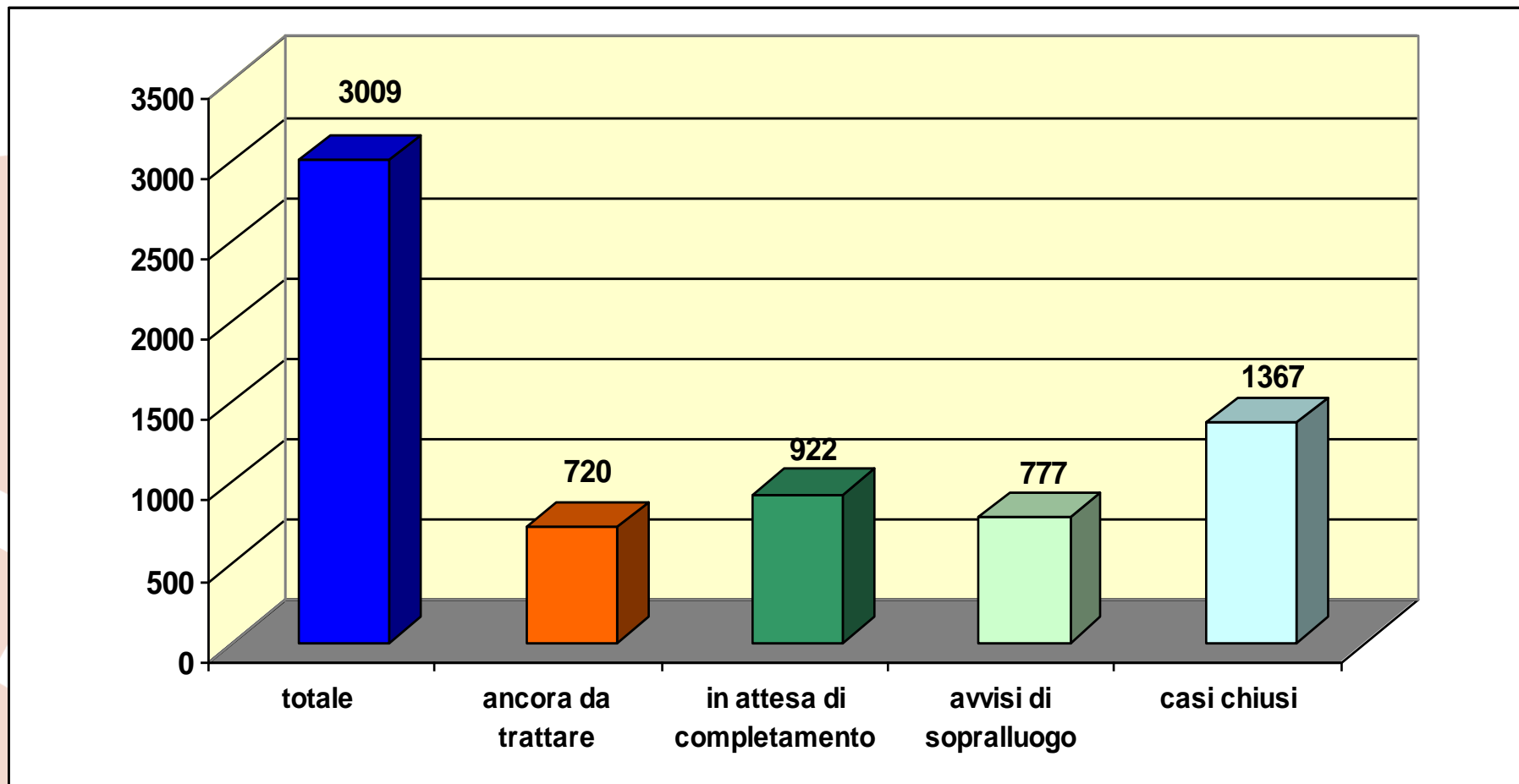
# Attività di verifica assegnata all'Ufficio

La verifica effettuata dall'Ufficio si è concretizzata nelle seguenti fasi principali :

1. Controllo degli elenchi presenti nella B.D. catastale e successive verifiche tramite le immagini Sian e Gosthfinder
2. Verifica degli eventuali aggiornamenti prodotti dalla parte in maniera spontanea
3. Spedizione dei preavvisi di sopralluogo
4. Controllo delle eventuali segnalazioni ricevute dai proprietari delle particelle interessate
5. Spedizione degli avvisi di intervento in surroga
6. Attività di surroga
7. Riscossione oneri dovuti in base alla determinazione 29/9/2009 del Direttore Agenzia
8. Iscrizione a campione certo ed eventuale iscrizione a ruolo

