* Etienne Lepage
** Cyrille Goulard

Mappa catastale computerizzata per monitorare la proprietà in Francia

DOI: 10.14609/Ti_1_15_2i

Parole chiave: Francia, catasto, mappa catastale, proprietà privata, patrimonio immobiliare, registro immobiliare.

Abstract In Francia la mappa catastale delinea e identifica la proprietà a scopi fiscali. Questa rimane l'unica mappa parcellare su vasta scala a ricoprire l'intero territorio francese e ad essere continuamente aggiornata. Viene pubblicata ogni anno da tutti i comuni francesi e dal 2008 è disponibile gratuitamente sul sito web del catasto (www.cadastre.gouv.fr). Si tratta di un'iniziativa che ha riscosso notevole successo.

La computerizzazione della mappa catastale, avviata nel 1993 dalla Direzione generale delle Imposte in collaborazione con le autorità locali, ha apportato continui e ulteriori miglioramenti alla correlazione tra il catasto e le informazioni contenute nei registri immobiliari, principio fondamentale dell'importante riforma del 1955 in materia di registrazione dei beni immobiliari.

Oltre alla mappa catastale e alla computerizzazione di tutti i terreni (catastali e ipotecari), la documentazione ha reso più affidabile, flessibile ed economico il sistema ipotecario e catastale e ha contribuito a mantenere per 200 anni una sorta di ordine sociale nell'ambito della proprietà fondiaria, facilitando così l'instaurarsi di un clima di fiducia.

La computerizzazione del sistema ha anche recato notevoli vantaggi in termini di produttività per l'amministrazione. Questo sistema digitalizzato offre nuovi servizi ai funzionari amministrativi, ai professionisti del settore immobiliare e fondiario e ai cittadini.

* Direttore del catasto - Direzione generale delle Finanze Pubbliche (DGFiP)

** Project manager (dati catastali online) - Direzione generale delle Finanze Pubbliche (DGFiP)

INTRODUZIONE

Attualmente in Francia il regime fondiario si basa sia sul catasto, che rappresenta la base di valutazione dell'imponibile, che sul registro immobiliare in cui vengono registrati i diritti relativi ai beni immobili. Questo è il risultato di oltre 200 anni di storia, che hanno visto il susseguirsi di cambiamenti legali, tecnici e organizzativi.

Infatti, il catasto in Francia risale alla Rivoluzione del 1789 e fu creato allo scopo di distribuire equamente le tasse sulla proprietà terriera. Nel 1807 Napoleone decise di far disegnare una mappa catastale che ricoprisse tutto il territorio nazionale, uno strumento essenziale per garantire un regime fiscale equo.[1]

Il catasto può quindi essere considerato un'istituzione volta all'individuazione di tutti i tipi di proprietà, alla ricerca di proprietari apparenti o effettivi, al riconoscimento e alla definizione dei confini di proprietà, alla descrizione della proprietà e al monitoraggio degli sviluppi e del valore di una data proprietà. Ciò assume la forma di un insieme di documenti dalla natura puramente amministrativa (mappa catastale, elenchi delle proprietà terriere e dei proprietari), che vengono stilati per ciascun comune e offrono una panoramica rappresentativa e descrittiva dei terreni sviluppati e non sviluppati in Francia, ma che sono delle semplici supposizioni e non costituiscono prova di titolarità.

La registrazione dei beni immobili è definita come una serie di norme redatte allo scopo di informare eventuali terzi, interessati allo stato legale di una data proprietà, tramite un registro immobiliare e la registrazione di ipoteche, servitù e altri diritti gravanti sulla proprietà in oggetto. La registrazione della proprietà immobiliare risale all'*Ancien Regime* e all'editto reale del 17 giugno 1771 (ad opera del monarca Luigi XV), che creò i corpi di conservatoria delle ipoteche, con il compito di mantenere un registro per ciascun quartiere e distretto amministrativo. Inizialmente, il registro veniva usato soltanto per registrare ipoteche e servitù, ma la legge del 23 marzo 1855 rese obbligatoria anche la registrazione del passaggio di proprietà, per tentare di ridurre il rischio di prestiti ipotecari.

Entrambe le istituzioni dipendono dalla Direzione generale delle Finanze Pubbliche (DGFiP), creata nel 2008 dall'unione tra la Direzione generale delle Imposte (DGI) e la Direzione generale della Contabilità Pubblica (DGCP), facilitando così comunicazione e interazione reciproche.

