



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO E AMBIENTE**

Prot. n. 259-10/06/2013-06-00

San Marino, 10 giugno 2013/1712 d.f.R

Ill.mo Consigliere

Elena Tonnini

e p.c Ufficio Segreteria Istituzionale

Sede

Scrivo la presente a nome del Congresso di Stato in risposta ai quesiti posti dal Consigliere Elena Tonnini riportando quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Catasto, competente in materia.

" L'istituto catastale è disciplinato dalle leggi approvate per la "formazione" (Decreto 21/02/1949, n. 11; Legge 11/12/1951 n. 24; Decreto 9 marzo 1953, n. 5; Legge 20 aprile 1953, n. 11; Decreto 20 aprile 1954, n. 11) e dalle leggi per la gestione: "aggiornamento e conservazione" (Legge 29/10/1981; Legge 23/04/1991, n. 53; Decreto 175/2010 "verificazioni straordinarie" e alcuni articoli inseriti nelle leggi di Bilancio, che hanno semplicemente aggiornato le rendite catastali introducendo alcuni coefficienti moltiplicativi). Nello specifico, compete all'**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO** l'aggiornamento e la conservazione del Catasto della Repubblica di San Marino.

L'ufficio, sulla base della recente normativa di riforma della Pubblica Amministrazione, è chiamato ad assolvere:

1. Missione

Curare l'inventariazione di tutti i beni immobili presenti sul territorio svolgendo tutte le operazioni tecniche necessarie all'aggiornamento dei dati gestiti, nonché l'osservatorio del mercato immobiliare.


2. Funzioni

- a) Svolgere tutte le operazioni necessarie alla, conservazione e all'aggiornamento del catasto fabbricati e terreni provvedendo, in particolare, alla registrazione, in maniera continua e con verifiche straordinarie, di tutti i cambiamenti dei beni immobili, attraverso l'utilizzo delle migliori tecnologie informatiche messa a disposizione dell'U.O.*
- b) Prestare servizi catastali e assistenza tecnica e professionale ad altre U.O. dell'Amministrazione, ai liberi professionisti e all'utenza in genere, ed eseguire valutazioni, rilievi e stime dei beni immobili offrendo, anche sul mercato, servizi estimativi.*
- c) Curare l'istruttoria tecnica e amministrativa delle pratiche di pubblica utilità e supportare i lavori delle Commissioni afferenti l'attività della U.O.*
- d) Effettuare servizi cartografici, assicurando le attività di rilevazione topografica e di diffusione, anche individuando le metodologie generali per l'esecuzione e provvedere alla fornitura delle informazioni e dei dati ad altre U.O. del Dipartimento, curandone l'elaborazione e l'aggiornamento.*
- e) Gestire in autonomia la banca dati della U.O.*
- f) Gestire l'osservatorio del mercato immobiliare aggiornando e pubblicizzando le quotazioni immobiliari curando anche i relativi servizi di pubblicità.*
- g) Fornire servizi, consulenze e collaborazioni nelle materie di competenza, a soggetti pubblici e privati, sulla base di disposizioni di legge, di rapporti convenzionali e contrattuali.*

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 480
F +378 (0549) 885265





**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO E AMBIENTE**

h) Presidiare la normativa di settore fornendo supporto tecnico alle Segreterie di Stato competenti, alle Commissioni previste dalle vigenti norme e alle altre U.O. dell'Amministrazione, prestando ove previsto i pareri prescritti dalla vigente normativa.

i) Collabora con altre U.O. operative del Dipartimento e dell'Amministrazione per la predisposizione di progetti di aggiornamento in relazione all'utilizzo di apposite tecnologie informatiche.

j) Curare l'espletamento di qualsiasi altra attività od incarico correlati alle precedenti o previsti dalla normativa vigente.

Riferito quanto sopra, reputo necessario soffermare l'attenzione sul testo dell'interpellanza laddove si fanno affermazioni "piuttosto critiche" circa l'operato di questo Ufficio, ritenendole il frutto di una non esatta conoscenza del confine tra l'ambito amministrativo giuridico di competenza dell'UTC e quello di pertinenza della proprietà e dei professionisti privati, oltre che da una errata considerazione della natura del "tipo di frazionamento" e della "mappa catastale". Nella fattispecie è da evidenziare un aspetto fondamentale di carattere prettamente tecnico giuridico che differenzia sostanzialmente il "tipo di frazionamento" dalla "mappa catastale".

Il **"tipo di frazionamento"** è definibile sinteticamente come *quell'atto di aggiornamento del Catasto terreni che viene predisposto quando una particella genera due o più particelle, in conseguenza dell'esplicita volontà della ditta intestataria, nell'ambito di un trasferimento di proprietà o altro titolo.*

Il tipo di frazionamento rientra tra gli atti d'aggiornamento catastale laddove l'istanza e la redazione resta a capo della proprietà e del tecnico abilitato a tale esercizio professionale. All'UTC, dall'altra parte, rimane la verifica della regolare esecuzione tecnica topografica se nonché della suddivisione delle aree e la ripartizione dei relativi redditi.

