



data di pubblicazione: agosto 2024
periodi di riferimento: anno 2022 e verificazioni straordinarie

PRIMA STATISTICA CATASTALE

Catasto Fabbricati



UFFICIO TECNICO DEL CATASTO E CARTOGRAFIA

Dipartimento Territorio e Ambiente



INDICE

• INTRODUZIONE	PAG. 3
• CAP. 1 - LA BANCA DATI DEL CATASTO FABBRICATI	PAG. 5
• CAP. 2 - STATISTICA CATASTALE - ANNO 2022	PAG. 7
– 2.1 – ANALISI DELLE U.I. PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI	PAG. 11
– 2.2 - SETTORE RESIDENZIALE	PAG. 13
– 2.3 - SETTORE TERZIARIO	PAG. 17
– 2.4 - SETTORE COMMERCIALE	PAG. 20
– 2.5 - SETTORE PRODUTTIVO	PAG. 23
• CAP. 3 - LE VERIFICAZIONI STRAORDINARIE: UN DECENNIO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE	PAG. 26
– 3.1 – QUADRI RIASSUNTIVI	PAG. 30
• NOTE METODOLOGICHE	PAG. 34



I STATISTICA CATASTALE DEL CATASTO FABBRICATI

INTRODUZIONE

La statistica catastale di questo lavoro rappresenta la sintesi del panorama immobiliare dei fabbricati della Repubblica di San Marino, come censito a Catasto.

Lo studio, basato sulle analisi preliminari fatte dall'Ufficio Tecnico del Catasto e Cartografia negli anni 2020 e 2021, è diviso in due parti:

_ nella prima parte viene esaminata la **banca dati del Catasto Fabbricati aggiornata al 31 dicembre 2022**, attraverso l'analisi dei dati complessivi relativi agli immobili censiti, suddivisi per categoria, per tipologia di intestazione, per dato di rendita catastale etc.

_ nella seconda parte viene analizzato il lavoro fatto con le **Verificazioni Straordinarie**¹ che, a partire dagli aggiornamenti catastali presentati nel periodo 2010-2013, ha portato ad un significativo aggiornamento della banca dati rispetto al reale stato di fatto degli immobili nel territorio, interessando globalmente il periodo 2010-2020.

Nello studio vengono esaminati in particolare i seguenti indicatori: categorie catastali generali, rendita catastale, numero di unità immobiliari (u.i.), intestazioni relative a persone fisiche e persone giuridiche (p.f. e p.g.), distribuzione delle unità immobiliari o della rendita per categoria catastale, o per Castello².

Per una più facile lettura, dopo una prima presentazione dei dati complessivi, le categorie catastali sono state aggregate in base alla **tipologia di destinazione d'uso** di interesse: residenziale, commerciale, terziaria, produttiva.

Si precisa che tale aggregazione non è di per sé presente nella banca dati catastale (per l'approfondimento sulle categorie catastali di legge si veda il cap. I seguente), ma è stata adottata convenzionalmente per restituire un dato di maggior interesse. Pertanto, in questo lavoro, il **settore residenziale** (R) comprende le categorie catastali del gruppo A, da A1 ad A5; il **settore commerciale** (C) corrisponde alla categoria C1 (negozi), il **settore terziario** (T) corrisponde alla categoria A6 (uffici), mentre il **settore produttivo** (P) comprende sia la categoria D1 (industrie) che la categoria C3 (laboratori artigianali). Per i dettagli di approfondimento di ogni settore si rimanda al paragrafo dedicato.

¹ Le Verificazioni Straordinarie sono state introdotte dal Decreto-Legge 26 ottobre 2010 n. 175 (Capo III - "Interventi per l'aggiornamento del Catasto dei Terreni e del Catasto dei Fabbricati") con cui è stata avviata una fase straordinaria di aggiornamento del Catasto, prevista dalle leggi di settore in particolare dalla legge 88/1981.

² La banca dati catastale di per sé non contiene l'informazione relativa ai Castelli, ma è suddivisa in dieci Parrocchie numerate secondo numerazione romana e costituenti la suddivisione delle Partite (I Pieve. II Borgo Maggiore. III Chiesanuova. IV Fiorentino. V Montegiardino. VI San Giovanni. VII Faetano. VIII Acquaviva. IX Domagnano. X Serravalle.)

I dati relativi ai Castelli sono quindi ottenuti intersecando i risultati della banca dati catastale con la suddivisione cartografica in Castelli come da legge 24 settembre 2020 n. 158 ("Riforma della legge 27 settembre 2013 n. 127 - legge sulle giunte di castello")



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**

Dipartimento Territorio e Ambiente

I valori della **rendita catastale** riportati sono quelli vigenti, come definiti dalle tariffe d'estimo definite dal Decreto 24 agosto 1953 n. 31 (*"Prospetto delle tariffe d'estimo dei fabbricati"*), convertiti in euro con il Decreto 19 aprile 1999 n. 43 (*"Principi e disposizioni generali e di carattere contabile e finanziario per l'introduzione dell'euro"*). Si precisa che tali valori sono da non confondersi con i valori patrimoniali degli immobili né con valori di mercato o valori di locazione, bensì definiscono i redditi imponibili derivanti dall'intestazione dei fabbricati.

Pertanto la rendita catastale di legge, che è tuttora quella definita con le tariffe d'estimo degli anni '50 e a cui fa riferimento questo studio con i relativi grafici e tabelle, viene rivalutata ai fini fiscali, per la determinazione del reddito imponibile degli immobili e per adeguarla al periodo odierno, mediante coefficienti di moltiplicazione definiti da norme speciali, in particolare - alla data di pubblicazione del presente studio - dall'articolo 16 della legge 19 novembre 2019 n. 157³. A tali valori vengono poi applicate le esenzioni di legge, e gli eventuali abbattimenti, come da normativa in materia di imposizione fiscale sugli immobili che è definita da Capo III della legge 16 dicembre 2013 n. 166 (*"Imposta generale sui redditi"*) e sue successive modifiche ed integrazioni.

Nella parte finale dello studio sono presenti le note metodologiche e un indice dei contenuti. Si precisa che tutte le grandezze riportate nello studio sono quelle ufficiali della banca dati catastale, come definite dalle norme tecniche e leggi di riferimento, in particolare per il Catasto Fabbricati è vigente il quadro di classificazione di cui al Decreto 9 marzo 1953 n. 5.

Prima di passare alle due parti oggetto dello studio, nel primo capitolo viene sommariamente introdotta la struttura della banca dati del Catasto Fabbricati, nella sua suddivisione in categorie e classi di immobili, così come strutturata fino dalla sua prima introduzione attraverso i Decreti degli anni '50.

³ In base alla legge 19 novembre 2019 n. 157 (*"Bilanci di previsione dello Stato e degli enti pubblici per l'esercizio finanziario 2020 e bilanci pluriennali 2020/2022"*), a decorrere dal 1° gennaio 2020 i coefficienti di rivalutazione da applicare alla rendita catastale (determinata dall'ufficio in base alle tabelle di cui al Decreto 24 agosto 1953 n. 31) sono pari a:

- categorie ordinarie (categorie A, B, C): novanta (90)
- categorie speciali (categorie D): trenta (30)
- terreni: dieci (10)

I coefficienti precedenti erano definiti dalla dall'articolo 81 della legge 18 dicembre 2003 n. 165 (*"Bilanci di previsione dello stato e degli enti pubblici per l'esercizio finanziario 2004 e bilanci pluriennali 2004/2006"*).



CAPITOLO 1

LA BANCA DATI DEL CATASTO FABBRICATI

Il Catasto dei fabbricati prevede la classificazione degli immobili in 25 categorie, come da prospetto di qualificazione e classificazione allegato al Decreto 9 marzo 1953 n. 5 (*"Prospetto di qualificazione e classificazione dei fabbricati"*) riepilogato nella tabella sottostante, a loro volta ripartite in classi decrescenti di redditività.

