



SEMINARIO CNEL

"Prossimità fisica e aumentata e generatività dei territori"

13 luglio 2022



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

SIT - SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI PER UN CATASTO AL PASSO CON I TEMPI

Paolo Nicolosi

Consigliere Nazionale CNGeGL

Definizione

Il catasto può essere definito come
“l’inventario dei beni immobili
esistenti in un territorio”.

Genesis

Nasce con l'esigenza – emersa nei primi insediamenti rurali sorti nelle vallate dei grandi fiumi Eufrate, Nilo e Indo – di **misurare, stimare e fissare i limiti delle proprietà immobiliari.**



Etimologia

La parola catasto deriva da **capitastrum**, “**inventario per capi**” (o “per proprietari”), con una sottintesa finalità fiscale.

“Molti egiziani ricevono un appezzamento di terra quadrangolare e ne pagano le imposte, ma poiché i flutti del Nilo ogni anno asportano una parte del terreno corrodendo le rive e sconvolgendo i confini con le inondazioni, i campi devono essere continuamente ispezionati e misurati perché le tasse possano essere imposte equamente”.

Erodoto

Istituzione

Catasto Terreni

Legge 1° marzo 1886 n. 3682, detta “Legge Messedaglia” o “Legge della perequazione fondiaria”
Terreni agricoli e non interessati da edificazione residenziale.

Catasto Edilizio Urbano

Legge 11 agosto 1939 n. 1249, poi modificata dal DL 8 aprile 1948 n. 514
Costruzioni di natura civile, commerciale e industriale.



Evoluzione

Negli anni Ottanta, l'avvento delle **tecnologie informatiche** ha impresso una forte evoluzione al sistema catastale italiano in generale, e al **processo di aggiornamento della banca dati** in particolare.

Circolare del 20/01/1984 n. 2 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali
Assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione.

- Si dà il via alla progettazione di un **sistema informativo unico**, secondo un piano di automazione esteso al Catasto Terreni e al Catasto Edilizio Urbano.

Superamento dell'aggiornamento manuale

I software
PREGEO e DOCFA
consentono
l'**aggiornamento
telematico** dei dati
presenti nei **quattro
archivi** della banca
dati catastale.

- Archivio cartografico del Catasto Terreni
- Archivio censuario del Catasto Terreni
- Archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano
- Archivio delle planimetrie degli immobili urbani