# Fabbricati ex rurali

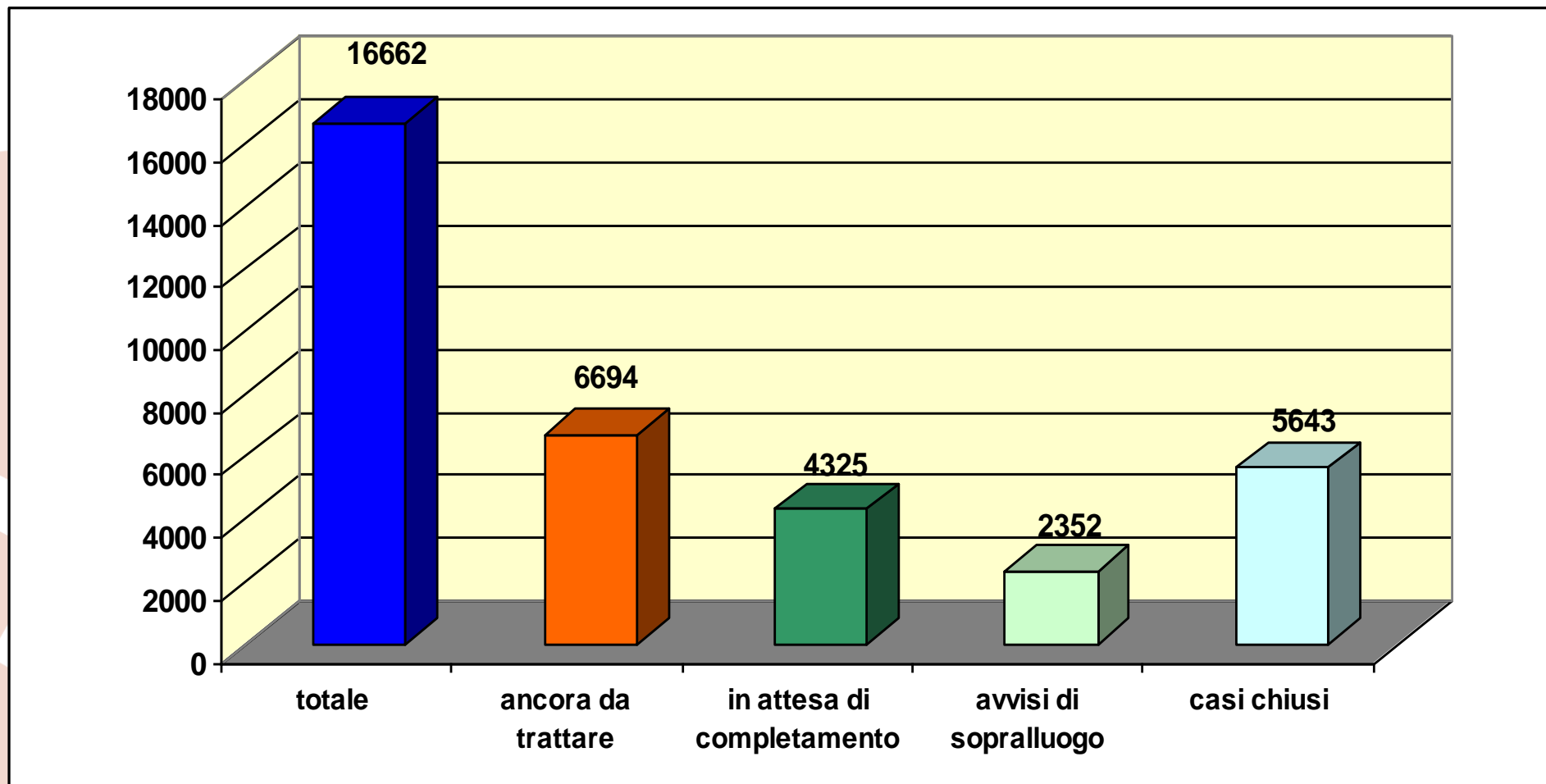
Situazione al 31/12/2009 in Provincia di Bologna delle particelle pubblicate



Casi chiusi nel 2009 : 642

# FABBRICATI MAI DICHIARATI

Situazione al 31/12/2009 in Provincia di Bologna delle particelle pubblicate



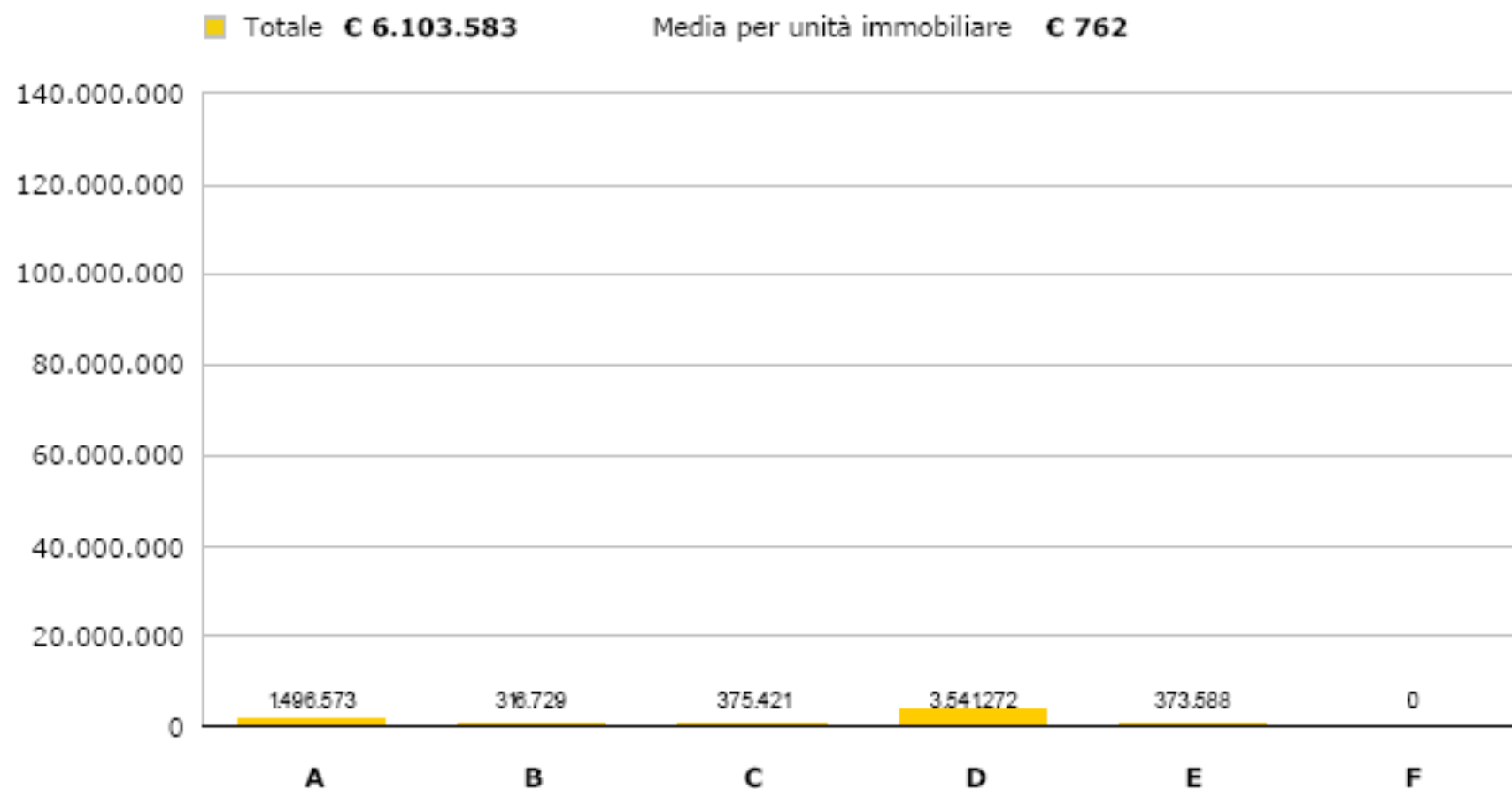
Casi chiusi nel 2009 : 1890



Chiave di ricerca    Periodo (fino a): **2009 - DICEMBRE**    Area geografica: **BOLOGNA**