La prima sezione di questo articolo descrive il principio fondamentale, introdotto nel 1955, della correlazione tra la documentazione catastale e il registro immobiliare. La seconda sezione si occupa invece delle varie fasi della computerizzazione della documentazione immobiliare, che ha reso possibile il consolidamento dei collegamenti tra la documentazione catastale e il registro immobiliare e, infine, nella terza ed ultima sezione viene descritto l'apporto di importanti vantaggi.

Un principio fondamentale: il rapporto tra la documentazione catastale e il registro immobiliare

Le riforme introdotte dalla creazione del catasto nel 1807 e il sistema di registrazione ipotecaria della fine del XVIII secolo riconobbero le altre riforme riguardanti questi settori, ma furono attuate soprattutto in maniera isolata, senza prendere realmente in considerazione gli altri settori in cui la registrazione catastale e ipotecaria si sovrappongono, cioè quelli dei proprietari di immobili e delle proprietà. Ciò è dovuto al fatto che a ciascuna istituzione fosse assegnato un obiettivo diverso: al catasto spettava la valutazione delle imposte mentre ai registri ipotecari spettava la registrazione dei diritti immobiliari.

La riforma del 1955 e la relativa serie di decreti (il Decreto n. 55-22 del 4 gennaio 1955 ha riformato la registrazione della proprietà immobiliare e il Decreto di applicazione n. 55-1350 del 14 ottobre 1955, così come il Decreto n. 55-471 del 30 aprile 1955 sulla revisione e sulla manutenzione del catasto)

[1] Legge finanziaria del 15 settembre 1807.

fornirono una maggiore garanzia legale per la proprietà fondiaria in Francia ed importanti miglioramenti dal punto di vista tecnico:

- a partire dal 1° gennaio 1956, con la creazione del registro immobiliare, divenne possibile eseguire ricerche in base alla proprietà e in base al nome (mentre prima era possibile ricercare la documentazione ipotecaria soltanto in base al nome);
- divenne obbligatorio richiedere la certificazione di un notaio per gli atti da registrare;
- divenne obbligatorio per la parte alienante, o per il titolare più recente, registrare l'atto, ad eccezione degli atti precedenti al 1° gennaio 1956, in modo da assicurarne l'opponibilità nei confronti di terzi;
- divenne obbligatorio identificare l'immobile "*utilizzando i dati catastali attuali, per tutti gli atti, anche privati, o sentenze che cedano, dichiarino, creino o estinguano un titolo o diritti reali sull'immobile*" (articolo 870 del Codice generale delle imposte).

Pertanto, a decorrere dal 1955, al catasto francese, oltre alla sua originaria funzione fiscale, fu conferito un nuovo compito ufficiale, e cioè quello dell'identificazione precisa e della corretta descrizione fisica della proprietà immobiliare da prendere in considerazione nel registro immobiliare, in base agli atti e alle decisioni presentate dai cittadini (tramite i *notai*).

Per la prima volta nella storia degli archivi immobiliari furono anche consentiti riferimenti incrociati sistematici tra il catasto e il registro immobiliare, allo scopo di mantenere in qualsiasi momento una corrispondenza completa tra la documentazione catastale e quella ipotecaria.

Da un punto di vista tecnico, i tipi di documenti per i riferimenti incrociati sono tre:

- **gli estratti catastali,** principalmente nella forma di un "estratto catastale, modello 1", che, pena il rifiuto di registrazione, devono essere inviati a supporto di ciascun documento da archiviare nel registro immobiliare, costituente prova delle modifiche apportate allo stato legale di una proprietà. Ciascun estratto catastale modello 1 contiene i "riferimenti catastali" (numero identificativo) delle parcelle catastali e dei lotti in comproprietà da registrare. Viene emesso dall'ufficio catastale ed è certificato come conforme alla documentazione catastale in data di emissione. Sono esenti da tale obbligo soltanto gli atti o le decisioni riguardanti il trasferimento di titoli a scopi di sviluppo edilizio (consolidamento delle parcelle);
- **i documenti che alterano la mappa catastale, noti anche come perizie.** Questi sono utilizzati per individuare le nuove parcelle catastali e aggiornare la mappa catastale. Quindi, in base all'articolo 25 del Decreto n. 55-470 del 30 aprile 1955 "*nei comuni in cui devono essere registrate le informazioni catastali, tutte le modifiche riguardanti i confini della proprietà, risultanti in particolare da parcelle catastali o assegnazioni proprietarie, devono essere supportate da un documento stilato a carico e su iniziativa delle parti e da loro certificato, che dovrà essere presentato all'ufficio catastale prima di abbozzare l'atto che esegue la variazione di confine, in modo tale che le nuove assegnazioni proprietarie possano essere verificate e numerate*". Gli esperti accreditati dall'amministrazione fiscale alla preparazione di tali documenti per la perizia sono principalmente i periti abilitati, registrati professionalmente presso il relativo ente amministrativo. I documenti emendativi che registrano l'accordo sulla posizione dei nuovi confini stipulato tra le parti, devono essere sottoscritti dalle parti stesse e dal perito testimone dell'atto. Ogni anno, vengono stilate in stretta collaborazione con i cittadini e tramite indagini circa 230.000 perizie, al fine di tener conto delle intenzioni dei titolari della proprietà;
- **i rapporti catastali**. Oltre alle variazioni dei confini proprietari, l'articolo 33 del Decreto n. 44-470 del 30 aprile 1955, stabilisce che "*l'ufficio del catasto avrà il potere di registrare, di diritto e per la conservazione della documentazione di cui è responsabile, tutte le modifiche che non compromettono lo stato legale dell'immobile*". In questi casi (concentrazione di parcelle catastali, trasferimenti di