La legge 16 luglio 1951 n. 10⁴ definisce i criteri estimali per il calcolo delle rendite dei terreni e dei fabbricati, e le unità di misura utilizzate per il calcolo della **consistenza catastale** a seconda delle categorie (vano utile, metro cubo, metro quadrato).

Dal punto di vista estimale le categorie si distinguono in:

- fabbricati a destinazione ordinaria (abitazioni residenziali, studi e uffici, fabbricati per collettività, negozi, magazzini, stalle, rimesse, etc.), la cui rendita è calcolata secondo le tariffe d'estimo pubblicate con Decreto 24 agosto 1953, n. 31 (*"Prospetto delle tariffe d'estimo dei fabbricati"*) tuttora vigenti salvo la conversione in euro e i coefficienti moltiplicativi ai fini fiscali, come specificato in introduzione;
- fabbricati a destinazione speciale (opifici, alberghi, teatri, etc.) soggetti a stima diretta.

Il quadro di classificazione è quindi il seguente:

QUALITA' (Categoria)	Simbolo	n. classi per categoria	Note
Abitazioni di tipo signorile	A/1	quattro	Accertamento di reddito per vano utile
Abitazioni di tipo civile	A/2	cinque	Accertamento di reddito per vano utile
Abitazioni di tipo economico	A/3	cinque	Accertamento di reddito per vano utile
Abitazioni di tipo popolare	A/4	sei	Accertamento di reddito per vano utile
Abitazioni di tipo rurale	A/5	sei	Accertamento di reddito per vano utile
Uffici e studi privati	A/6	otto	Accertamento di reddito per vano utile
Castelli e palazzi con eminenti pregi artistici	A/7	unica	Accertamento di reddito per vano utile
Collegi, ricoveri, ospizi, conventi, caserme	B/1	sei	Accertamento di reddito per unità di volume (metro cubo)
Ospedali	B/2	unica	Accertamento di reddito per unità di volume (metro cubo)
Uffici pubblici, scuole, prigioni, biblioteche e musei	B/3	nove	Accertamento di reddito per unità di volume (metro cubo)
Cappelle, oratori e sepolcri privati	B/4	unica	Accertamento di reddito per unità di volume (metro cubo)
Negozi e botteghe	C/1	dodici	Accertam. di reddito per unità di superficie (metro quadro)
Magazzini e locali di deposito	C/2	nove	Accertam. di reddito per unità di superficie (metro quadro)
Laboratori per arti e mestieri	C/3	sei	Accertam. di reddito per unità di superficie (metro quadro)
Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	C/4	---	Accertam. di reddito per unità di superficie (metro quadro)
Tettoie chiuse e aperte	C/5	---	Accertam. di reddito per unità di superficie (metro quadro)
Opifici	D/1	---	Accertamento diretto di reddito

- segue -

⁴ Legge 16 luglio 1951 n. 10 "Legge sulla stima dei redditi imponibili dei terreni e dei fabbricati"



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**

Dipartimento Territorio e Ambiente

Alberghi	D/2	---	Accertamento diretto di reddito
Teatri, cinematografi, sale per concerti, per spettacoli e simili, fabbricati o locali costruiti per manifestazioni sportive, ricreatori religiosi, ritrovi operai	D/3	---	Accertamento diretto di reddito
Istituti di credito, cambio, assicurazioni, case di cura e in generale i fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e commerciale	D/4	---	Accertamento diretto di reddito
Stazioni per servizi di trasporto terrestri e aerei e fabbricati di linea	D/5	---	Accertamento diretto di reddito
Costruzioni, fabbricati e recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (edicole, chioschi, pese pubbliche, ponti soggetti a pedaggio, mercati, posteggi di bestiame, lavatoi pubblici, fabbricati per acquedotti e simili)	D/6	---	Accertamento diretto di reddito
Fabbricati adibiti ad uso agricolo	D/7	---	Accertamento diretto di reddito
Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti con le aree annesse	E/1	---	Esenti da imposta
Fabbricati dei cimiteri (esclusi i sepolcreti, colombari e tombe di famiglia) e i sepolcreti privati non compresi nell'area dei cimiteri	E/2	---	Esenti da imposta

Tab. 01 - Prospetto delle qualità e classi dei fabbricati della Repubblica agli effetti del nuovo catasto edilizio – allegato al Decreto 9 marzo 1953 n. 5.

Rispetto a tutte le categorie del prospetto di tabella 1, a parte una ricognizione generale sulla rendita e sul numero di unità immobiliari, dal presente lavoro sono escluse: le categorie del gruppo B (in prevalenza appartenenti allo Stato o ad enti ecclesiastici), le categorie C2, C4 e C5 (magazzini, depositi, autorimesse, posti auto), le categorie del gruppo D ad eccezione della D1, e le categorie E (esenti da imposta).

Per quanto riguarda le informazioni sullo *stock* immobiliare, si specifica che nella normativa del Catasto, e quindi in tutti i dati e statistiche riportate in questo studio, per **unità immobiliare** si intende sempre il **subalterno catastale**. In linea generale - pur con le dovute eccezioni dovute alla necessità di legge di attribuire un identificativo ad una porzione di immobile ad esempio per la stipula di negozi giuridici - il subalterno catastale è attribuito ad una porzione di fabbricato con potenzialità di autonomia funzionale e nella quasi totalità dei casi corrisponde di fatto ad una unità immobiliare in senso lato ed in senso urbanistico. Tuttavia è opportuno ricordare che la normativa catastale e la normativa urbanistica sono distinte e seguono leggi e finalità diverse.

In proposito si riporta la definizione data dall'articolo 20, c. 2 della legge 23 gennaio 2015 n. 2: *"L'unità immobiliare identifica una porzione di fabbricato, un fabbricato o un insieme di fabbricati, appartenenti alla medesima proprietà e che, in base a criteri di ordinarietà, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale"*.



CAPITOLO 2

STATISTICA CATASTALE FABBRICATI - ANNO 2022

L'analisi del presente capitolo è relativa alla banca dati catastale aggiornata a fine anno 2022, come risulta dai dati delle variazioni catastali presentate all'ufficio fino al 31/12/2022.

Prima di esaminare in maniera dettagliata le categorie aggregate oggetto di studio (residenziale, terziario, commerciale, produttivo), in questa prima parte viene illustrata una panoramica dello *stock* immobiliare complessivo, suddiviso per categoria e relativa rendita, comprendendo tutte le categorie catastali presenti in banca dati, incluse quelle non oggetto di studio (categorie B, categorie D per intero, categoria C per intero).

Si sottolinea che le categorie C3 e D1, che costituiscono il settore produttivo dello studio, e la categoria C1, sono state considerate separatamente rispetto alle categorie catastali di appartenenza.

In tabella 02 sono illustrati i dati complessivi delle categorie catastali e della relativa rendita. Lo *stock* immobiliare complessivo censito a Catasto è di 48.682 unità immobiliari⁵, di cui 17.195 appartenenti al settore residenziale, 4.029 censite come uffici, 1.971 censite come negozi e 1.431 appartenenti al settore produttivo (laboratori artigianali e industrie). Per gli approfondimenti di questi settori, inclusi alcuni dati territoriali, si rimanda ai capitoli successivi. La categoria C della tabella comprende, oltre ai magazzini e depositi (C2), anche le autorimesse (C4) e i posti auto e tettoie (C5) che a Catasto hanno un censimento autonomo.

La rendita catastale complessiva al 31/12/2022 era pari a € 1.300.722 che, rivalutata con i coefficienti di moltiplicazione attualmente in vigore⁶ (pari a 90 per le categorie ordinarie 50 per le categorie a stima diretta), corrisponde a € 96.593.850 di reddito imponibile teorico.