Dati riferiti a    Adempimenti: **TOTALI**

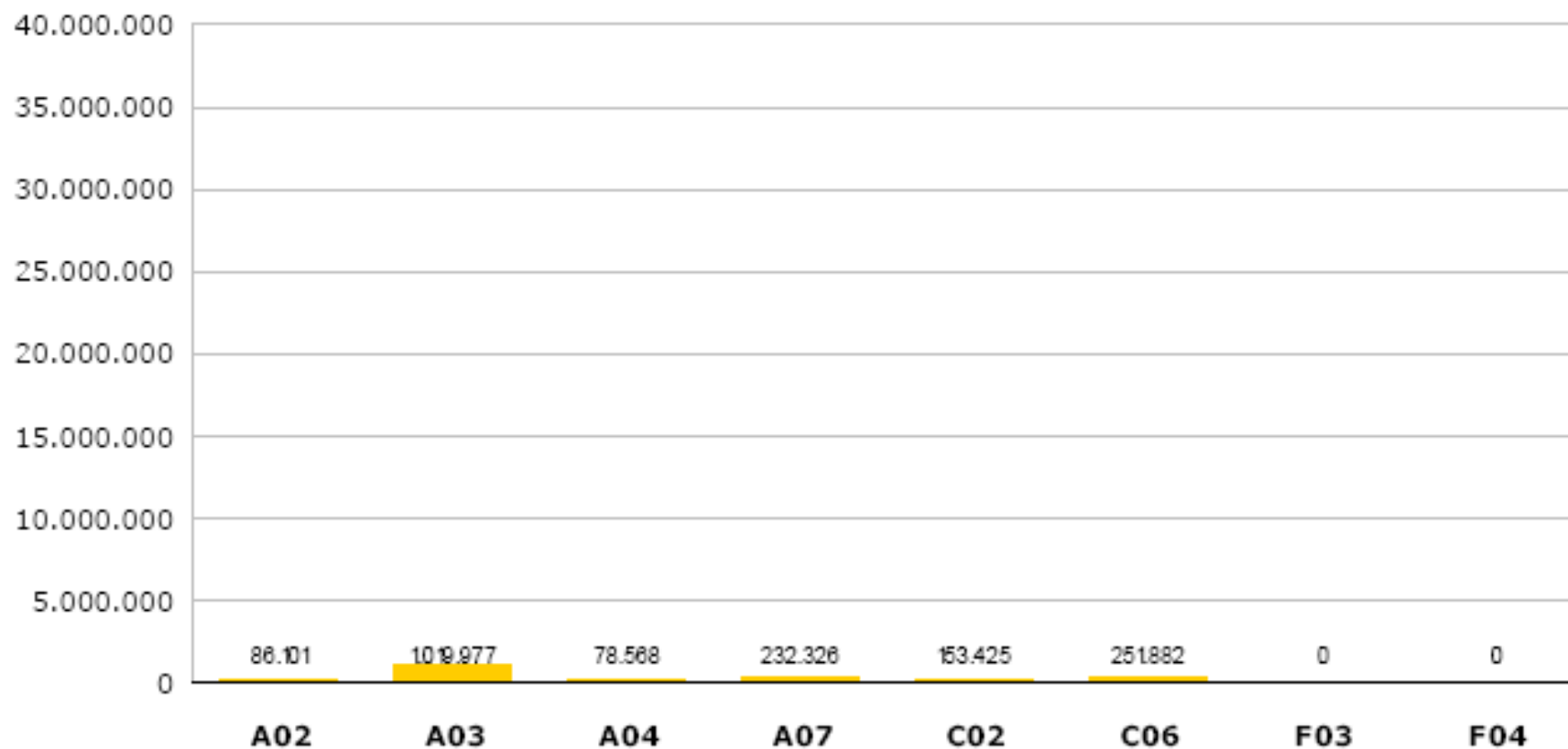
### Rendita catastale - Incremento per gruppi di categorie (€)



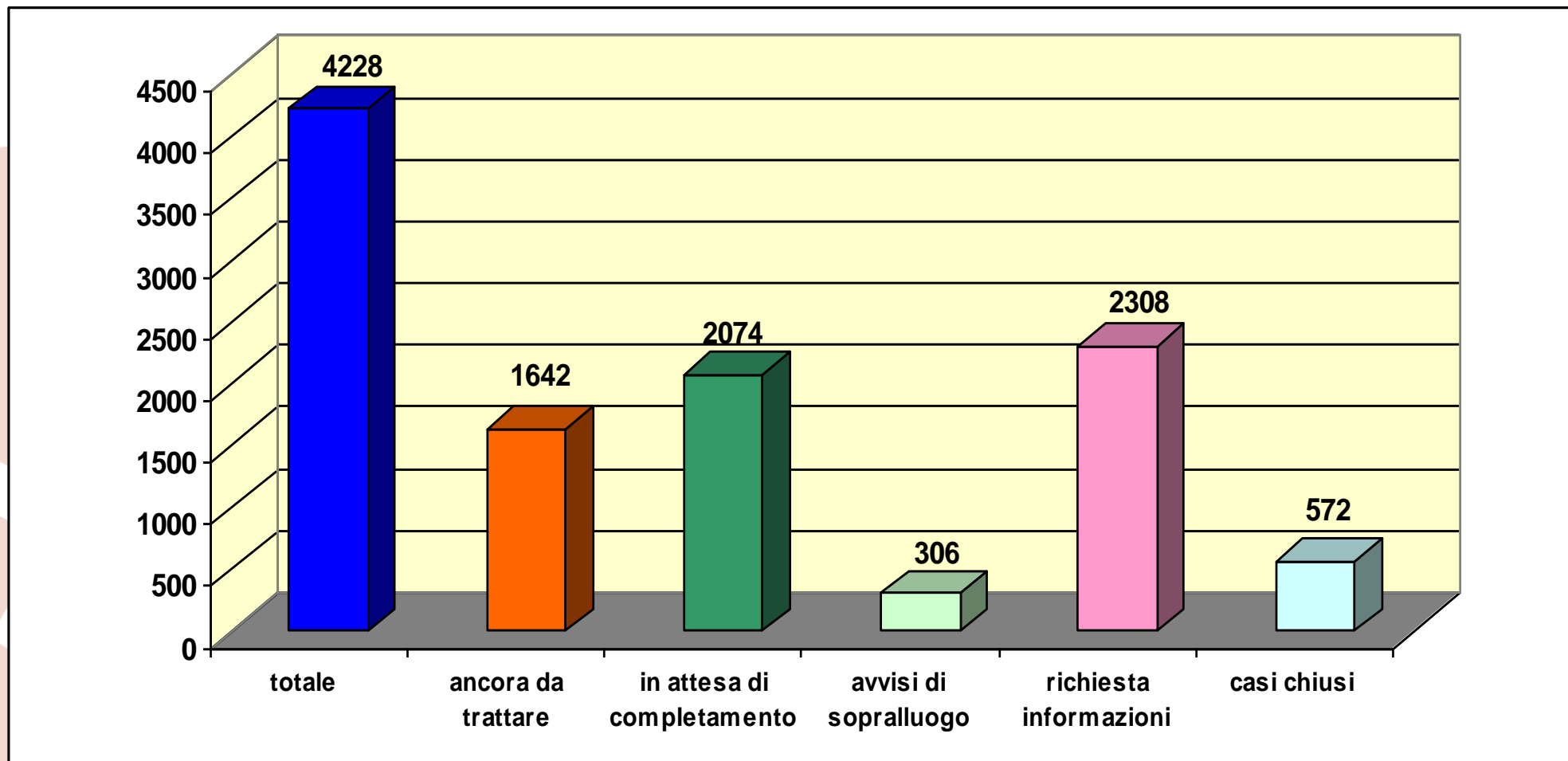
**Chiave di ricerca**    Periodo (fino a): **2009 - DICEMBRE**    Area geografica: **BOLOGNA**