parcelle catastali alla proprietà dello Stato, sostituzione di una mappa *catastale attuale* tramite una *nuova mappa catastale – procedura chiamata "remaniement", rimaneggiamento* – ecc.) e con l'intenzione di garantire un rapporto continuativo tra la documentazione catastale e quella ipotecaria, l'ufficio del catasto stila un dossier, assieme al registro immobiliare, notificando le modifiche alla descrizione e l'area della proprietà immobiliare.
La mappa catastale rappresenta quindi la base su cui esercitare i diritti di proprietà immobiliare e perciò, in un certo senso, agisce da mezzo fisico per il registro immobiliare, esso stesso il depositario incaricato per legge della registrazione di tali diritti.
Dagli anni Settanta, la DGI ha avviato la computerizzazione della documentazione immobiliare, un processo completato negli anni 2000.

La computerizzazione della documentazione immobiliare

Tale cambiamento strutturale ha interessato tutti i documenti immobiliari, sia catastali, cioè cartografici (quindi le mappe catastali) o descrittivi (quindi gli elenchi dei proprietari), sia il registro immobiliare.

La computerizzazione della mappa catastale: dalla carta stampata al lancio del sito web www.cadastre.gouv.fr all'inizio del 2008

La compilazione della mappa catastale computerizzata fu avviata nel 1993, dopo la firma di un protocollo nazionale tra la Direzione Generale delle Imposte e i maggiori enti di informazione geografica in Francia, con a capo le autorità locali.
Per la gestione del terreno comunale, sovracomunale e anche provinciale, le autorità locali utilizzano regolarmente la mappa catastale, sia per necessità proprie (pianificazione urbana, sicurezza stradale, gestione degli edifici o delle infrastrutture comunali, arredo urbano, ecc.) che per adempimento degli obblighi normativi (regolamenti sulla pianificazione urbana, utilizzo coordinato di grafici per uso territoriale, servitù pubblica, ecc.).
Il protocollo del 1993 rappresenta un modello contrattuale per la digitalizzazione della mappa catastale in formato vettoriale. In cambio del finanziamento al lavoro di vettorizzazione da parte dei soci collaboranti, la DGI (e conseguentemente il DGFiP):
- fornisce le versioni originali della mappa del catasto, con riferimenti geografici;
- assicura il monitoraggio tecnico delle operazioni e garantisce la qualità dei servizi tramite certificazione;
- assegna diritti di utilizzo, distribuzione e ridistribuzione estremamente dettagliati al database, così compilato;
- fornisce gli aggiornamenti della mappa digitalizzata (fino a quattro volte l'anno) per tutta la durata dell'accordo (non vi sono limiti temporali).

Allo scopo di gestire i file digitali, che devono essere conformi agli standard della DGI sullo scambio di dati per mappe catastali digitalizzate, gli uffici catastali locali sono stati dotati del software PCI-Vecteur, sviluppato internamente dal dipartimento informatico centrale.
Dopo un lento avvio, quindi, la politica contrattuale ha guadagnato slancio durante gli anni Duemila, grazie agli sforzi collaborativi tra le autorità locali e la DGI.
Nel 2000, la DGI ha deciso di scansionare le 460 mila mappe ancora stampate su carta da lucido, per completare l'ormai ben avviata digitalizzazione basata su vettori. L'immane operazione è stata completata nel 2004. Per poter gestire tutte le mappe catastali scansionate, gli uffici catastali locali sono stati dotati del software PCI-Imagine.