Quindi il tipo di frazionamento è redatto, per uno scopo civile e giuridico dovuto nei confronti delle parti, dal professionista privato, al quale va ricondotta la responsabilità derivante. In ordine al medesimo frazionamento gli elementi in esso contenuti debbono individuare sul terreno in modo probatorio le nuove linee dividenti con possibilità di rideterminarle con certezza anche a distanza di tempo.

Mentre la **"mappa o cartografia catastale"** è *la rappresentazione planimetrica (a San Marino contiene anche l'altimetria), basata sul tematismo fondamentale delle proprietà, con contenuti informativi di natura metrica, cronologica, qualitativa e censuaria.*

L'aggiornamento in questo caso compete direttamente all'UTC per quanto riguarda l'inserimento dei fabbricati o manufatti in genere, infrastrutture, ecc e indirettamente per quanto riguarda la rappresentazione delle dividenti generate dai "tipi di frazionamento".

La mappa quindi **non costituisce prova dei diritti reali** in essa indicati e tantomeno della **posizione dei confini delineati nelle medesime mappe. La finalità**, nello specifico catastale, è **quella di rappresentare** la proprietà immobiliare.

Col passare del tempo ha acquisito (e acquisirà) una crescente mole d'indicazioni di documenti correlati, che possono contenere gli elementi di prova documentale di tali diritti e dei limiti (i confini) entro i quali si esercitano, oltre all'importanza per:

- scopi cartografici (di fatto la cartografia catastale e l'unico organo ufficiale cartografico nella RSM);
- scopi civilistici (nell'individuazione dei beni a supporto del sistema di pubblicità immobiliare);
- scopi progettuali di infrastrutture ed edifici;
- realizzazione di strumenti urbanistici (base per il P.R.G. e i piani attuativi);
- analisi socio-economiche sulla proprietà e sul territorio;
- cartografia di base per altri tematismi;
- tutela dell'ambiente e pubblica sicurezza, ecc.

In altre parole **la mappa catastale non è probatoria e non definisce i confini di proprietà**, ma è un **efficace mezzo di pubblicità di documenti che possono contenere i mezzi di prova ricercati.**

Nel dettaglio, a titolo di esempio in Italia, essa può diventare probatoria **solo nel caso previsto** dall'art. 950 del codice civile e cioè, nelle operazioni di determinazione di un confine incerto, quando il

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 480
F +378 (0549) 885265



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO E AMBIENTE**

giudice, in **mancaza di altri elementi (es: tipo di frazionamento)**, si attiene al confine delineato nelle mappe catastali.

E' importante precisare poi che, l'attività di questo ufficio si concretizza, tra l'altro, attraverso l'emanazione di oltre 4000 provvedimenti amministrativi all'anno, eseguiti a seguito di istanza privata o PA, che non escludono, a priori, errori di natura materiale commessi durante l'elaborazione delle varie pratiche. In ogni modo, una volta riscontrati o segnalati dalla proprietà privata, detti errori sono corretti attraverso una relazione d'ufficio, che documenta in maniera trasparente il processo lavorativo svolto dal dipendente incaricato.

Dall'altra parte la dirigenza vigila costantemente sull'attività svolta nell'ufficio e, negli ultimi anni, ha introdotto, con l'ausilio delle nuove tecniche topografiche e informatiche specifiche, formule di lavoro standardizzate (vedi aggiornamento mappa e accatastamenti) al fine di rendere sempre più trasparente e ricco (d'informazioni facilmente raggiungibili e leggibili) l'aggiornamento catastale.

Al momento non risultano esserci situazioni difformi da quanto sopra esposto. Qualora gli scriventi abbiano riscontrato casi, non segnalati all'UTC, debbono invitare le parti interessate a presentare regolare comunicazione, onde permettere all'ufficio di provvedere alla loro risoluzione per quanto di competenza e nei termini di legge.

L'attività convenzionale è disciplinata dalla Legge 19 luglio 1995 n. 87. Per quanto riguarda, quindi, gli aspetti connessi all'attività catastale, l'UTC agisce su mandato del Congresso di Stato nella fase attrattiva mentre in fase istruttoria a seguito di una specifica richiesta da parte della Segreteria di Stato competente."

Si sottolinea inoltre che le convenzioni stipulate tra Stato e soggetti privati nel corso degli anni sono innumerevoli. Le cessioni di terreno da parte di privati sono sempre state indennizzate o comunque oggetto di permuta o rientranti nel quantum dovuto per l'esercizio del diritto edificatorio sui terreni oggetto delle convenzioni. Ciò stante il Governo ha sempre avuto la facoltà di decidere quali opere pubbliche realizzare e le relative priorità anche in relazione all'entità economica e al valore sociale della stessa.

Il Segretario di Stato

Matteo Fiorini



REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 480
F +378 (0549) 885265