Ulteriori sviluppi

► **Anagrafe Immobiliare Integrata (AI)**

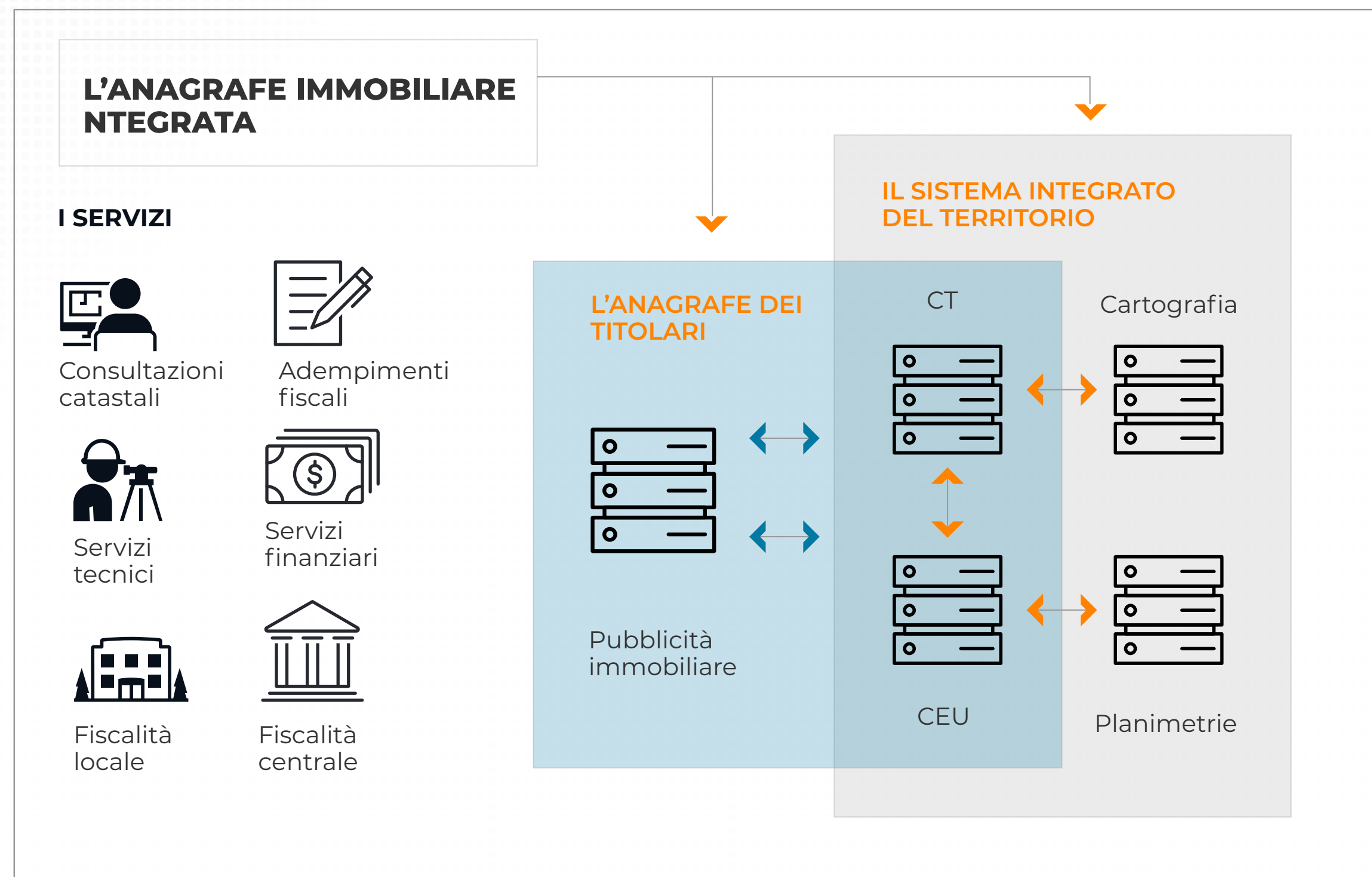
Art. 19 del DL n. 78/2010

È un archivio informatizzato dei beni immobili che permette di individuare correttamente gli immobili, la relativa base imponibile, il soggetto titolare di diritti reali in quanto soggetto passivo d'imposta.

► **Sistema Integrato del Territorio (SIT)**

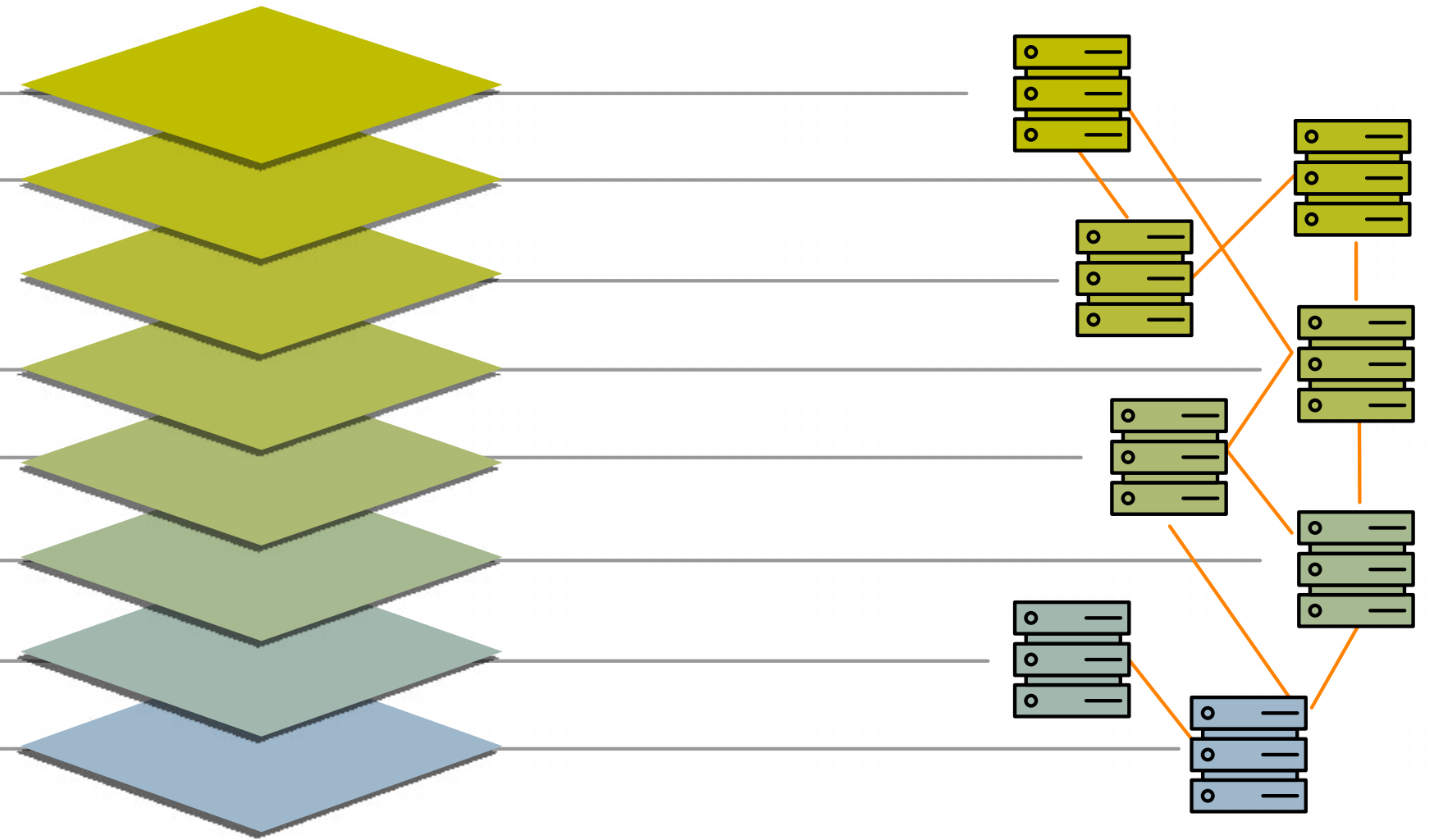
È una piattaforma digitale che permette la corretta localizzazione e descrizione - sullo spazio geografico - delle caratteristiche rilevanti ai fini fiscali di ciascun immobile censito in catasto, integrando informazioni identificative, tecniche, censuarie, il relativo valore fiscale e utilizzando anche informazioni provenienti da fonti esterne.

