

3.4 Il sistema informativo del catasto dei terreni con la nuova struttura della banca dati di tipo relazionale. Modalità di consultazione e prodotti

Una attenta valutazione della situazione della banca dati evidenzia che la diversa genesi di formazione degli archivi (cartografici ed amministrativo-censuari di Catasto terreni e Catasto fabbricati) ha portato alla creazione di tre basi di dati fisicamente separati (come peraltro previsto dalla normativa) contenenti indici ed informazioni frequentemente non allineate e fra loro non coerenti.

Il Dipartimento del territorio sta pertanto avviando più azioni per raggiungere una perfetta integrazione delle proprie banche dati catastali e della Conservatoria dei RR.II., nonché per il completamento dell'integrazione stessa con banche dati di informazione territoriale gestite da altri Enti.

In tale analisi, un ruolo determinante per l'allineamento è svolto dal processo d'informatizzazione in corso, che da una parte prevede il passaggio a sistemi informatici in architettura *client-server*, e dall'altra – in modo più cogente – prevede l'attivazione di un data base unico di tipo relazionale (ORACLE), attraverso il quale ci si attende che i processi di recupero della coerenza interna risultino più funzionali. Non da ultimo, è stato previsto il completamento del progetto di informatizzazione della cartografia catastale, la cui gestione avverrà attraverso personal computer, in analogia a quello che si fa per le altre informazioni, utilizzando lo stesso data base relazionale (ORACLE) integrato da gestori di dati grafici.

In sintesi, come già in precedenza anticipato, il nuovo sistema informativo in architettura *client-server*, scaturisce dalle due esigenze principali di superare l'obsolescenza della tecnologia adottata e di procedere ad una sostanziale revisione delle banche dati e dei processi, nell'ottica di una maggiore integrazione con le altre realtà dell'Ufficio del Territorio e del Ministero delle Finanze (prime fra tutte l'Anagrafe Tributaria) e per favorire lo scambio di informazioni con il mondo esterno.

Sono state quindi introdotte molte novità nella gestione del sistema informativo, alcune delle quali hanno sicuramente avuto impatto anche sull'organizzazione dell'ufficio. Tra le più rilevanti ricordiamo:

- non viene più gestito l'aggiornamento del numero di partita;
- viene introdotta una nuova visura per soggetto che permette di collegare direttamente i soggetti con gli immobili creando, ad ogni richiesta, il raggiungimento dei beni posseduti con la stessa natura e quota di diritto dal soggetto interessato; inoltre la visura può essere effettuata nell'ambito della Provincia e contestualmente su terreni e fabbricati;
- viene unificata la banca dati dei terreni con quella dei fabbricati;

La **nuova banca dati relazionale** presenta pertanto alcune **caratteristiche** notevolmente innovative:

- unificazione dei soggetti tra terreni e fabbricati;

- relazione diretta tra soggetti ed immobili e non più legata al numero di partita;
- gestione differenziate delle variazioni delle caratteristiche censuarie degli immobili e di quelle relative al possesso (queste ultime non generano più stadi diversi dell'immobile);
- adozione dei codici comuni nazionali in sostituzione di quelli catastali;
- dati anagrafici dei soggetti e relativa modalità di ricerca analoghi a quelle delle conservatorie.

Nella fase di conversione dai vecchi ai nuovi archivi sono state svolte alcune operazioni di pulizia e standardizzazione dei dati, quali la validazione dei codici fiscali presso l'Anagrafe Tributaria e la bonifica della toponomastica.

Un'ulteriore opera di standardizzazione è stata effettuata sui codici dei diritti reali presenti sulla banca dati.

È stata definita una nuova tabella dei diritti, integrata con quella delle Conservatorie, ed i nuovi codici sono stati sostituiti, ove possibile, ai vecchi codici.

La gamma dei prodotti ottenibili dalla visura e certificazione degli atti catastali è stata ampliata (come, in parte, in precedenza indicato).

