



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT, TERRITORIO, AMBIENTE E
AGRICOLTURA

RELAZIONE DI MAGGIORANZA AL PROGETTO DI LEGGE

"RIFORMA DEL CATASTO: RIFORMA DEGLI ESTIMI E NUOVE MODALITA' DI CONSERVAZIONE E AGGIORNAMENTO DEL CATASTO TERRENI E FABBRICATI"

A seguito della Legge 18 dicembre 2004 n. 45 (art. 81) che prevedeva la Riforma del Catasto, il Congresso di Stato ha nominato un gruppo di lavoro con il compito di formulare proposte e procedure per la definizione delle linee ed orientamenti per l'elaborazione del progetto definitivo della Riforma del Catasto, che oggi viene presentato in seconda lettura.

Storicamente il Catasto nasce insieme al concetto di proprietà e le prime forme di catasto, con ogni probabilità, si limitavano appunto alla certificazione dei confini, poi si evolve in registro della proprietà immobiliare, istituito e conservato anche a scopo fiscale, poi diventa l'inventario delle proprietà immobiliari di un determinato territorio, costituito e conservato allo scopo di determinare l'imposta sui redditi derivanti da terreni e fabbricati a carico del proprietario.

Il Catasto ha dimostrato soprattutto nella nostra realtà, per la sua completezza e continuo aggiornamento e fedeltà di rappresentazione, di essere indispensabile, oltre che per tutte le operazioni di compravendita e gli atti notarili in genere, nelle controversie sui confini di proprietà, nelle operazioni di progettazione e di intervento sulle aree edificate, nelle espropriazioni per pubblica utilità, nonché nell'ambito della disciplina urbanistica. Anche disponendo, come ora, del rilievo fotogrammetrico aggiornato dell'intero territorio, le mappe catastali rimangono necessarie per la redazione degli Strumenti Urbanistici (P.R.G., P.P. ecc.), in quanto la struttura fondiaria serve non solo per evitare che il disegno del piano tagli in modo tale da dare luogo a relitti inutilizzati (ovvero, per esempio, deve essere assicurato che il retino edificabile su un lotto comprenda solo quel lotto e che non vada nemmeno per un metro quadrato ad invadere un altro lotto perché altrimenti è inutilizzabile ma frazionabile), ma anche perché la maglia particellare conserva memoria di antichi assetti territoriali spesso invisibili al rilievo aerofotogrammetrico.

È, pertanto, indiscutibile la valenza territoriale del Catasto a San Marino e altrove.

L'ultimo aggiornamento del "Regolamento per la conservazione e l'aggiornamento del Catasto Terreni e Fabbricati" risale al 1981 con la Legge 29 ottobre n.88, ma l'impianto dato dal Decreto 20 aprile 1954 n. 11 rimane quasi invariato fino alla presente Proposta di Legge.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT; TERRITORIO, AMBIENTE E
AGRICOLTURA

Appunto, il fatto che la determinazione degli estimi si è basata su principi e modalità risalenti ai primi del novecento e che nel frattempo la realtà territoriale sammarinese è cambiata notevolmente, ha creato la necessità di verificare l'utilità di procedere ad una nuova determinazione delle tariffe d'estimo. Assieme a ciò era comunque indispensabile ridefinire le classificazioni e le categorie individuandone anche di nuove ed eventualmente ridefinendone quelle esenti.

Il provvedimento si basa sui principi di equità, trasparenza e comprensibilità, dinamicità, progressività.

I punti fondamentali su cui è stato sviluppato sono i seguenti:

- 1) Si è partiti da testi di riforma già elaborati dai Governi precedenti che costituivano un'ottima base di partenza ed erano sostanzialmente molto simili. In particolare, la consulenza, affidata nel 2005 al Prof. De Santis è stata un'importante punto di partenza per la stesura del testo definitivo della Legge. Un ruolo estremamente rilevante è stato rivestito dalle verificazioni catastali straordinarie che hanno reso superati alcuni capisaldi dei precedenti progetti di legge, in particolare il principio dell'informatizzazione, già avviato e in gran parte realizzato. Allo stesso tempo, alla luce di questa esperienza si è ritenuto di elaborare non più una Legge Quadro, ma un Progetto di Legge affinché su alcuni temi si potesse già scendere nello specifico per accelerare i tempi. In particolare si è ritenuto fondamentale descrivere più dettagliatamente i criteri con cui verranno definiti i nuovi estimi catastali.
- 2) Il principio fondamentale su cui erano basati i progetti precedenti e su cui si è basato il presente progetto è la definizione di un Catasto dei Valori a fianco di quello esistente basato sulla Rendita. Questo non per trasformare il Catasto da Reddituale a Catasto Valori, ma per dare uno strumento in più di controllo del territorio e per una maggiore trasparenza negli atti di compravendita e nei confronti dei cittadini (Governo del Territorio, id est controllo del territorio, come amministrazione si riuscirà meglio a comprendere l'evoluzione del territorio attraverso strumenti più all'avanguardia e più precisi che vengono introdotti da questa legge, come l'informatizzazione con molti dati afferenti agli immobili, l'introduzione del valore, ecc). Ai fini della tassazione si mantiene il Catasto Reddituale, ovviamente aggiornato sulla base dei nuovi estimi, mentre per la trasparenza di compravendite, e per l'aggiornamento periodico delle rendite, è risultata indispensabile l'istituzione di un Catasto dei Valori. E' comunque da sottolineare che non dipende da questo provvedimento un effetto sulla pressione fiscale, in quanto essa risente delle aliquote individuate dai provvedimenti fiscali.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT; TERRITORIO, AMBIENTE E
AGRICOLTURA