Quindi, dal 2004, l'intera mappa catastale francese esiste in formato digitale e in pratica è diventata uno dei riferimenti geografici più frequentemente consultati.
Come conseguenza logica alla digitalizzazione, nel 2008 l'intera mappa catastale è stata resa disponibile in Internet. L'accesso online consente ai cittadini di:
- consultare la mappa e stamparne gratuitamente gli estratti in formato A3 e A4, per tutto il territorio francese, indipendentemente dal formato iniziale di digitalizzazione (vettorizzazione o scansione);
- ordinare i fogli per la mappa su fogli o plastici A0 o scaricare i file digitali.

Parallelamente alla versione pubblica del sito web www.cadastre.gouv.fr, è stata sviluppata una versione interna intitolata "Homepage Intranet per l'informazione catastale", riservata ai funzionari del DGFiP. Tale versione ha ampliato e arricchito funzionalità quali, ad esempio, la ricerca delle parcelle catastali in base al nome del proprietario. Nella versione pubblica questo tipo di ricerca non è stato autorizzata dalla Commissione nazionale dell'informatica e delle libertà (CNIL), l'ente amministrativo indipendente che si occupa di garantire il rispetto dei principi stipulati dalla legge sulla tutela dei dati personali del 6 gennaio 1978.
Ma il lavoro di digitalizzazione, così come da contratto con il DGFiP, è ancora in corso con la pubblicazione online della mappa catastale. Ad oggi, oltre 31.406 comuni e numerose province sono coinvolti in 3.361 contratti di digitalizzazione. Questi includono il 91,70% dei 590.000 fogli catastali, i quali coprono il 75% del territorio e l'85% della popolazione.
A partire dal 31 agosto 2014, sono stati convertiti in formato vettoriale dagli uffici catastali e resi disponibili sul sito www.cadastre.gouv.fr 512.419 fogli catastali, cioè oltre l'86% del numero totale dei fogli, mentre 77.581 fogli erano ancora in formato immagine. I dati su base vettoriale corrispondono all'84% dei comuni francesi, quindi circa 81 milioni di lotti e 48 milioni di edifici.
Questi dati sono aggiornati quotidianamente così da offrire mappe catastali aggiornate a cadenza bimestrale per tutta la Francia. Al momento, il sito web www.cadastre.gouv.fr utilizza 52 server su un sito protetto del DGFiP, con il supporto di 413 database elettronici sparsi in tutta la Francia.
Le statistiche sull'utilizzo del 2013 confermano la popolarità del sito tra gli utenti:
- 12,8 milioni di visite;
- 108 milioni di pagine visualizzate;
- 16,7 milioni di estratti catastali stampati nei formati A4 e A3.

Figura 1 www.cadastre.gouv.fr/ (homepage)

Figura 2 Schermata di una mappa catastale dal sito web www.cadastre.gouv.fr

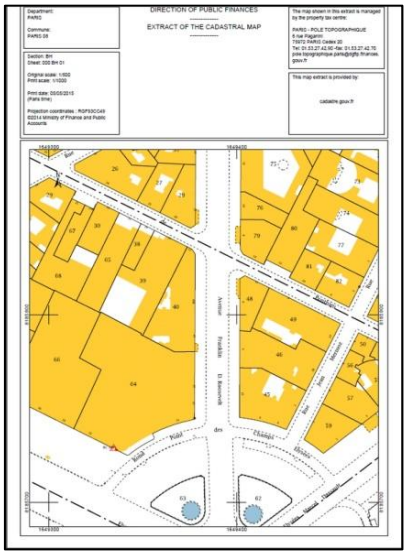

Figura 3 Estratto di una mappa catastale dal sito web www.cadastre.gouv.fr

Gli uffici catastali sono responsabili dell'aggiornamento della mappa. Le parcelle catastali vengono aggiornate dalle amministrazioni inserendo nella mappa catastale i documenti delle perizie emessi da periti qualificati, non appena gli atti attestanti tali modifiche vengono registrati presso il catasto. Gli altri elementi della mappa (quali edifici e strade) vengono aggiornati dai 1.200 periti ufficiali, che si avvalgono delle moderne tecniche topografiche (ad esempio GPS e metri laser).

Il lavoro sul campo da parte dei periti ufficiali viene condotto grazie a vari fonti informative:

- licenze edilizie, previ accordi con il Ministero dell'Urbanistica e il DGFiP;
- fotografie aeree scattate dall'Istituto Geografico Nazionale (IGN);
- dati forniti dai municipi e da altre divisioni amministrative.