La migrazione dei sistemi informatici del catasto verso la piattaforma SIT



Il nuovo modello di gestione dei dati catastali (SIT)

- **Ortofoto** del territorio
- **Viabilità**, toponomastica, civici
- **Quotazioni** del mercato immobiliare
- **Cartografia** catastale
- **Immobili rurali** e suoi attributi
- **Immobili urbani** e suoi attributi
- **Soggetti** detentori di diritti reali
- **Titolarità** sugli immobili



Il nuovo modello di gestione dei dati catastali (SIT)

➤ **Caratteristiche**

Tecnologia GIS (Geographic Information System)
Layer informativi e data base relazionali

➤ **Risultati**

Controllo immediato degli archivi
Coerenza e univocità dei dati esistenti
Analisi territoriale omogeneità/coerenza dei classamenti

Il nuovo modello di gestione dei dati catastali (SIT)

► **Ambiti applicativi**

- Trasferimento di proprietà/altri diritti reali di godimento su terreni e fabbricati
- Protezione civile
- Progettazioni urbanistiche
- Analisi dei contesti immobiliari legati al territorio e alle mutazioni economiche/estimative
- Parametri di riferimento nelle norme legislative e regolamentari
- Controversie giudiziarie concernenti il regolamento di confini incerti

► **Obiettivi**

Collocare il catasto al centro di tutti i processi di controllo, aggiornamento e progettazione legati al territorio.

Informatizzazione vs obsolescenza

Seppure altamente tecnologico ed informatizzato, **il catasto italiano è fortemente obsoleto nel sistema estimale e di classamento degli immobili**, ancora fermo al 1939.

Punti di debolezza

- Mancata applicazione – nei decenni – delle previste “fasi di conservazione”
- Individuazione statica del patrimonio immobiliare, capace di recepire le sole variazioni insite nelle singole UI
- Scenario immobiliare avulso dalla realtà economica e sociale di riferimento

➤ Inderogabilità di un **processo di revisione del sistema catastale** che adotti **modelli evoluti** per le fasi di utilizzo, gestione e aggiornamento “dei valori e delle rendite degli immobili”.

Interazione tra mondo fisico e mondo digitale

L'integrazione tra la banca dati del catasto e quelle di altri enti ed amministrazioni consentirà la realizzazione del “catasto dinamico”, capace di reperire e correlare in tempo reale tutti i processi evolutivi che concorrono (direttamente o indirettamente) a determinare i valori immobiliari: fisici, territoriali, economici, sociali, urbanistici, culturali.



Interazione tra mondo fisico e mondo digitale

Il **Digital Twin** o “**gemello digitale**”
- che, nella sua concezione, **associa la realtà fisica con quella virtuale** -
è tra i modelli che potrebbero dare maggiore slancio alla realizzazione di un catasto moderno e, soprattutto, dinamico.

Integrato con l'**Internet of Things** (Iot) e con i **Big Data**, con i **Geographic Information System** (GIS) e con tutte le **altre fonti di informazione**, consentirà una **visione dinamica degli immobili** e delle loro mutazioni (tangibili e intangibili), necessaria a garantire il principio dell'**equità fiscale**.



Operare in maniera “cosciente”

La **standardizzazione** delle procedure, l'**automazione** dei processi di aggiornamento, l'**interazione** tra mondo reale e mondo virtuale sempre più “spinta” non sminuiscono **la figura e il ruolo del tecnico professionista**; al contrario, **ne esaltano la capacità di operare in modo “cosciente”**, portando in dote – a beneficio soprattutto della collettività e dei cittadini, ai quali occorre garantire un **sistema di imposizione fiscale equo e giusto** - la profonda **conoscenza del territorio**.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

GRAZIE PER L'ATTENZIONE