**Dati riferiti a**    Adempimenti: **TOTALI**

**Rendita catastale - Incremento per le categorie con maggior numero di u.i.u. (€)**

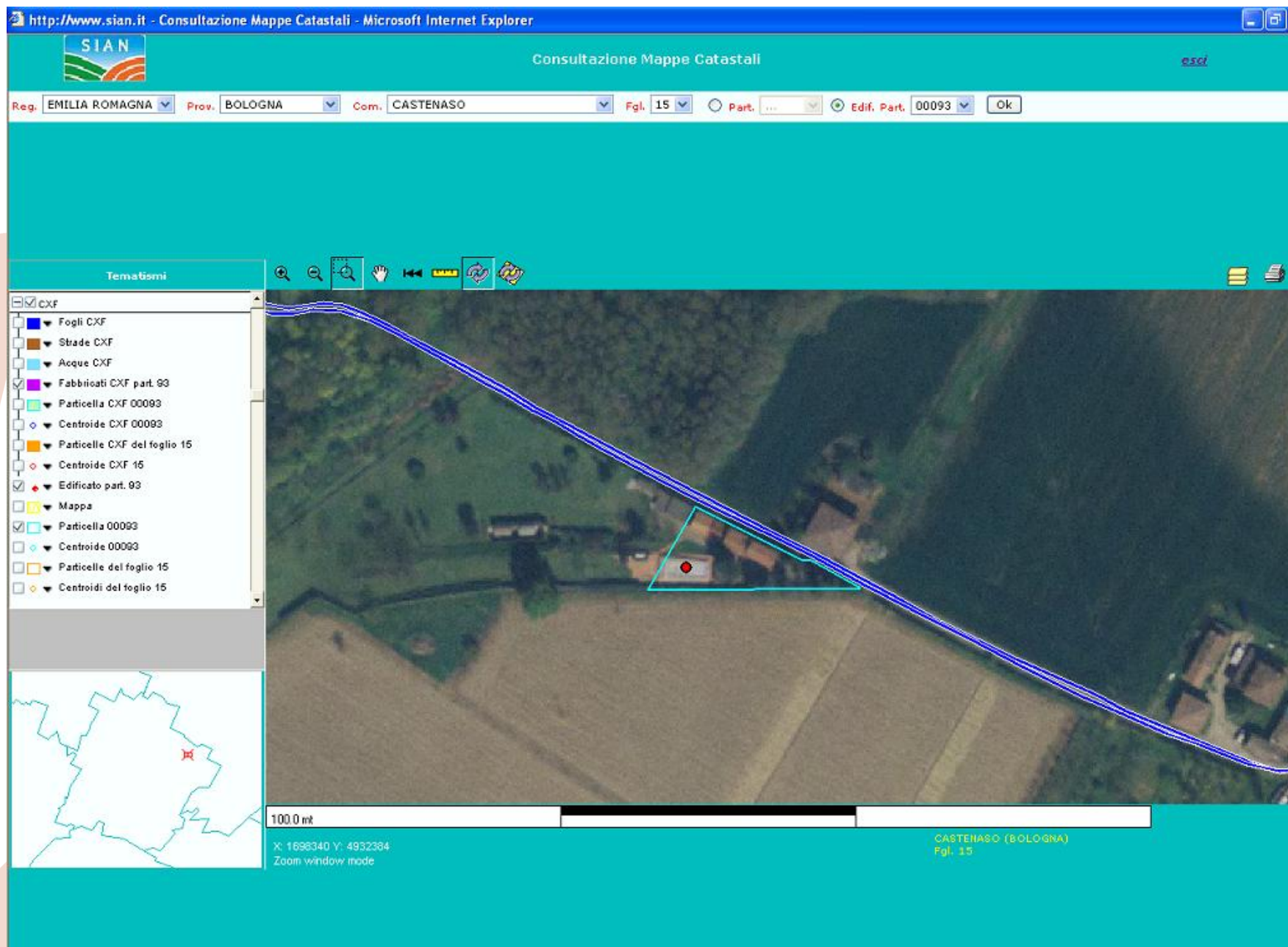


## Situazione al 31/12/2009 in Provincia di Bologna delle particelle



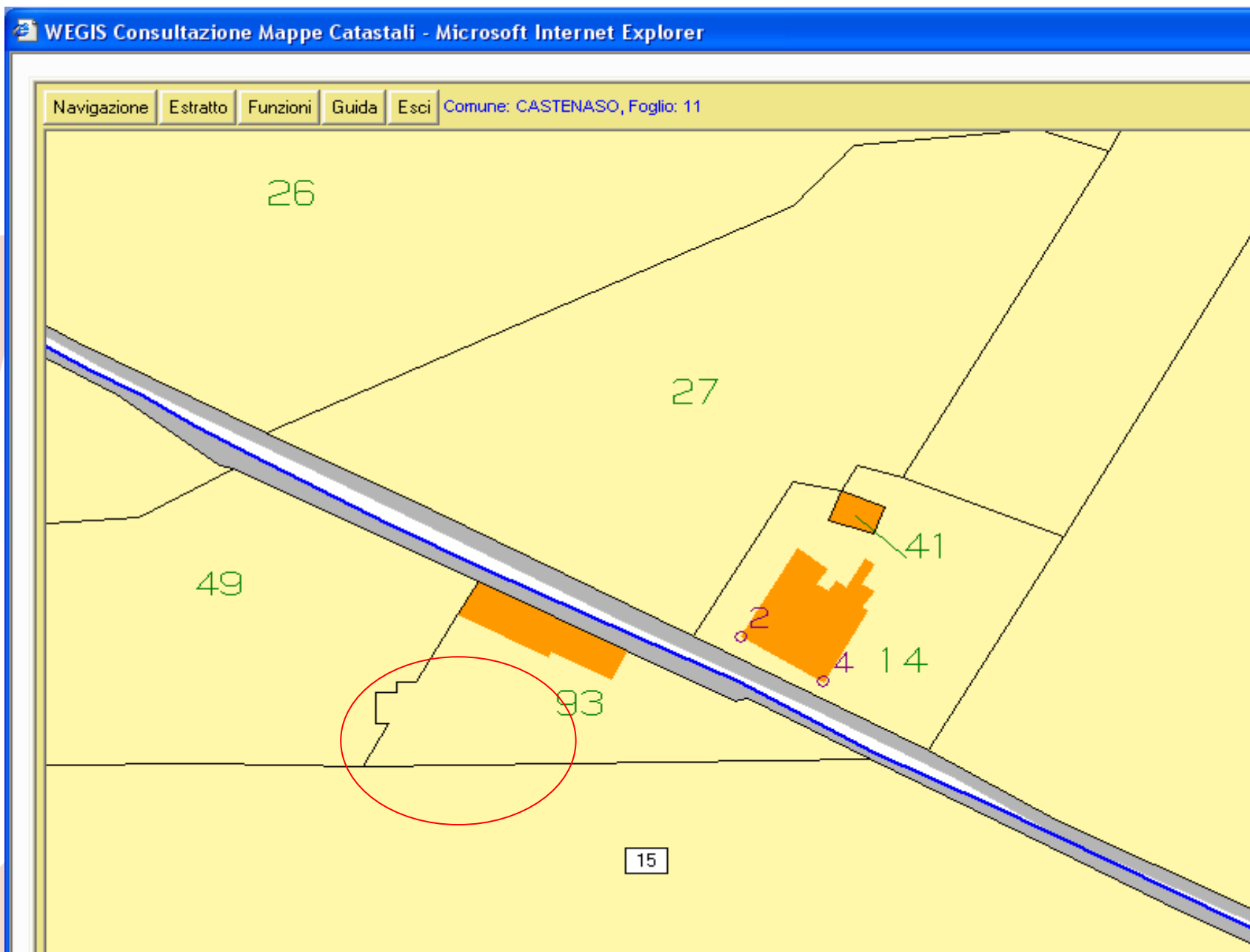
# Analisi di un caso : fabbricato mai dichiarato

L'immagine tratta dal sito del Sian individua con un "red dot" il fabbricato segnalato dall'analisi delle differenze tra mappa catastale e immagine aerea



# Analisi di un caso : fabbricato mai dichiarato

**Nella mappa catastale non esiste alcun fabbricato nella posizione individuata dalla foto aerea**



**E' stato inviato un preavviso di accertamento e la proprietà ha risposto dichiarando che si tratta di un fabbricato precario non stabilmente infisso al suolo. L'accertamento è stato chiuso**

NA - Microsoft Internet Explorer

**CATASTO CENSUARIO - ACCERTAMENTO**

Controllo rendite Docfa Gestione 336 Alta Valenza Fiscale

[<<](#)
[<<<<](#)
[Home](#)
[Esci](#)

**Particelle su cui ricadono fabbricati mai dichiarati**  
**Dettaglio**

| Codice comune               | Sezione | Foglio                           | Numero | Denominatore                                 | Subalterno |
|-----------------------------|---------|----------------------------------|--------|--|------------|
| C292                        |         | 15                               | 00093  |  |            |
| Situazione al: 14-12-2007   |         |                                  |        |  |            |
| <b>Cartografia</b>          |         |                                  |        |  |            |
| Presenza: <b>Si</b>         |         | Fabbricati presenti: <b>1</b>    |        | Oggetti identificati: <b>1</b> (Fonte: AGEA) |            |
| <b>Censuario terreni</b>    |         |                                  |        |  |            |
| Presenza: <b>Si</b>         |         | Destinazione: <b>Ente urbano</b> |        |  |            |
| <b>Censuario fabbricati</b> |         |                                  |        |  |            |
| Presenza: <b>Si</b>         |         | Destinazione: <b>Abitativa</b>   |        | Numero UIU: 3                                |            |

Stato **Evaso senza aggiornamento**

| Tipo         | Anno | Protocollo                |
|--------------|------|---------------------------|
| Incarico     | 2010 | <a href="#">BO0022900</a> |
| Preav.       | 2010 | <a href="#">BO0022901</a> |
| Segnalazione | 2010 | <a href="#">BO0094137</a> |