La digitalizzazione della mappa catastale ha profondamente alterato il proprio campo di applicazione: originariamente finalizzata ai soli scopi fiscali, nell'ultimo decennio è diventata un quadro di riferimento a tutti gli effetti, usata da numerosi fornitori di informazioni geografiche e da pianificatori urbanistici per la creazione dei propri sistemi di informazione geografica, corrispondenti ai dati descrittivi e cartografici del catasto. Questi fornitori e pianificatori includono gli enti locali, che ora hanno accesso ad uno

strumento gestionale e decisionale, ad esempio, per la destinazione d'uso del territorio, l'assetto urbanistico e politiche di servitù.
La modifica è stata apportata dalla legge del 12 maggio 2009 sulla semplificazione della legge stessa, che prevede che "la mappa catastale rappresenta il punto di riferimento per le divisioni delle parcelle catastali e la mappatura degli edifici" (articolo L127-10 del Codice dell'ambiente).
All'inizio del 2015, il DGFiP ha lanciato il nuovo servizio cartografico sul web (Web Map Service, WMS) per visualizzare la mappa catastale. Questo nuovo servizio consente agli utenti di ottenere facilmente e gratuitamente immagini personalizzate della mappa, così da poter creare le proprie mappe, a integrazione di quelle esistenti o anche per visualizzare i dati catastali e quelli geografici contemporaneamente, come ad esempio le fotografie aeree. Questo tipo di servizio, fornito dalla Direttiva INSPIRE,[2] rientra in un'iniziativa del governo di ampliare l'accesso ai dati pubblici e la loro condivisione.
Tuttavia, la prossima significativa modifica alla mappa catastale sarà il progetto "Rappresentazione parcellare unica"[3] ("RPCU"), condotta congiuntamente dal DGFiP e dall'IGN, l'ente cartografico dello Stato, le cui competenze includono la mappatura di tutto il terreno che costituisce il territorio nazionale e del suo utilizzo.
In seguito alla relazione parlamentare dell'autunno del 1999 sulle prospettive di sviluppo dell'informazione geografica francese, il governo ha stabilito che l'IGN rappresentasse l'istituto di archiviazione su vasta scala (LSR). Una delle quattro componenti[4] dell'Istituto infatti è proprio l'informazione parcellare, compilata in base alla mappa catastale computerizzata, sul principio condiviso che la mappa catastale rimanga l'unica fonte documentale legale per i dati terrieri e parcellari.
Allo scopo di compilare questa base di dati sui lotti, il 28 febbraio 2001 è stato firmato un accordo tra la DGI e l'IGN, che definisce i rispettivi ruoli delle parti e include un prospetto scadenze. L'archiviazione su vasta scala è stata completata nel 2009.
Tuttavia, la coesistenza di due diverse rappresentazioni delle lottizzazioni catastali risulta problematica per gli utenti, soprattutto per via della mancanza di una continuità geografica completa e di una rappresentazione affidabile dei confini municipali nei due prodotti. Per questa ragione è emersa la necessità di correlazione tra la mappa catastale computerizzata e il database parcellare dell'archiviazione.
Un progetto sperimentale sul RCPU è stato condotto dal DGFiP e dall'IGN in collaborazione con i più importanti fornitori di informazioni geografiche, i cui risultati erano attesi per il 2014. Si stima che il tempo necessario alla produzione della nuova e dettagliata rappresentazione del territorio francese sia di sette anni. Una volta terminata, il RPCU diventerà la nuova versione della mappa catastale, che il DGFiP si occuperà di aggiornare e gestire.
Questo progetto su vasta scala dovrebbe generare una mappa catastale con la continuità dei confini parcellari, i fogli della mappa catastale e i confini comunali di tutto il territorio francese, che rifletta lo stato reale del terreno e delle normative. Verrà inoltre migliorata la precisione delle mappe catastali non regolari (il 40% dei fogli).

---

[2] La Direttiva 2007/2/CE del 14 marzo 2007 prevede la costituzione dell'Infrastruttura per l'informazione spaziale nella Comunità europea (INSPIRE): www.eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32007L0002&from=IT

[3] http://proxy-pubminefi.diffusion.finances.gouv.fr/pub/document/18/17552.pdf

[4] Le altre tre componenti sono l'informazione ortofotografica, l'informazione topografica e l'informazione sugli indirizzi.

Infine, tutti i lotti catastali saranno geolocalizzati con maggiore precisione e in rapporto con altri dati geografici disponibili, in particolare ai dati ortofotografici. Le competenze del catasto di identificare e descrivere fisicamente le proprietà terriere saranno quindi estese.