In questa sede è opportuno ricordare che il reddito imponibile teorico non corrisponde all'imposizione fiscale effettiva, per la quale si rimanda ad eventuali approfondimenti e statistiche di natura fiscale.

I dati di rendita mostrano come circa il 51% della rendita catastale è dato dalle categorie D e dal settore produttivo, a fronte del 5% circa del numero di unità immobiliari.

⁵ Cfr. *definizione di unità immobiliare a pag. 4.*

⁶ Cfr. *nota 4 a pag. 1*



Anno 2022 Rendita per Categorie Catastali Totali				
	Stock U.I.	Incidenza % su tot. stock	Rendita (€)	Incidenza % su totale rendita
Residenziale (A1-A5)	17.195	35,3%	242.206	18,6%
Terziario (A6)	4.029	8,3%	89.952	6,9%
Commerciale (C1)	1.971	4,0%	132.694	10,2%
Produttivo (C3-D1)	1.431	2,9%	407.469	31,3%
D	1.281	2,6%	257.173	19,8%
C	22.623	46,5%	147.961	11,4%
B	152	0,3%	23.267	1,8%
Totale	48.682	100%	1.300.722	100,0%

Tab.02. Stock immobiliare complessivo e rendita al 31/12/2022 suddivisi per categoria catastale.

Il diagramma di figura 1 mostra la ripartizione delle unità immobiliari tra le diverse categorie del Catasto Fabbricati, mentre dal diagramma di fig. 2 si nota che le categorie in esame (residenziale, uffici, negozi e settore produttivo) rappresentano complessivamente il 67,2% della rendita catastale, mentre le categorie non oggetto di studio (gruppo B; categorie C2, C4, C5; gruppo D da D2 a D7) rappresentano il rimanente il 32,8%.

Si ricorda che non sono ricomprese tra gli uffici, né all'interno del settore commerciale, le unità immobiliari censite come D4 (ad esempio gli istituti di credito o le grandi strutture di vendita come centri commerciali quando questi sono costituiti da un'unica unità immobiliare complessa a Catasto). Sono altresì esclusi dal presente lavoro i locali destinati a magazzino o deposito quando censiti autonomamente in categoria C2, e le autorimesse (C4) e posti auto/tettoie (C5).

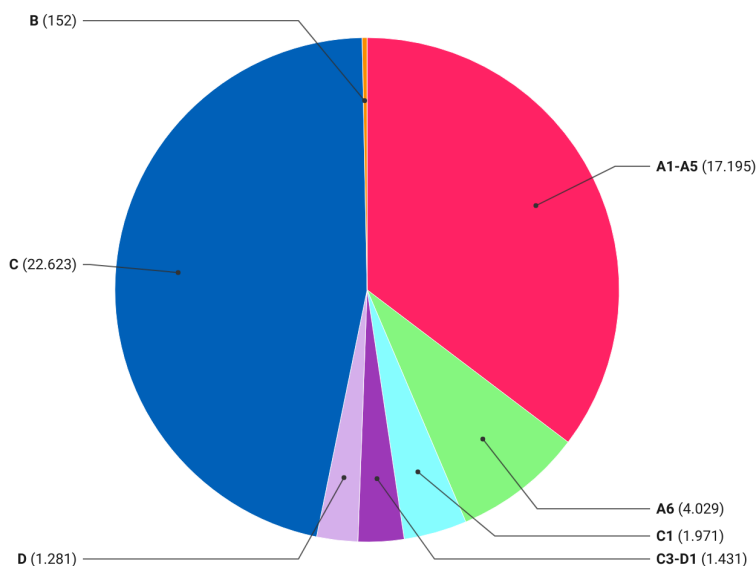


Fig. 1. Distribuzione U.I. per categoria al 31/12/2022.

Nota: il gruppo C include le categorie C2, C4 e C5, mentre le categorie C1 e C3 sono considerate a parte. Il gruppo D include le categorie da D2 a D7, mentre la categoria D1 è conteggiata nel settore produttivo (C3 e D1 aggregato).

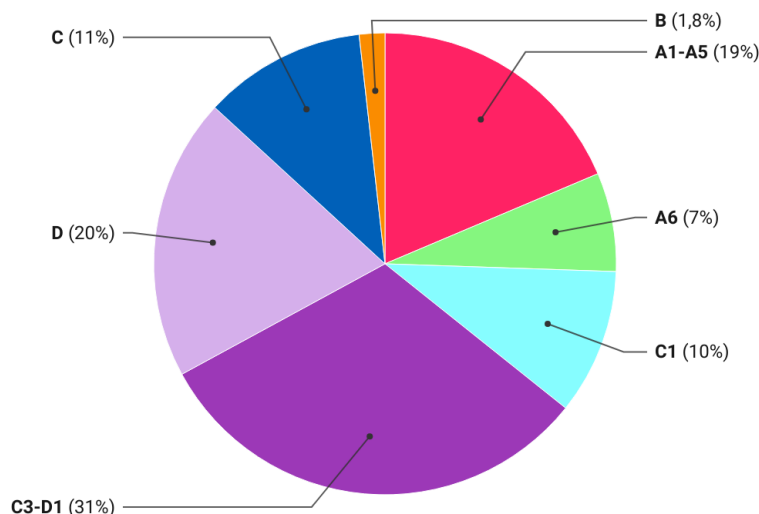


Fig. 02. Rendita catastale (%) al 31/12/2022, ripartita in categorie.

Successivamente si mettono in relazione i dati relativi alle rendite per le singole categorie d'esame e, il numero di unità immobiliari che compongono questo risultato.

Per avere una visione d'insieme di quanto raffigurato, si esplicita di seguito la composizione delle categorie e classi che formano i quattro gruppi:

R – Residenziale: **A** (categorie A1, A2, A3, A4, A5);

T – Terziario: **A6** (uffici, categoria A6);

C – Commerciale: **C1**(negozi, categoria C1)⁷;

P – Produttivo: **C3-D1**(laboratori e opifici, categorie C3 e D1).

Nel primo grafico, che illustra le rendite suddivise per categorie, si vede che il settore prevalente è quello produttivo, seguito dal residenziale, dal comparto dei negozi ed in fine dalla categoria uffici. E' interessante notare come l'esiguo numero di U.I. costituite dal settore produttivo (il più basso rispetto a tutti gli altri), ha una rendita di una volta e mezzo più alta rispetto al settore residenziale pur avendo dodici volte meno unità immobiliari.

⁷ La categoria C1 ("negozi e botteghe") in linea generale non comprende le grandi e complesse superfici di vendita, quali i grandi ipermercati, che non avendo una specifica categoria, storicamente sono state ricomprese nella categoria D4 che necessita di stima diretta ("Istituti di credito, cambio, assicurazioni, case di cura e in generale i fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e commerciale"), pertanto sono esclusi dalla presente statistica.