Associa Docfa

Associa Protocollo

Consulta Terreni

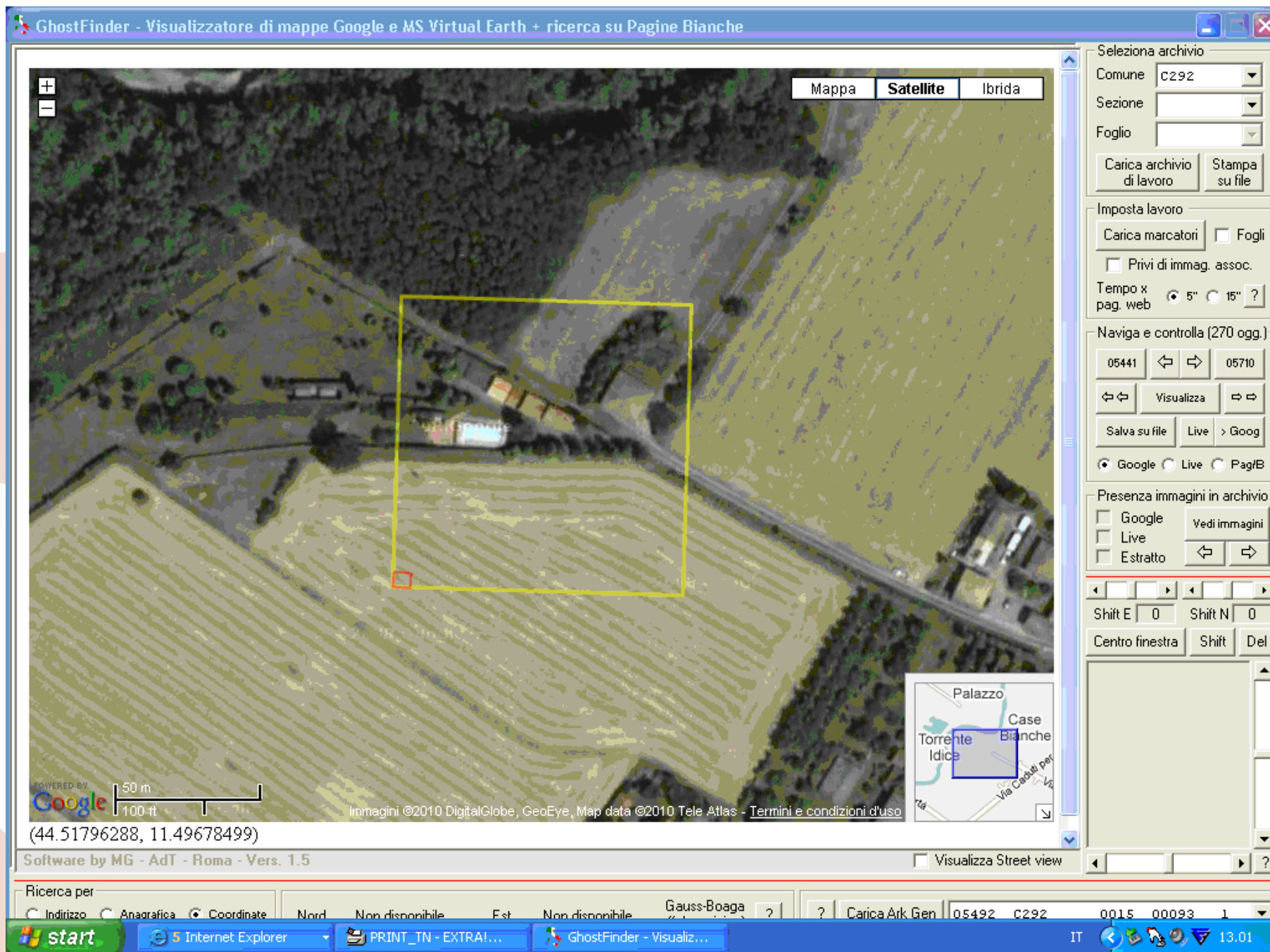
Consulta Fabbricati

Estratto di mappa

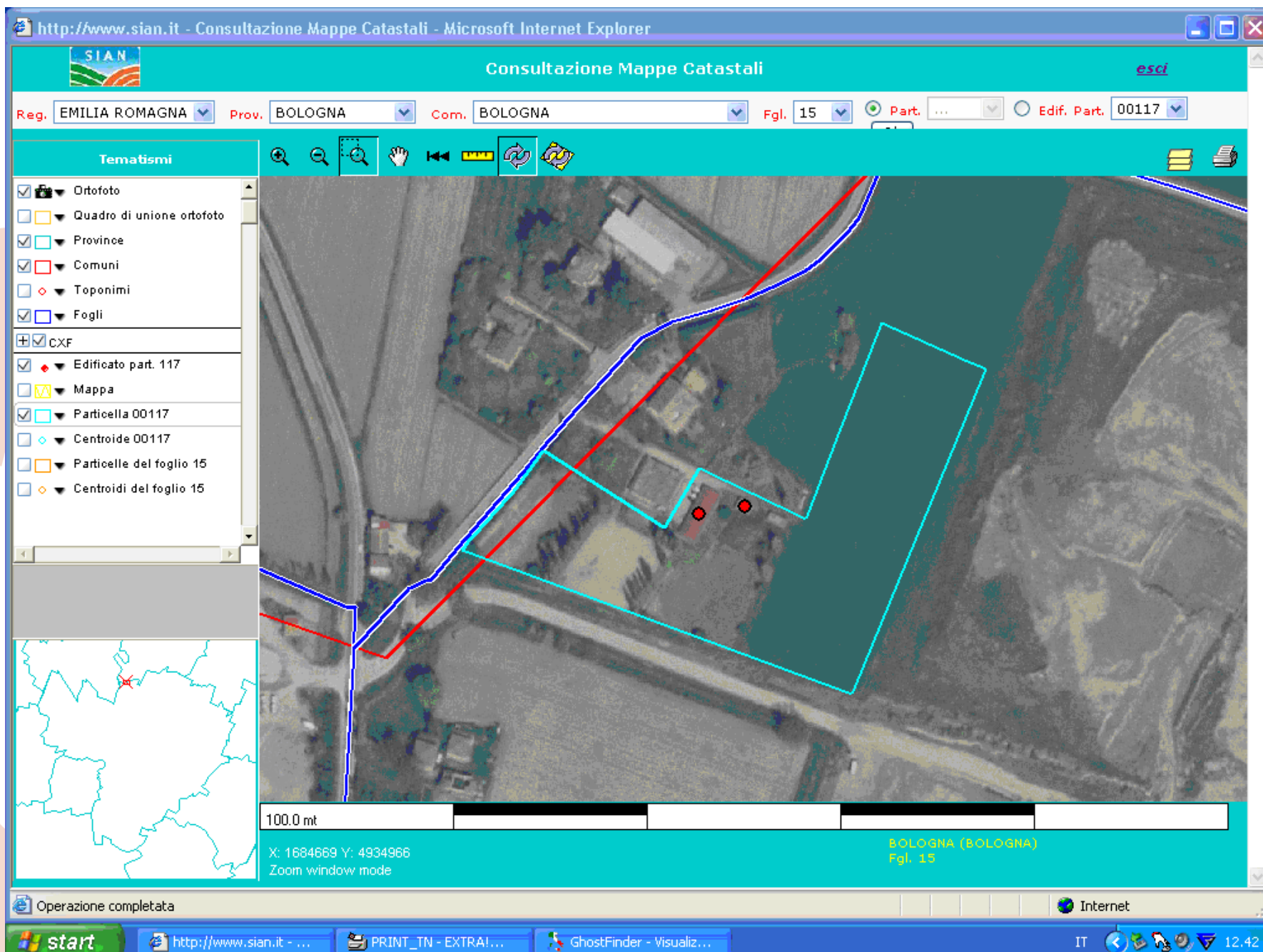
**Accertamento chiuso**

|              |      |                           |
|--------------|------|---------------------------|
| Preav.       | 2010 | <a href="#">BO0022901</a> |
| Segnalazione | 2010 | <a href="#">BO0094137</a> |