Questa proposta si limita ad aggiornare gli estimi e dà seguito a quelle operazioni necessarie al fine di ottenere la più ampia equità e una foto attuale dello stato di fatto degli immobili e dei terreni, nonché la maggior trasparenza possibile nel settore immobiliare. A tale fine risulta indispensabile l'Osservatorio dei prezzi che annualmente aggiornerà i valori del Catasto Valori e di conseguenza anche quello del catasto delle Rendite. La realizzazione di un Catasto dei Valori si rende indispensabile anche al fine di valorizzare gli immobili dello stato, proprio in accordo con i principi della Spending Review. Altrettanto importante è il costante aggiornamento del catasto stesso da parte dei tecnici e dei cittadini. Avere un quadro sempre aggiornato della situazione immobiliare significa da un lato non dover più ricorrere a verificazioni catastali straordinarie, dall'altro essere più equi possibili nell'applicazione delle tasse. A tal fine il decreto 26 ottobre 2010 che avviava le procedure di verifica straordinaria, già istituiva delle sanzioni per chi entro 180 giorni non presentava la denuncia di variazione di consistenza all'Ufficio del Catasto. Quindi questo sistema sanzionatorio viene mantenuto e specificato.

- 3) Rimane comunque chiaro che la riforma del Catasto non è la realizzazione di un nuovo impianto cartografico. Quello esistente si mantiene. Viene inserita nella Legge la possibilità di realizzare dei microimpianti laddove si registrano delle incongruenze a causa di spostamenti dei confini in seguito a movimenti franosi e altri problemi.
- 4) Questo progetto di Legge, anche se più approfondito rispetto ad una legge Quadro, necessiterà di alcuni Decreti attuativi e si prevedono tempi di attuazione di questi compatibilmente lunghi (5 anni per l'entrata a regime di tutto il sistema). Tali tempi sono oggettivi, dettati dalle ricognizioni sul territorio, dalle schedature e da altri inevitabili passaggi che rendono il tempo individuato assolutamente giustificato.
- 5) Vengono introdotti dei "paletti" alle lottizzazioni in zona agricola. Potrebbe ciò apparire limitativo ma è una impossibilità definita anche nella Repubblica Italiana quella dei frazionamenti in zona agricola che non sono riconducibili a passaggi ereditari o ad espropri o a rettifiche di confini. Frazionare grandi appezzamenti in lotti da 1000 mq con annessa strada per servire i vari lotti è valutata come intenzione di costruire in zona agricola o comunque non edificabile, da noi finora si poteva fare, ora non più. Questo serve per la salvaguardia dei terreni, dell'agricoltura (tanti piccoli appezzamenti non favoriscono uno sviluppo agricolo) e a stemperare la pressione sulla politica per sbloccare i lotti, quindi questo è un importante risultato per la salvaguardia del territorio e per il miglioramento della



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT; TERRITORIO, AMBIENTE E
AGRICOLTURA

agricoltura poiché i continui frazionamenti di aree agricole hanno dato adito a richieste improprie e forti pressioni verso la politica.

- 6) Un altro importante obiettivo che si è inteso ottenere era allineare l'operatività tra Ufficio Urbanistica e Ufficio Tecnico del Catasto poiché l'accatastamento diventa documentazione obbligatoria da presentare ai fini dell'abitabilità in modo da rendere molto più leggibili i dati e velocizzare l'operatività degli uffici con un incremento del servizio offerto ai cittadini.
- 7) Implementazione del servizio e del sistema informativo del Catasto che fornirà attraverso l'incrocio di diverse banche dati importanti risultati che saranno poi fruibili da altri uffici e dai cittadini.
- 8) Inserimento del concetto di privacy e di dati sensibili non divulgabili a tutti. (allibramenti di edifici strategici ecc.)

IL RELATORE DI MAGGIORANZA
Gerardo Giovagnoli