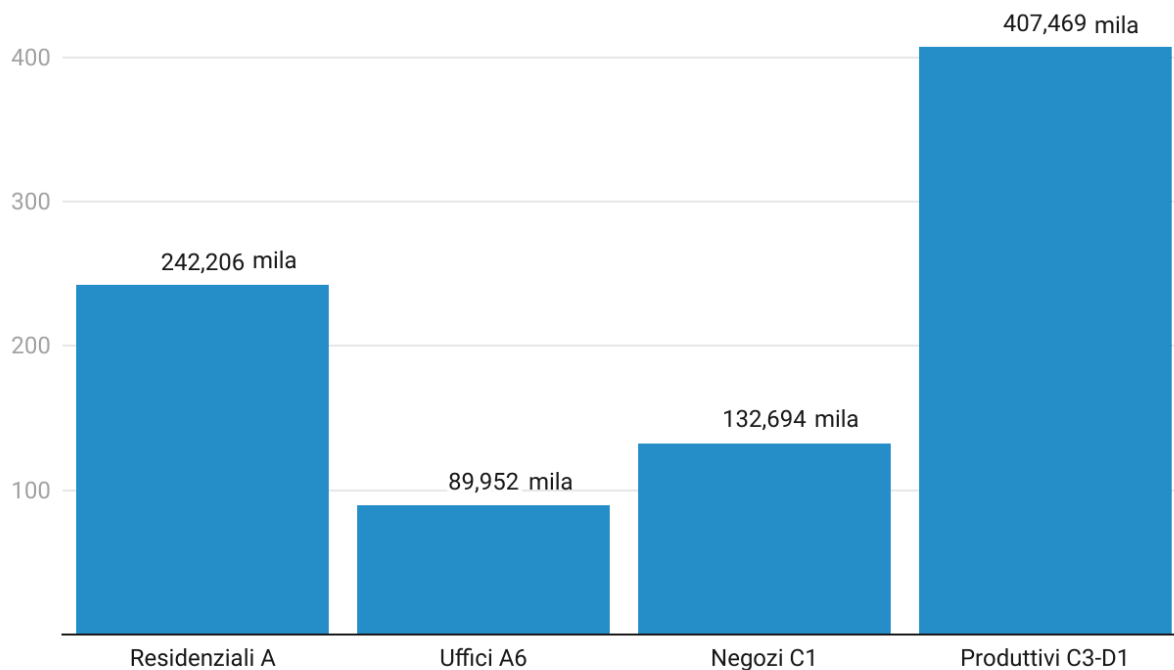


Fig. 03. Rendita catastale al 31/12/2022 dei settori oggetto di studio.

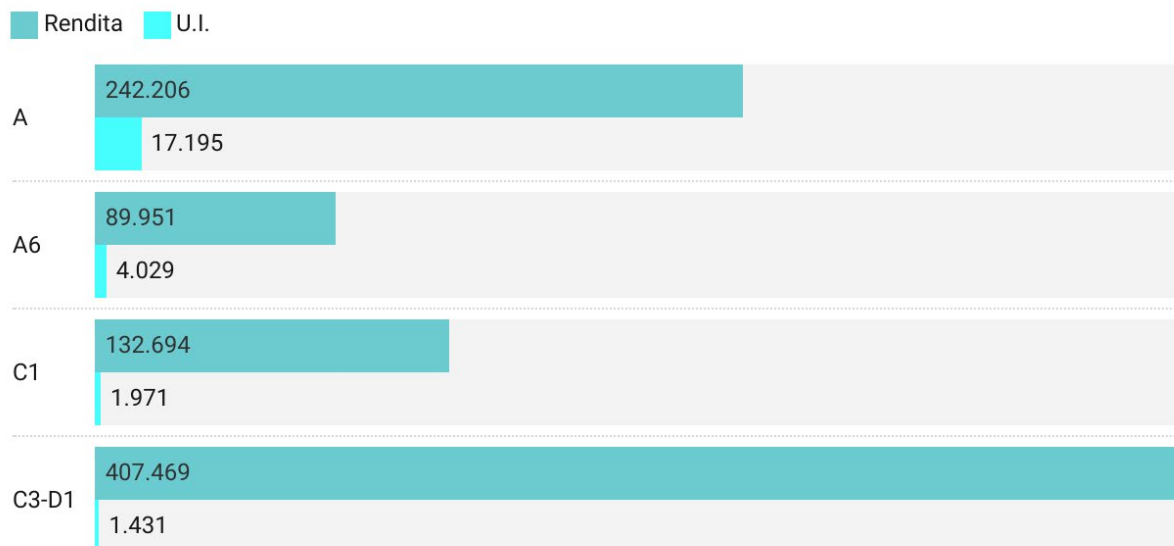


Fig. 04. Rendita catastale e n. unità immobiliari al 31/12/2022, per settore.



2.1 – ANALISI DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI INTESTATARI

Nelle tabelle e grafici seguenti vengono analizzati i dati relativi alla tipologia di intestazioni catastali risultanti al 31/12/2022.

La tabella 03 riporta lo *stock* complessivo delle unità immobiliari, suddivise per categoria catastale di appartenenza e per tipologia di intestatari. Le intestazioni sono suddivise tra persone fisiche (PF), persone giuridiche (PG), intestazioni miste tra persone fisiche e giuridiche (Cointestati), e unità immobiliari appartenenti allo Stato o ad ente statale (Pubblico).

Per **persone giuridiche**, ai fini del presente studio, sono da intendersi esclusivamente quelle di diritto privato (società, associazioni, cooperative, istituti di credito⁸, etc.), mentre le persone giuridiche di diritto pubblico (Ecc.Ma Camera, enti pubblici del Settore Pubblico Allargato) sono incluse nella categoria **pubblico**.

Per semplicità di analisi è stata considerata la presenza di tutti i soggetti presenti nell'intestazione catastale, indipendentemente dalle ulteriori suddivisioni del diritto reale di riferimento.

Dalla tabella si vede che le unità immobiliari a destinazione residenziale sono intestate per il 93,4% a persone fisiche mentre le unità a destinazione ufficio sono intestate per il 66% a persone giuridiche. Negli altri settori notiamo che: i negozi sono intestati per il 70,7% a persone fisiche, mentre le unità immobiliari a destinazione produttivo-artigianale sono intestate per il 55% a persone giuridiche.

Anno 2022 – Numero di U.I. per tipologia intestatari										
Categoria	PF	% su Categ.	PG**	% su Categ.	Coint.	% su Categ.	Pubb.*	% su Categ.	Tot. stock u.i.	
A	16.064	93,4%	877	5,1%	101	0,6%	153	0,9%	17.195	100,0%
A6	1.319	32,7%	2.659	66,0%	37	0,9%	14	0,3%	4.029	100,0%
C1	1.393	70,7%	525	26,7%	18	0,9%	35	1,7%	1.971	100,0%
C3-D1	601	42,0%	789	55,1%	10	0,7%	31	2,2%	1.431	100,0%
D	782	61,0%	293	22,9%	12	0,9%	194	15,1%	1.281	100,0%
C	19.121	84,5%	2.992	13,2%	281	1,2%	228	1,0%	22.622	100,0%
B	5	3,3%	42	27,6%	0	0,0%	105	69,1%	152	100,0%

Tab.03. Stock immobiliare complessivo e al 31/12/2022 per categoria catastale e intestatari.

Nella tabella 04 è riportato il numero complessivo di partite catastali⁹ iscritte a catasto fabbricati, suddivise tra persone fisiche e giuridiche, e il numero totale di soggetti intestatari.

⁸ Si noti che il **leasing finanziario immobiliare** abitativo (immobili ad uso residenziale utilizzati come residenza principale) è molto diffuso nella Repubblica di San Marino e gli immobili concessi in locazione finanziaria sono per legge intestati a Catasto al **concedente** (istituti di credito, società di leasing) e non sono presenti dati relativi al **conduttore**. Pertanto nel presente studio gli immobili condotti in locazione finanziaria immobiliare sono inclusi all'interno delle intestazioni a persone giuridiche.

⁹ La **Partita Catastale** raccoglie l'insieme di particelle intestate ad una **Ditta Catastale** (che costituisce l'insieme dei titolari di diritti su un immobile) e può essere individuale se comprende un solo titolare di diritti o collettiva se ne comprende due o più. Per fare un esempio, se un soggetto è proprietario di due beni e comproprietario con altro soggetto di un terzo bene, avremo due Partite distinte, una comprendente i due beni di cui il soggetto è proprietario esclusivo e l'altra contenete il bene di cui è comproprietario. Le due Ditte sono di fatto



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**

Dipartimento Territorio e Ambiente

Nei diagrammi di fig. 5 e 6 è mostrato il dato relativo alla ripartizione percentuale delle partite catastali per tipologia di intestatari.