La computerizzazione descrittiva dei dati catastali: dagli elenchi stampati al software MAJIC3

La computerizzazione della documentazione descrittiva catastale, cioè tutti i dati relativi ai proprietari, alle parcelle catastali, agli edifici, alle strade e ai casali, è cominciata negli anni Settanta per opera della DGI, che utilizzò le prime tecniche elettroniche, adattate all'elaborazione di massa. L'archivio computerizzato così compilato allora era uno dei più estesi ed includeva oltre 100 milioni di parcelle catastali e 40 milioni di stabili.

Da quel momento in poi, gli elenchi dei proprietari che potevano essere consultati pubblicamente presso gli uffici catastali o presso il municipio, furono prodotti elettronicamente senza più bisogno di essere stilati manualmente. Divenne poi possibile consultarli in formato microscheda grazie ad un apposito lettore.

Dopo la creazione dei primi file computerizzati sull'identificazione territoriale, al tempo ancora gestiti a livello centrale, i dipartimenti informatici della DGI svilupparono dei database a cui gli uffici catastali locali avevano accesso diretto. Nel 1998 questo complesso lavoro ha portato allo sviluppo del software MAJIC2, che consentiva ai funzionari del catasto di aggiornare continuamente i dati documentali di tutto il territorio francese.

Nel 2002, parte dei dati descrittivi gestiti dal MAJIC2, grazie al server dedicato ai professionisti del settore (SPDC), è stata messa a disposizione dei notai e dei periti abilitati. Questo extranet consente loro di ottenere direttamente l'estratto catastale modello 1, che, come già menzionato, deve essere allegato a tutte le richieste di registrazione immobiliare per certificare l'aggiornamento descrittivo del patrimonio immobiliare. I dati accessibili ai notai e ai periti abilitati si limitano alla descrizione del patrimonio immobiliare (parcelle catastali e comproprietà) e alla descrizione dei proprietari, ma escludono qualsiasi dato personale e fiscale.

Nel 2013, oltre il 97% degli studi notarili utilizzava SPDC e sono stati stampati 4,8 milioni di estratti catastali del modello 1.

Infine, dal 2004 in poi, l'applicazione VisDGI (ora chiamata VisuDGFiP) ha reso possibile la consultazione di dati catastali descrittivi su CD-ROM, che hanno sostituito le microschede presso gli uffici catastali, del fisco e dei municipi, che avevano esse stesse sostituito gli elenchi dei proprietari stampati su carta.

La computerizzazione del catasto: dalle schede di catalogazione all'applicazione FIDJI

Il catasto nato nel 1955 dalla riforma sulla registrazione del patrimonio immobiliare, originariamente utilizzava delle schede di catalogazione su cui il funzionario del Registro ipotecario scriveva un riepilogo dei dati rilevanti contenuti negli atti da registrare. Ad oggi, sono stati conservati tre tipi di schede di catalogazione:

- schede classificate per nome (in base ai nomi delle parti sottoscriventi l'atto e che includevano formalità circa le proprietà rurali o che si riferivano - tramite riferimenti incrociati - alle schede riguardanti le proprietà urbane);
- schede classificate in base alla proprietà (unicamente per le proprietà urbane, cioè situate in comuni con oltre 10 mila abitanti o che erano soggette a normative sulla comproprietà o sulla demarcazione dei lotti);

- carte classificate in base alle parcelle catastali (utilizzate per monitorare l'esistenza di tutte le parcelle catastali).

Questo archivio è stato computerizzato tra il 1998 e il 2003. La legge del 6 aprile 1998 adattava le normative emesse dal decreto del 1955 alla computerizzazione catastale.

In 51 mesi si è arrivati a scansionare qualcosa come 145 milioni di documenti. Progressivamente, tutti gli uffici per la registrazione della proprietà immobiliare sono passati all'applicazione FIDJI, che rende possibile, in primo luogo, la consultazione dei file archiviati (memorizzati) e, in secondo luogo, per gli atti registrati dopo il passaggio a FIDJI (in flusso), la registrazione e la gestione delle informazioni in formato digitale, creando quindi, al momento in cui vengono registrati gli atti, un nuovo file digitale sulla proprietà immobiliare.

Come conseguenza logica di questo processo di computerizzazione, nel 2006 è stato sviluppato un sistema elettronico di scambi tra il DGFiP e i notai, chiamato Téléactes. Il sistema consente ai *notai* dotati di hardware e software adeguati, di utilizzare l'applicazione per trasferire gli atti di compravendita oppure di ottenere informazioni necessarie alla preparazione degli atti (richieste di informazioni o chiarimenti) elettronicamente. Alla fine del 2013, il 63% delle domande e il 27% degli atti sono stati eseguiti tramite Téléactes.