L'immagine di Google maps in Ghostfinder consente di controllare la dichiarazione della parte



L'immagine tratta dal sito del Sian individua con i due "red dot" i fabbricati segnalati dall'analisi delle differenze tra mappa catastale e immagine aerea



http://www.sian.it - Consultazione Mappe Catastali - Microsoft Internet Explorer

Consultazione Mappe Catastali [esci](#)

Reg. EMILIA ROMAGNA Prov. BOLOGNA Com. BOLOGNA Fgl. 15 Part. ... Edif. Part. 00117

**Tematismi**

- Ortofoto
- Quadro di unione ortofoto
- Province
- Comuni
- Toponimi
- Fogli
- CXF
- Edificato part. 117
- Mappa
- Particella 00117
- Centroidi 00117
- Particelle del foglio 15
- Centroidi del foglio 15

100.0 mt

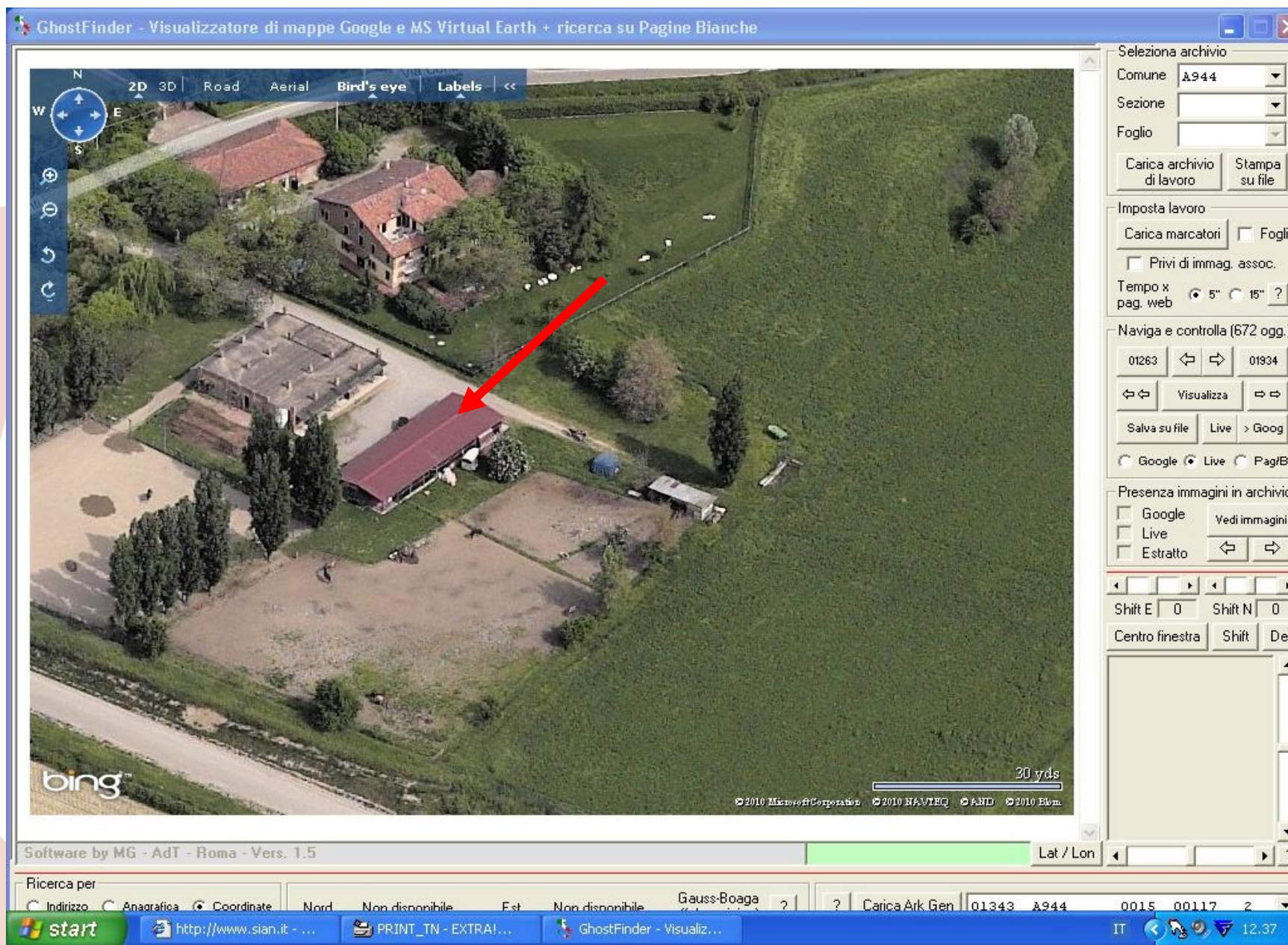
X: 1684669 Y: 4934966  
Zoom window mode

BOLOGNA (BOLOGNA)  
Fgl. 15

Operazione completata

start <http://www.sian.it> PRINT\_TN - EXTRA!... GhostFinder - Visualiz... IT 12.42

**Attraverso Ghostfinder applicazione realizzata dalla DCCC è possibile confrontare le immagini disponibili in internet (Google maps e Bing). Si verifica l'effettiva esistenza di un fabbricato mai dichiarato**



## CATASTO CENSUARIO - ACCERTAMENTO

Controllo rendite Docfa Gestione 336 Alta Valenza Fiscale

[<<](#)
[<<<<](#)
[Home](#)
[Esci](#)

### Particelle su cui ricadono fabbricati mai dichiarati Dettaglio

| Codice comune               | Sezione | Foglio                         | Numero | Denominatore                          | Subalterno |
|-----------------------------|---------|--------------------------------|--------|---------------------------------------|------------|
| A944                        |         | 15                             | 00117  |                                       |            |
| Situazione al: 14-12-2007   |         |                                |        |                                       |            |
| <b>Cartografia</b>          |         |                                |        |                                       |            |
| Presenza: Si                |         | Fabbricati presenti: 0         |        | Oggetti identificati: 2 (Fonte: AGEA) |            |
| <b>Censuario terreni</b>    |         |                                |        |                                       |            |
| Presenza: Si                |         | Destinazione: Qualita agricola |        |                                       |            |
| <b>Censuario fabbricati</b> |         |                                |        |                                       |            |
| Presenza: No                |         | Destinazione:                  |        | Numero UIU: 0                         |            |