Anno 2022 Partite Catastali		
Intestatari	Partite	Soggetti
Persone fisiche	15249	16841
Persone giuridiche	914	731
Cointestatori	188	1106
Pubblico	4	4

Tab.04. Partite del catasto Fabbricati e soggetti intestati.

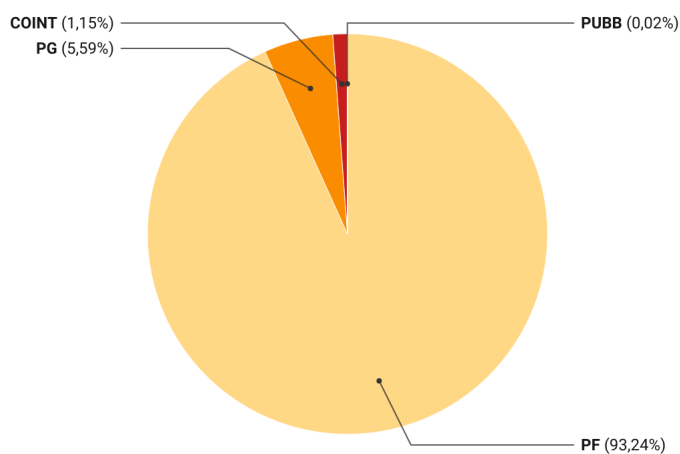


Fig.05. Ripartizione partite catastali per tipologia di intestatari al 31/12/2022.

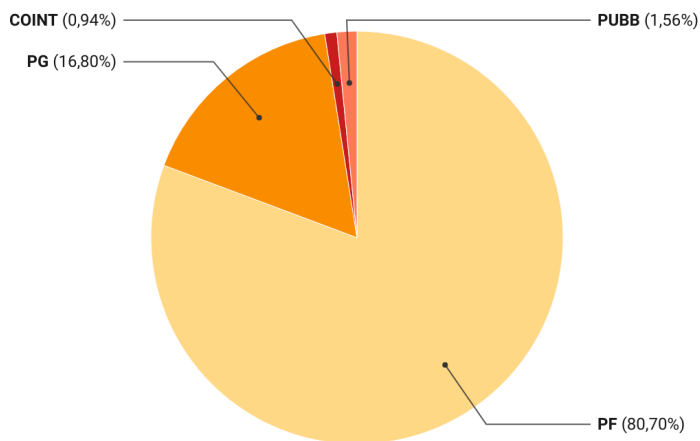


Fig.06. Ripartizione unità immobiliari per tipologia di intestatari al 31/12/2022.

distinte (la prima individuale, in capo solo al solo soggetto e la seconda collettiva, costituita da più soggetti cointestati): quindi una persona (fisica o giuridica) può essere titolare di più Partite.



2.2 - SETTORE RESIDENZIALE

Il settore residenziale è costituito dalle categorie del gruppo A così suddivise:

- **A1** – abitazioni di tipo signorile;
- **A2** – abitazioni di tipo civile;
- **A3** – abitazioni di tipo economico;
- **A4** – abitazioni di tipo popolare;
- **A5** – abitazioni di tipo rurale.

Dai dati emerge con chiarezza che la categoria A2 (l'abitazione di tipo "CIVILE" che possiamo considerare "standard" in quanto più diffusa) rappresenta ben l'84% delle unità immobiliari. Tale prevalenza è spiegabile se si ricorda che la classificazione vigente risale ai primi anni '50 e che da quanto è stato istituito il Catasto sammarinese non vi sono mai state riclassificazioni generali o riforme delle tipologie di immobili. Pertanto se negli anni '50, per il tipo di società ed economia di allora, la tipologia di residenze e abitazioni era da ritenersi maggiormente distribuita comprendendo anche le categorie rurale, popolare ed economico, nella società odierna i requisiti una volta meno diffusi (come presenza di impianti tecnologici, particolari finiture o presenza di servizi igienici) sono diventati lo standard, e pertanto è stato inevitabile uno "schiacciamento" della classificazione su poche categorie e classi.

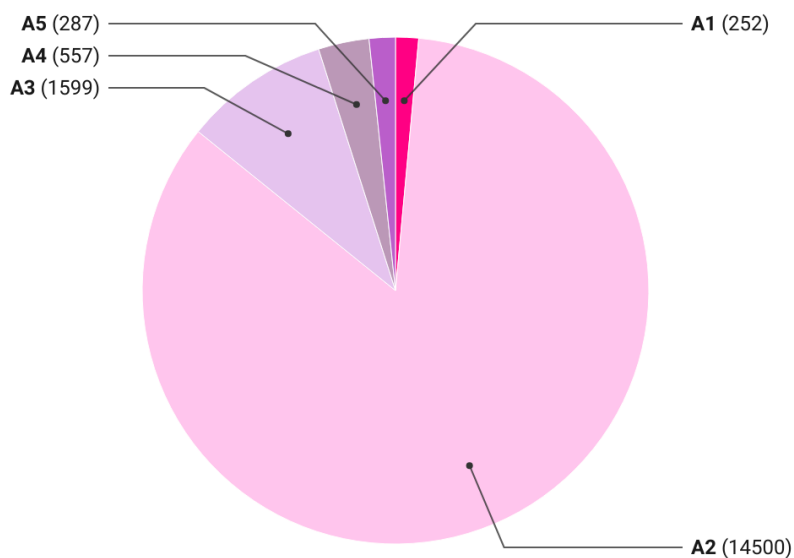


Fig.07. Ripartizione delle U.I. per categoria.



Anno 2022 – Settore residenziale n. UI per tipologia intestatari						
Categoria	PF	PG	Coint.	Pubb.	Tot. stock u.i.	% u.i. su Settore R
A1	226	25	1	/	252	1,47
A2	13.676	737	62	25	14.500	84,33
A3	1.490	69	7	33	1.599	9,30
A4	448	16	29	64	557	3,24
A5	224	30	2	31	287	1,67

Tab.05. Numero U.I. residenziali per categoria e tipologia intestatari

Le abitazioni conteggiate all'interno del territorio sammarinese ammontano a 17.195 unità, lo stock abitativo è soprattutto di proprietà delle persone fisiche alle quali appartiene il 93% (oltre le 16.000 unità), a seguire il 5% appartiene a persone giuridiche ed un 1% è di proprietà pubblica.

Dalla distribuzione delle U.I. per i vari soggetti non emergono dati significativi se non per il soggetto pubblico che non dispone di abitazioni di tipo signorile ma al contrario è proprietario di un discreto numero di abitazioni di edilizia di tipo popolare.

Per quanto riguarda la distribuzione delle categorie, l'84% è costituita da A2 ovvero abitazioni di tipo civile, seguita dalla categoria A3, abitazioni di tipo economico, con una percentuale sul totale del 9,3%. Le abitazioni di tipo signorile sono l'1,47% del totale e per il 90% sono intestate a persone fisiche.

Nel grafico di fig.08 è riportata la ripartizione delle unità immobiliari residenziali per categoria e per castello. Dai totali si vede che il 32% delle unità immobiliari è situata nel castello di Serravalle, segue Borgo Maggiore con il 21% e Città con il 14,5%. Negli altri 6 Castelli è situato il rimanente 33% delle unità immobiliari.