In particolare, al fine di ridurre la consistenza in righe stampate degli atti consultati, è stata resa possibile la produzione di visure e certificazione con l'indicazione o meno degli intestati e in forma completa o sintetica (priva delle notizie concernenti: riserve, annotazioni, utilità comuni delle particelle). Esaminiamo ora i **servizi erogati**.

- *Ricerca per soggetto persona fisica o giuridica*

La ricerca per soggetto persona fisica o giuridica (per nominativo, denominazione o codice fiscale) a livello provinciale o comunale con riferimento allo specifico diritto reale goduto sui beni, può essere cumulativa per terreni e fabbricati.

- *Interrogazione per indirizzo*

L'interrogazione per indirizzo (relativamente ai fabbricati), con la possibilità di scegliere un particolare toponimo ed anche di fornire un indirizzo parziale.

- *Visura e certificazione per vecchio numero di partita*

La visura e certificazione per vecchio numero di partita sia per terreni che per fabbricati non potrà più avvenire dal momento in cui anche un solo bene iscritto nella partita alla data di impianto della nuova banca dati subirà una mutazione.

Nella figura n. 3.6a, articolata su due pagine, è riportato un **esempio di visura per partita**, dal quale si rileva la nuova impostazione del documento rispetto alla precedente versione della figura n. 3.5b.

In testata sono riportati gli estremi dell'Ufficio dal quale sono estratti i documenti, la data, ora, numero della visura e pagina del documento di cui la prima e le

intermedie sono contraddistinte dalla specifica “segue” e l’ultima dalla specifica “fine”.

Nella prima sezione sono indicati i dati della richiesta: tipo di archivio (Catasto terreni o fabbricati), il Comune ed il numero di partita. La seconda sezione reca i dati anagrafici degli intestati ed il diritto e quota da ciascuno di essi vantato sui beni iscritti in partita. Dopo di che, seguono tanti riquadri quante sono le particelle riportate in partita.

Il riquadro torna utile, nel Catasto dei terreni, per riconoscere le particelle suddivise in porzioni a diversa qualità di coltura e, nel Catasto dei fabbricati, per riconoscere le unità immobiliari con identificativo multiplo (più numeri di particelle e subalterni). Infine la visura si conclude con un riquadro contenente i totali di partita.

- *Visura e certificazione per soggetto*

La visura e certificazione per soggetto, sia esso persona fisica che persona giuridica (per nominativo, denominazione o codice fiscale) a livello provinciale o comunale con riferimento allo specifico diritto reale goduto sui beni (una definita titolarità); può essere cumulativa per terreni e fabbricati.

Nella figura n. 3.6b, articolata su tre pagine, è riportato un **esempio di visura per soggetto** su tutti i Comuni della Provincia e sull’archivio dei terreni e dei fabbricati (cfr. sezione relativa ai dati della richiesta).

Il documento riporta vari riquadri in ciascuno dei quali sono aggregati tutti i beni aventi una matrice comune: tipo di catasto (terreni o fabbricati), stessi intestati e medesimi titoli e quote, stessa provenienza.

Nell’esempio, il soggetto possiede: un gruppo di terreni con la titolarità di 1/2 (primo riquadro), un gruppo di terreni con titolarità piena (secondo riquadro) e infine il terzo riquadro contenente gli immobili urbani, costituiti da un alloggio, con titolarità piena. Per ogni riquadro è fornito il totale delle superfici, reddito dominicale e agrario per i terreni e vani, mq e rendita catastale per gli immobili urbani, nel caso che nel riquadro stesso siano compresi più di un bene.

In fondo al documento sono riportati i totali generali; per i fabbricati, vani, metri quadrati, metri cubi, rendite; per i terreni superficie, reddito dominicale ed agrario.

Nella figura n. 3.6c è riportato un **esempio di certificato per soggetto**.