Il 18 febbraio 2013, allo scopo di dare nuovo slancio all'iniziativa di computerizzazione, il DGFiP e il Consiglio superiore del notariato (Conseil Supérieur du Notariat, l'ente governativo dei notai) hanno firmato un accordo che consente di eseguire il trasferimento elettronico delle formalità tramite Téléactes, reso obbligatorio dal 31 dicembre 2014.

Cambiamenti e vantaggi della computerizzazione

La computerizzazione della documentazione catastale ha portato numerosi vantaggi, sia per l'amministrazione che per i cittadini.

Maggiore produttività per l'amministrazione

Questo punto è ben illustrato dal collegamento automatico, esistente sin dal 2004 tra i software FIDJI e MAJIC3. Questa connessione elettronica migliora e assicura sempre la corrispondenza tra i documenti catastali e ipotecari, eliminando i rischi di errore relativi alla duplicazione delle voci. In pratica, questo collegamento è in grado di aggiornare automaticamente le modifiche relative ai proprietari o agli usufruttuari di diritto, apportate nel software FIDJI, in base agli atti inviati o registrati elettronicamente dai notai. Quindi gli indirizzi degli avvisi di riscossione delle tasse sulla proprietà e l'elenco dei proprietari nel software MAJIC3 sono anche questi aggiornati automaticamente nell'80% dei casi, senza necessità di intervento da parte dei funzionari. Solo nel 20% dei casi si richiede un'analisi e un'elaborazione manuale da parte dei funzionari del catasto.

Maggiore digitalizzazione dei rapporti tra i professionisti del settore immobiliare

Oltre all'uso del server SPDC (il server dei dati catastali dedicato ai professionisti) da parte di notai e periti abilitati per generare estratti catastali in modello 1 e all'uso sempre più diffuso da parte dei professionisti del sistema Téléactes, è stato necessario modernizzare anche la produzione dei documenti delle perizie, come abbiamo già visto, documenti cruciali per l'aggiornamento e il funzionamento adeguato della mappa catastale e per la connessione tra questa e il registro immobiliare. La computerizzazione della mappa catastale rende ora possibile la digitalizzazione parziale di questi documenti, facilitando i rapporti tra i periti abilitati e gli uffici catastali, così come gli aggiornamenti della mappa stessa.

La digitalizzazione delle perizie, iniziata nel 2006 con lo sviluppo di norme sullo scambio tra amministrazione ed ente governativo dei periti abilitati (l'Ordre des Géomètres-Experts), è ora più dettagliata grazie ad oltre l'80% delle perizie prodotte digitalmente, che contribuiscono così ad una maggiore affidabilità nell'identificazione e nella descrizione fisica dell'immobile da registrare nel sistema computerizzato. Viene presa in considerazione la possibilità per i notai di registrare elettronicamente, tramite Téléactes, anche gli atti riguardanti le divisioni di proprietà.
Nel luglio 2010 i periti abilitati, che generano la maggior parte delle perizie per conto dell'amministrazione, hanno lanciato il portale GéoFoncier[5], utile per consultare il database che raccoglierà progressivamente tutto il lavoro relativo alla proprietà terriera svolto dai periti fin dal 1997. Il cittadino potrà utilizzarlo, per esempio, per sapere se un lotto di terreno sia mai stato demarcato. Tramite la collaborazione tra i vari soggetti del settore pubblico, incluso il DGFiP, il portale GéoFoncier permette di visualizzare contemporaneamente grossa parte dei dati geografici su vasta scala, come le fotografie aeree, le mappe catastali e la suddivisione dei terreni in zone protette.

Nuovi servizi per i cittadini

All'inizio del 2014, il DGFiP ha lanciato un nuovo servizio, chiamato PATRIM[6], che mette a disposizione dei cittadini informazioni sulle transazioni immobiliari, ed è stato pensato per facilitare loro la stima del valore di mercato di una data proprietà a scopi amministrativi e fiscali.
Chiunque abbia a che fare con l'amministrazione è tenuto a stimare il valore di mercato del proprio immobile in diverse occasioni:
- per adempiere ai rapporti sul patrimonio o alla tassa sull'eredità e per fare una donazione;
- per rispondere alle domande amministrative nell'ambito di verifiche fiscali o di procedure di espropriazione.