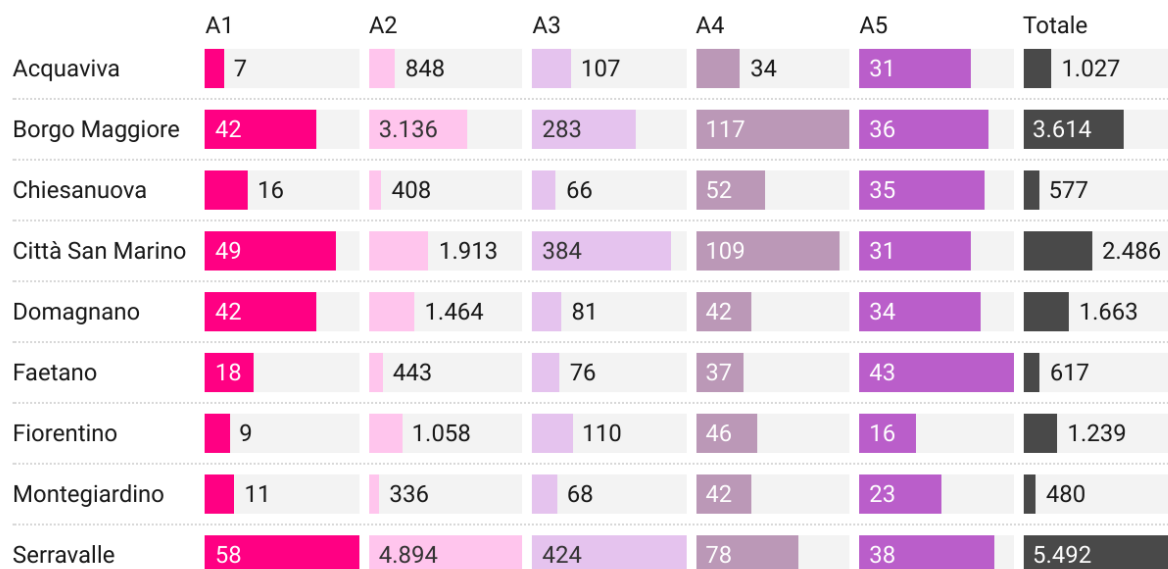


Fig.08. Distribuzione U.I. Residenziali per Castello per Categoria.



I grafici in fig.09 mostrano l'incidenza della rendita, in termini assoluti ed in percentuale sul totale, rispetto alla distribuzione per Castello.

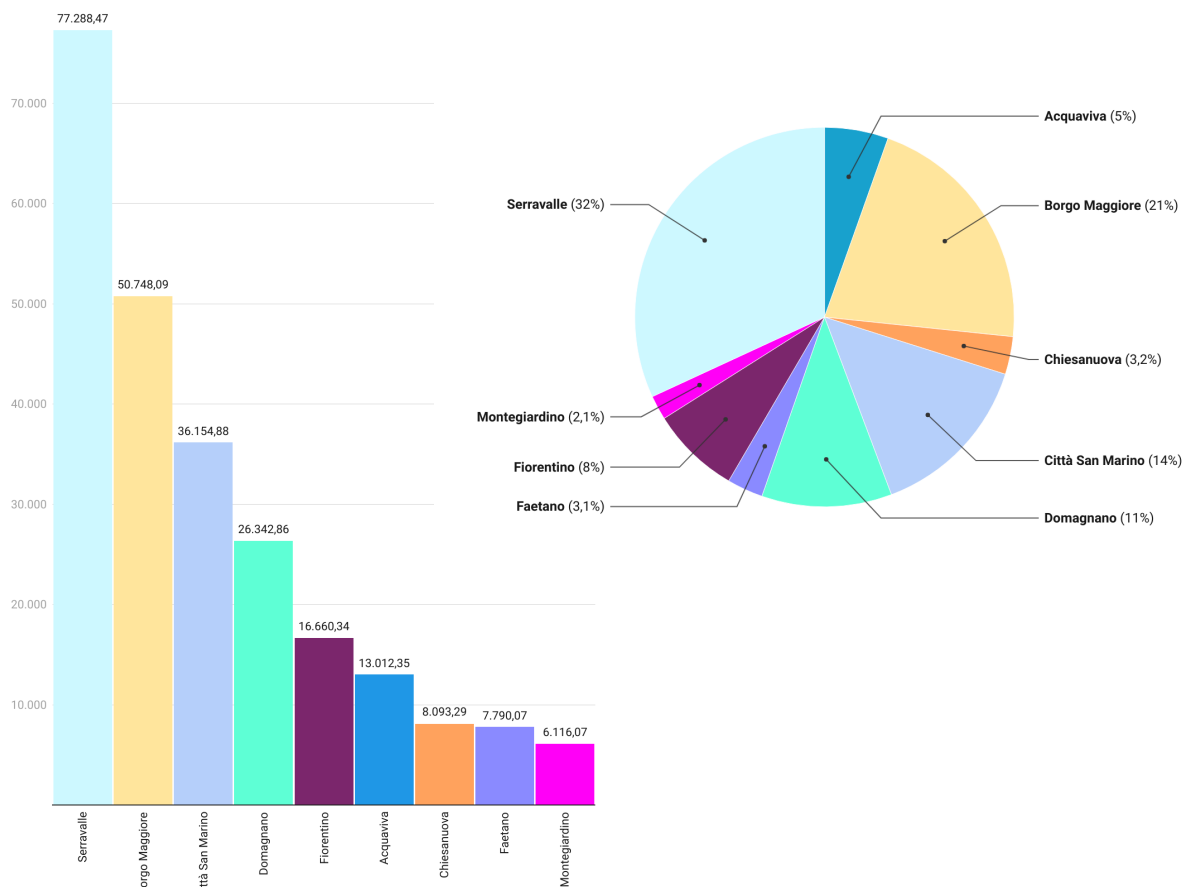


Fig.09. Distribuzione rendita per Castello categoria Residenziale 2022.

Dalla fig. 10 si vede come la distribuzione delle categorie residenziali è analoga in tutti i Castelli, con la categoria A2 che prevale nettamente, andando tra il 70 e l'89% delle unità immobiliari.

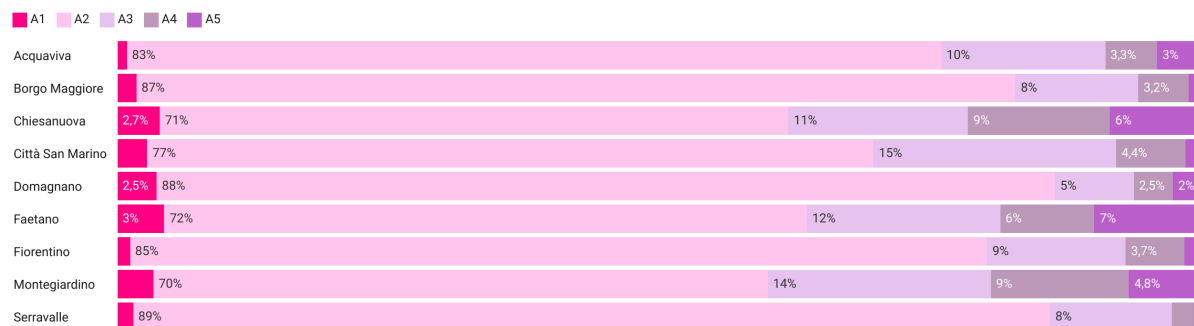
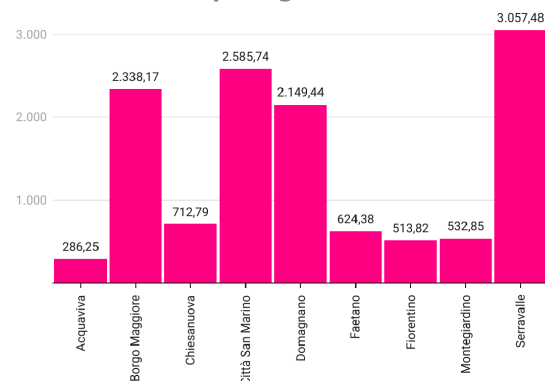


Fig.10. Distribuzione U.I. Residenziali per Castello per Categoria.