Appare chiara dall’intestazione la natura di certificato del documento, differentemente da come avveniva per la certificazione stampata nella vecchia architettura della banca dati catastale, dove non vi era differenza alcuna tra una visura ed un certificato (fatta salva l’autentica riportata, però, a tergo del documento).

Il certificato riguarda lo stesso soggetto di cui alla visura della figura n. 3.6b, ma il contenuto è diverso, parziale rispetto alla visura, in quanto l’interrogazione (cfr. dati della richiesta) è limitata ad una sola titolarità e per il solo catasto terreni.

È da segnalare che allo stato attuale la procedura non prevede l’elencazione delle annotazioni, riserve, utilità comuni eventualmente presenti sui singoli beni. Queste

informazioni, come si dirà in seguito sono rilevabili dalla visura completa per immobile.

- *Visura e certificazione per immobile sintetica o completa o storica*

Visura e certificazione per immobile sintetica o completa o storica per fabbricati e terreni, contenente rispettivamente le informazioni principali (identificativo catastale, ubicazione, classamento e rendita), o anche ulteriori elementi (riserve, utilità comuni, annotazioni, ecc.), ovvero ad una certa data o a un determinato arco temporale. Le richieste possono essere comprensive o meno delle informazioni relative agli intestati.

La visura e certificazione richiesta ad una qualsiasi data precedente l'attuale riporterà la situazione censuaria risultante alla data richiesta e la rendita verrà calcolata con le tariffe vigenti alla data stessa.

Le visure e certificazioni storiche possono essere richieste dall'inizio dell'automazione fino all'attualità, nell'eventualità che nella storia dell'immobile sia avvenuta una fusione, la stampa verrà interrotta e verrà segnalato tramite apposito messaggio che per continuare la ricerca degli immobili soppressi occorrerà effettuare la visura storica dei suddetti immobili.

Nella figura n. 3.6d è riportata una **visura completa per immobile**.

Nella figura n. 3.6e è riportata la stessa **visura** richiesta però **in forma sintetica**. Tutte e due le visure sono state richieste comprensive degli intestati.

Come si può notare dalla figura n. 3.6e, nella visura sintetica non compaiono le informazioni relative al riquadro annotazioni e riserve rilevabili invece dalla visura completa riportata alla figura n. 3.6d.

Nella figura n. 3.6f, articolata su tre pagine, è riportato un **esempio di visura storica** per la particella n. 110 del F. 38 per il periodo dall'impianto meccanografico al 31-12-1993. Nei primi riquadri sono portate le informazioni riguardanti i precedenti stadi della particella.

Nel primo riquadro è riportata la situazione delle particelle al 31-12-1993 (stante la limitazione richiesta; avrebbe riportato la situazione attuale in caso di richiesta di certificato storico tradizionale, cioè dall'attualità a ritroso nel tempo) e l'indicazione della data dalla quale questa è iscritta in catasto; nell'esempio risulta che la particella 110 è nello stato attuale sin dal 10-9-1989, in conto alla partita n. 2426; la casella "dati derivanti da" è vuota in quanto il motivo del carico è una voltura e quindi la motivazione si riscontra nei riquadri successivi.

Nel secondo riquadro è riportata la situazione precedente della particella, valida dal 29-7-1989, invariata dal punto di vista dei dati tecnici censuari, ma iscritta alla partita n. 3380, con dati derivanti da un frazionamento.

Nella pagina 2 è riportata la situazione degli intestati nei due periodi suddetti:

- dal 10-9-1989 al 31-12-1993 (data di richiesta della situazione storica), in conto a Bianchi Mario, a causa di una riunione di usufrutto;

- dal 29-7-1989 al 9-9-1989, in conto alla ditta Bianchi Mario e Rossi Renzo, per acquisto da Verdi Giuseppe (cfr. ultimo proprietario della particella 47 che ha originato la n. 110).

La storia continua con il riquadro concernente la situazione dell'immobile che ha originato l'immobile in esame.