Stato

| Tipo     | Anno | Protocollo                |   |
|----------|------|---------------------------|---|
| Preav.   | 2008 | <a href="#">B00254028</a> | X |
| Incarico | 2010 | <a href="#">B00063728</a> | X |
| Avv.     | 2010 | <a href="#">B00063802</a> | X |

**La console per la gestione dell'alta valenza fiscale permette di controllare la situazione delle particelle pubblicate. Per il caso in esame è partita la procedura per l'intervento in surroga con invio dell'avviso di sopralluogo per i rilievi necessari per l'accatastamento**

**Nell' avviso inviato alla proprietà viene indicata la data in cui avverrà il sopralluogo. Tale data è il termine ultimo per la proprietà per completare tramite un proprio tecnico di fiducia l'accatastamento**

RACCOMANDATA A.R.

Ufficio provinciale di Bologna  
Settore Gestione Banche Dati e Servizi Tecnici

Bologna, 02/04/2010  
Prot. n° 8094229

Allegati  
Rif. nota del  
Prot. n° .

**Oggetto:** Art. 2 comma 36 del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modificazioni. **Fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto.**

#### INTERVENTO IN SURROGA

Dati identificativi dell'immobile al Catasto dei terreni

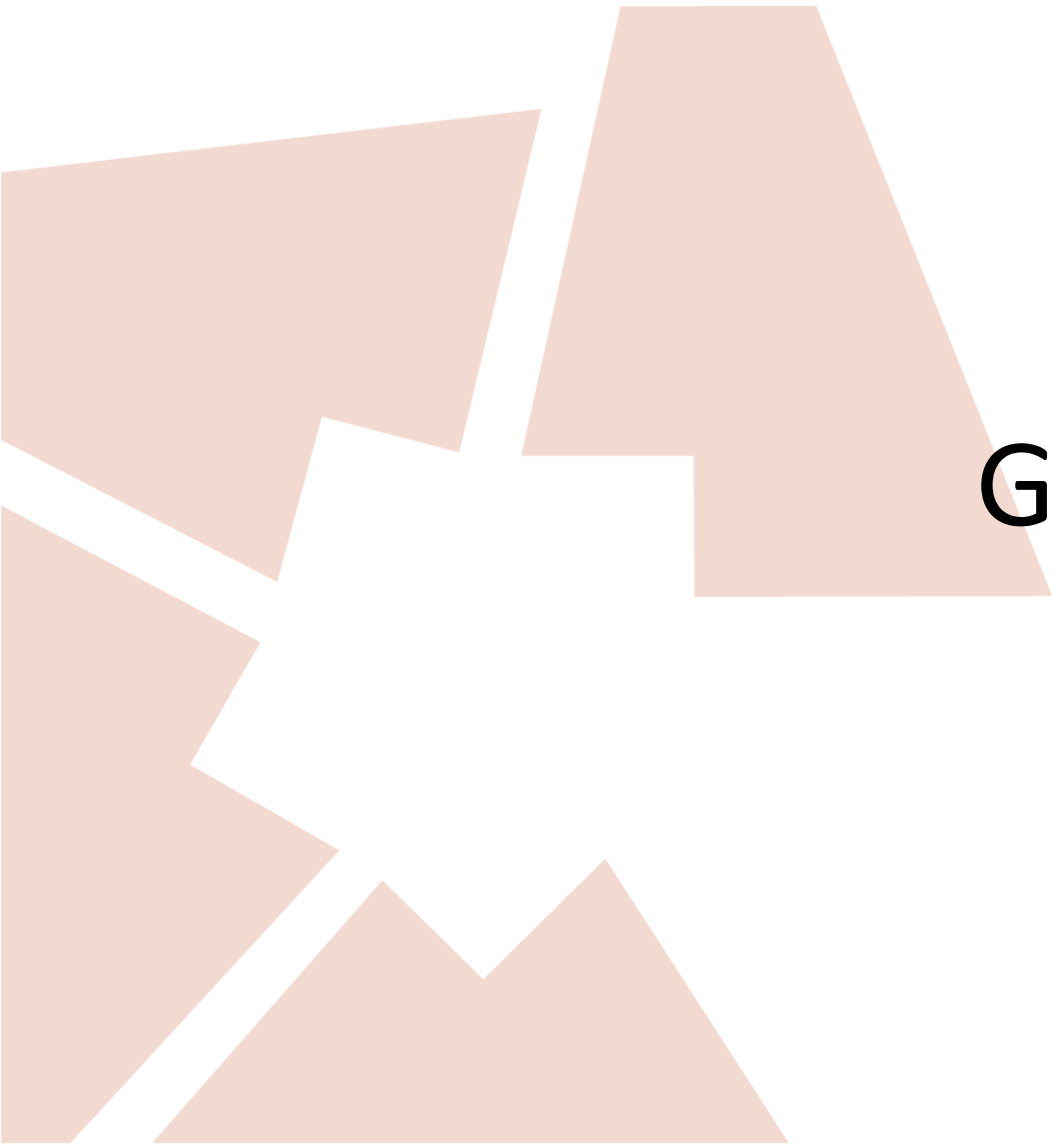
|         |        |
|---------|--------|
| Comune: |        |
| Foglio: | 4 Sub. |

Gentile utente,

con riferimento alla sua segnalazione che si riscontra, la informiamo che **tuttora NON risultano essere stati presentati i necessari atti di aggiornamento catastale.**

Nelle presenti circostanze, ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa, **questo Ufficio è pertanto tenuto a provvedere alla predisposizione del richiesto documento di aggiornamento, con addebito di oneri e spese a Suo carico**, da determinarsi in relazione a quanto previsto dalla determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 29/09/2009 pubblicata in G.U. n. 232 del 06/10/2009, "Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti, per le ipotesi di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311".

Al fine di rilevare in sopralluogo gli elementi istruttori per la predisposizione del dovuto aggiornamento, si comunica pertanto che il **giorno 12/05/2010 dalle ore 09.30**



Grazie a voi tutti per  
l'attenzione  
prestata