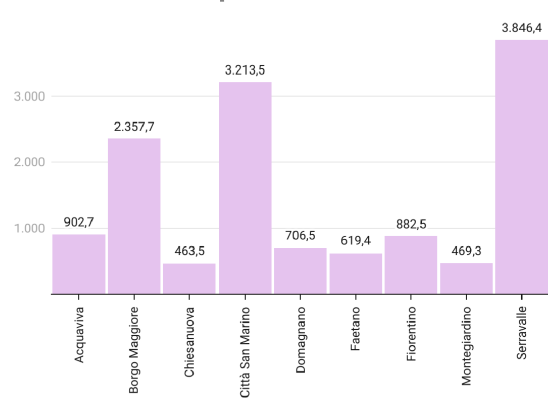
CATEGORIE RESIDENZIALI

Distribuzione delle residenze

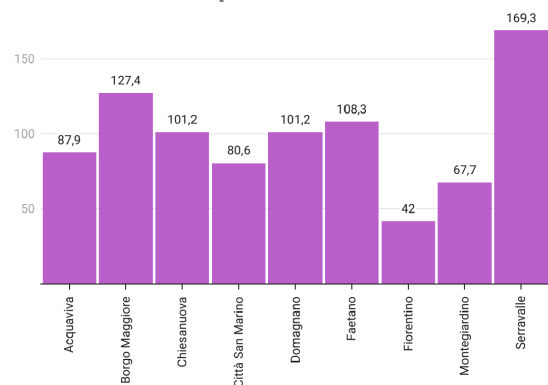
Rendita categoria A1
abitazione di tipo signorile



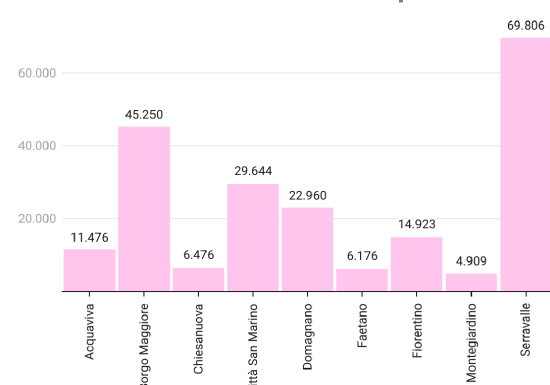
Rendita categoria A3
abitazione di tipo economico



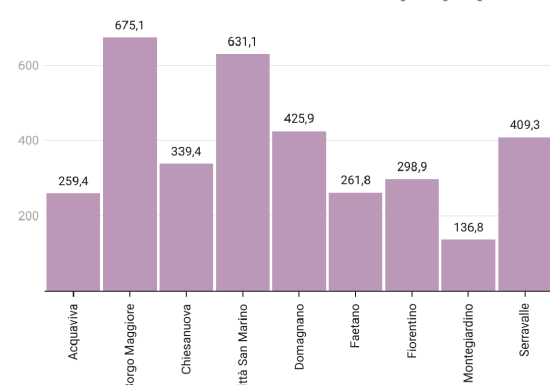
Rendita categoria A5
abitazione di tipo rurale



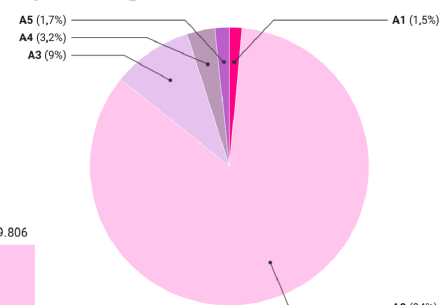
Rendita categoria A2
abitazione di tipo civile



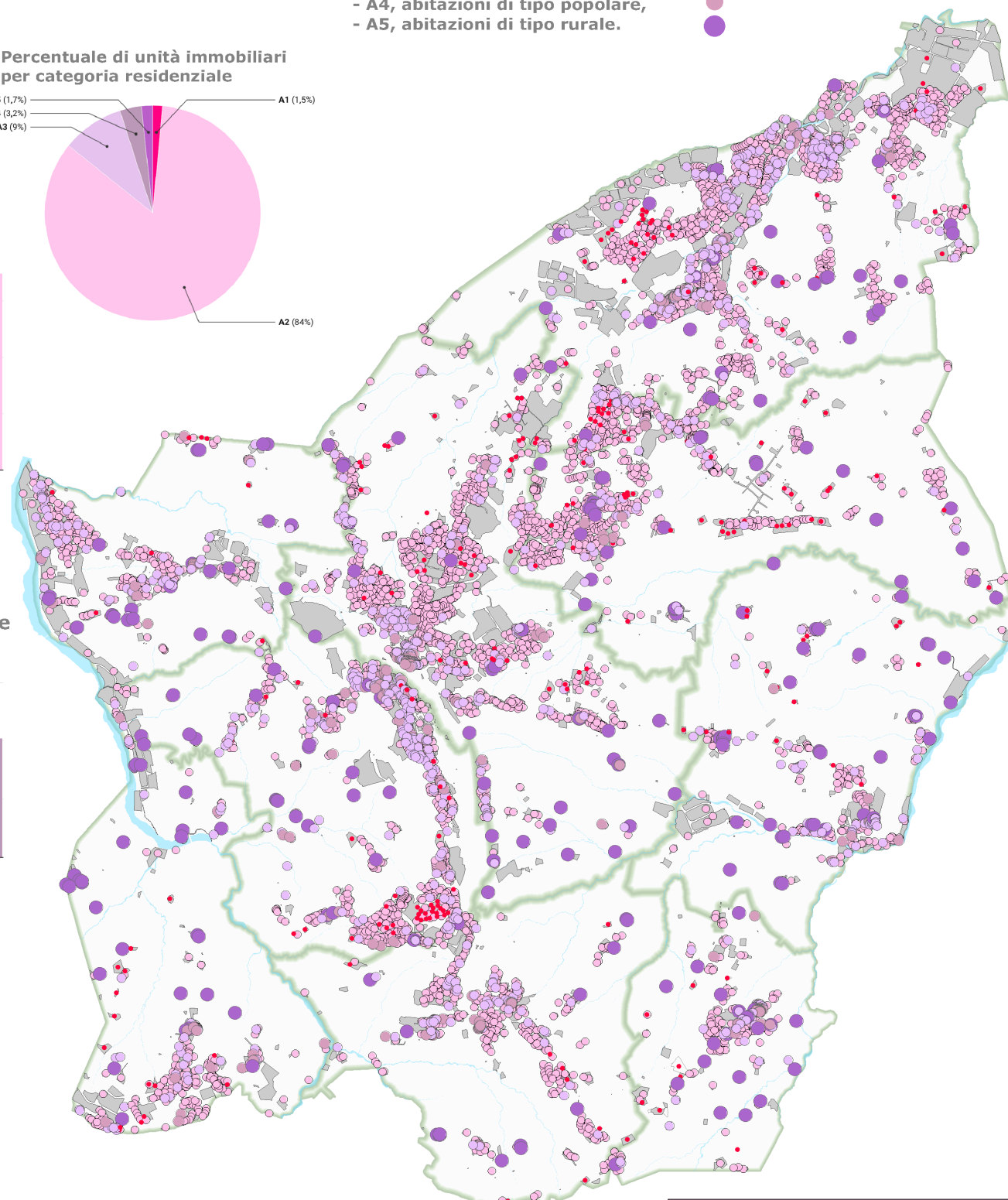
Rendita categoria A4
abitazione di tipo popolare



Percentuale di unità immobiliari per categoria residenziale



- A1, abitazioni di tipo signorile,
- A2, abitazioni di tipo civile,
- A3, abitazioni di tipo economico,
- A4, abitazioni di tipo popolare,
- A5, abitazioni di tipo rurale.



SCHEDA CATEGORIE RESIDENZIALI

2.3 - SETTORE TERZIARIO

Il settore terziario è costituito da una sola categoria del gruppo A:

- **A6** – uffici e studi privati.