Dall'esempio rileva che la particella 110 è stata originata dalla particella 47 e che questa ultima era nello stato descritto sin dall'impianto meccanografico. Se così non fosse stato, la visura avrebbe elencato anche tutti gli stadi precedenti della particella n. 47. Nella pagina n. 3 infine si rileva la situazione storica degli intestati sulla particella n. 47. Leggendo il documento dal fondo si vede che la particella era intestata ad un tal Neri a partire dall'impianto meccanografico, della quale è indicata la data di formazione; successivamente con un atto del 1967 (peraltro precedente all'impianto meccanografico) è passata in carico a due nuovi soggetti; quindi con un atto del 1978 ad un terzo soggetto ed infine con una denuncia di successione del 1989 all'ultimo possessore, tale Verdi Giuseppe che ha provveduto a frazionarla e a vendere la derivata particella n. 110 ai soggetti Bianchi e Rossi, sopra detti.

- *Visura per nota*

La visura per nota, consente di ottenere il contenuto del documento presentato in catasto per l'accatastamento, la variazione o la voltura del bene, a partire dal suo identificativo (Comune, tipo di nota, numero di protocollo e anno).

- *Visura e certificazione negative, sia per immobile che per soggetto*

La visura e certificazione negative, sia per immobile che per soggetto. Con la possibilità di stampare la visura negativa se l'interrogazione non dà luogo ad alcuna estrazione di dati dagli atti informatizzati.

Nelle figure n. 3.6g e n. 3.6h sono rispettivamente riportati un esempio di **certificazione negativa per immobile** e un esempio di **certificazione negativa per soggetto**.

- *Possibilità di interrogare i punti fiduciali*

La possibilità di interrogare i punti fiduciali per sezione, foglio e numero, oppure per attendibilità o per dominio. Trattasi di una visura che interessa i tecnici professionisti incaricati di redigere tipi di frazionamento o tipi mappali, dalla quale sono ricavabili l'identità e le caratteristiche dei punti ai quali il rilievo topografico di aggiornamento deve essere riferito.

- *Stesse funzioni di ricerca, visura e certificazioni suddette*

Le stesse funzioni di ricerca, visura e certificazioni suddette, effettuabili, da un qualsiasi Ufficio provinciale, su tutti gli archivi delle altre province, attraverso il collegamento telematico Ufficio-Ufficio.

Nelle ricerche in alcuni casi, ove necessario, possono essere forniti **dati parziali**. In particolare, per quanto riguarda la ricerca per soggetto, sono obbligatori solo i campi cognome e nome (denominazione per la persona giuridica) o, in alternativa, il codice fiscale.

Per le ricerche mediante identificativi catastali devono essere segnalati almeno il foglio ed il numero di particella.

Tuttavia le prestazioni migliori si ottengono utilizzando chiavi di ricerca complete. Qualsiasi ricerca produce una lista degli elementi reperiti, con cui l'utente può interagire tramite selezione di un elemento tra quelli proposti; ciò permette una "navigazione" agevole tra le informazioni di diversa natura.

Ad esempio:

- la selezione di un elemento da una lista di soggetti consente di evidenziare gli immobili su cui il soggetto selezionato vanta diritti catastalmente rilevanti, oppure di richiedere una visura per soggetto;
- la selezione di un elemento da una lista di immobili consente di evidenziare i soggetti che vantano diritti sull'immobile selezionato, oppure di richiedere la visura per immobile o, se ancora presente, la visura per partita.

La navigazione sopra detta è agevolmente comprensibile e illustrata nel paragrafo 8.3 nel quale si descrive l'utilizzazione del SISTER, cioè del sistema per il collegamento alle banche dati catastali, per via telematica dalla sede dell'Ente pubblico o soggetto privato, convenzionato con il Dipartimento del Territorio, per l'ottenimento di questo particolare Servizio.

Di fatto, le procedure a disposizione del personale dell'Ufficio sono molto simili a quelle disponibili attraverso il SISTER.