Lo scopo di questo nuovo servizio è quello di consentire l'accesso ai cittadini ai dati relativi alla destinazione del terreno e ai dati immobiliari tenuti dall'amministrazione, in modo da avere lo stesso livello di informazione a favore di una maggiore trasparenza. La ricerca di transazioni immobiliari può essere eseguita in vari modi, in particolare grazie alla possibilità di geolocalizzare l'indirizzo d'interesse (e i risultati della ricerca) tramite un'interfaccia della mappa, il Géoportail dell'IGN, popolato da dati cartografici catastali.
Le informazioni fornite agli utenti provengono dalla Base nazionale dei dati patrimoniali (Base Nationale des Données Patrimoniales, BNDP), popolata da informazioni estratte dalla registrazione degli atti presso gli uffici catastali (il software FIDJI) e dalla documentazione catastale (il software MAJIC3). Oggi, questo database contiene 20 milioni di transazioni immobiliari pubblicate a partire dal 2004 e non avrebbe potuto essere compilato senza la digitalizzazione iniziale della conservatoria del registro immobiliare e del catasto.
Esiste una versione specifica del servizio dedicata ai funzionari amministrativi, con ulteriori funzionalità rispetto alla versione realizzata per i cittadini. Inoltre, esiste una versione specifica dedicata ai funzionari degli enti locali, che consente loro di conoscere approfonditamente il mercato immobiliare, facilitando il soddisfacimento delle proprie competenze in termini di destinazione del terreno e di politiche di sviluppo.

---

[5] www.geofoncier.fr/

[6] www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_6851/fichedescriptive_6851.pdf

CONCLUSIONI

La mappa catastale francese delinea e identifica la proprietà terriera per scopi fiscali, ed è l'unica mappa parcellare su vasta scala che ricopre l'intero territorio francese ed è inoltre costantemente aggiornata. Questa viene pubblicata annualmente in ogni comune francese e dal 2008 è stata resa disponibile gratuitamente ai cittadini sul sito web del catasto www.cadastre.gouv.fr, riscuotendo un significativo successo.

Sebbene sia parte di una legge vigente, la mappa non ha peso legale assoluto in quanto il Codice civile conferisce responsabilità per la definizione del titolo soprattutto ai titolari stessi. Ciononostante, i proprietari attribuiscono ancora un'importanza considerevole alla documentazione catastale.

Per quanto riguarda la proprietà fondiaria, lo Stato ricopre il ruolo di testimone e custode dei diritti, fornendo ai titolari un sistema che consente di registrare e tutelare i propri diritti. Certamente, gli uffici del registro immobiliare non controllano il contenuto degli atti, ma soltanto l'aspetto formale, che non esclude completamente il rischio di errori. Tuttavia, gli errori che portano al trasferimento dei titoli messi in discussione sono estremamente rari.

La computerizzazione della mappa catastale, avviata nel 1993 dalla Direzione Generale delle Imposte (DGI), in collaborazione con le autorità locali, ha apportato continui e ulteriori miglioramenti alla correlazione tra il catasto e le informazioni del registro immobiliare, facilitando il miglioramento dei punti forti della proprietà terriera francese, che:

- garantisce certezza alle transazioni immobiliari, con maggiore affidabilità e precisione rispetto alle informazioni descrittive della proprietà immobiliare;
- tutela i diritti del proprietario;
- tutela i diritti del creditore e quindi facilita l'accesso ai prestiti;
- riduce il rischio di vertenze;
- per lo Stato, determina con certezza i responsabili delle imposte terriere su terreni sviluppati e non sviluppati e garantisce la riscossione efficiente degli obblighi di registrazione e delle varie tasse immobiliari, versate ogni volta che si modifica lo stato legale di una certa proprietà.

In ultima analisi, il sistema catastale e ipotecario francese è affidabile e flessibile, economico ed efficiente tanto quanto gli altri sistemi primariamente utilizzati per dimostrare la titolarità. Tale sistema ha contribuito a mantenere una sorta di ordine sociale per 200 anni nell'area della proprietà e ha facilitato l'instaurarsi di un clima di fiducia. La computerizzazione del sistema ha anche portato a vantaggi rilevanti in termini di produttività per l'amministrazione e offrendo nuovi servizi ai funzionari amministrativi, ai professionisti del settore immobiliare e ai cittadini.

Bibliografia

AA.VV. (2006), *De l'estime au cadastre en Europe, le Moyen-Age*, CHEFF.

AA.VV. (2008), *De l'estime au cadastre en Europe, les systèmes cadastraux aux XIXe et XXe siècles*, CHEFF.

Herbin René e Pebereau Alexandre (1953), *Le cadastre français* (The french cadastre).

Maurin André (2012), *Guide pratique du cadastre* (Practical guide to the cadastre), Edilaix.

Rousselet Bruno (2002), *Utilisation du Cadastre au sein des Etats membres* (Use of the Cadastre in the member states), (www.eurocadastre.org/pdf/rouselet.pdf).

Touzery Mireille (2003), *De l'estime au cadastre en Europe, L'époque moderne*, CHEFF.