La distribuzione sul territorio per questa categoria segue l'andamento delle principali vie di collegamento (si veda in particolare la mappa a pag. 19), in particolare il 62% è situata nel Castello di Serravalle, a seguire Borgo Maggiore con il 14%, Domagnano con il 10% ed il restante 14% nei rimanenti sei Castelli.

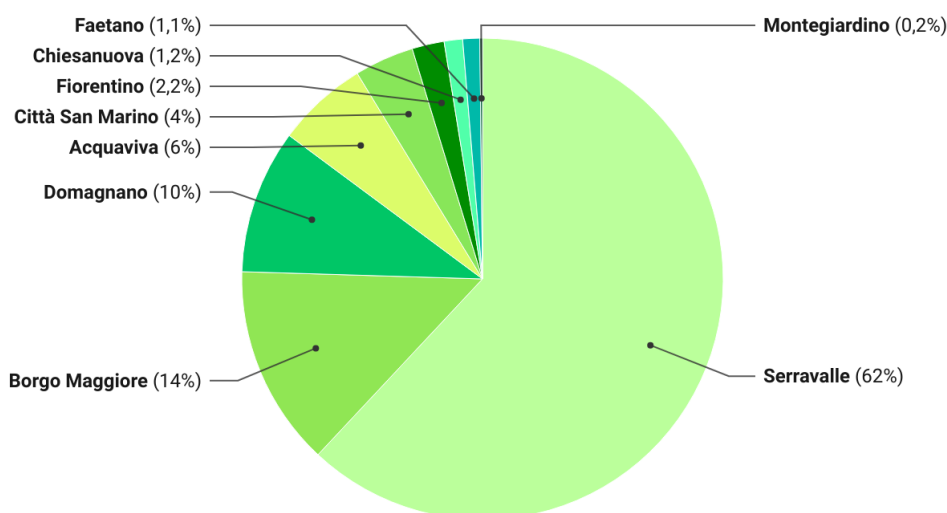


Fig.11. Percentuale d'incidenza nei Castelli del settore Uffici.

Le unità immobiliari classificate ad ufficio o studi privati, nel territorio sammarinese, ammontano a 4.029 unità, lo stock del terziario è soprattutto di proprietà di persone giuridiche che ne detengono il 66% del totale (2.660 uffici), mentre le persone fisiche con 1.319 uffici sono intestate del 32%. Gli enti pubblici o cointestati detengono poco più del 1,2%.

Anno 2022 – Settore uffici n. UI per tipologia intestatari					
Categoria	PF	PG	Coint.	Pubb.	Tot. u.i.
A6	1.319	2.660	37	13	4.029
Percentuale	32,74%	66,02%	0,92%	0,32%	100%

Tab.06 Numero U.I. terziario per categoria e tipologia intestatari.



UFFICIO TECNICO DEL CATASTO E CARTOGRAFIA

Dipartimento Territorio e Ambiente

La ripartizione delle U.I. destinate a uffici e studi privati per Castello, conta 2.497 unità a Serravalle, 544 a Borgo Maggiore, 390 a Domagnano, a seguire gli altri Castelli che vanno dalle 247 di Acquaviva alle 7 U.I. di Montegiardino.

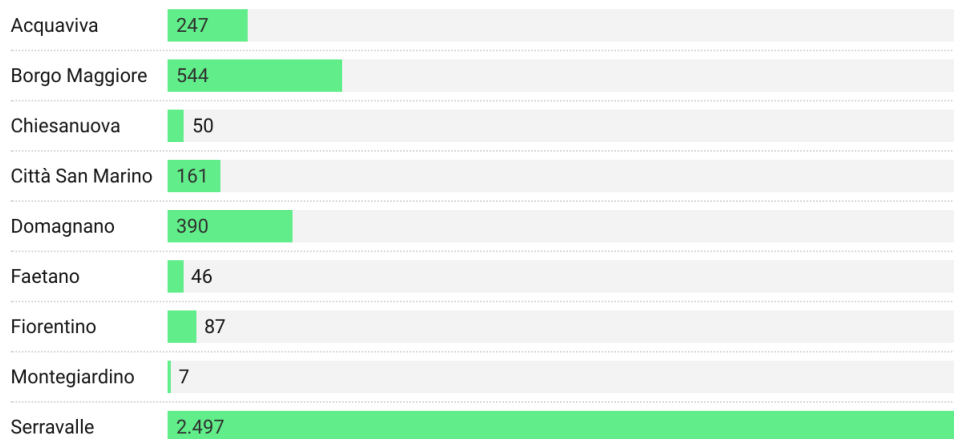


Fig.12. Distribuzione U.I. Terziario per Castello.

I grafici in fig.13 mostrano l'incidenza della rendita in termini assoluti ed in percentuale sul totale, rispetto alla distribuzione per Castello.

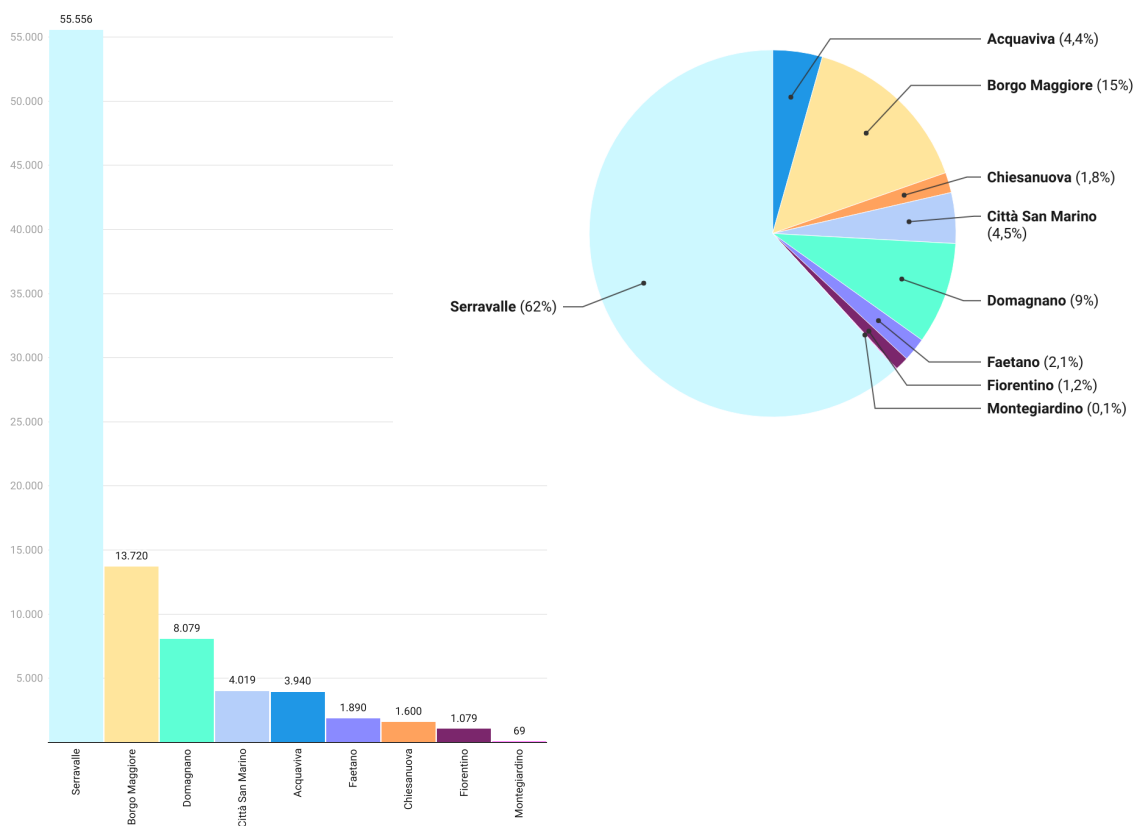


Fig.13. Distribuzione rendita per Castello categoria Terziaria 2022.

CATEGORIE UFFICI

Distribuzione delle categorie uffici

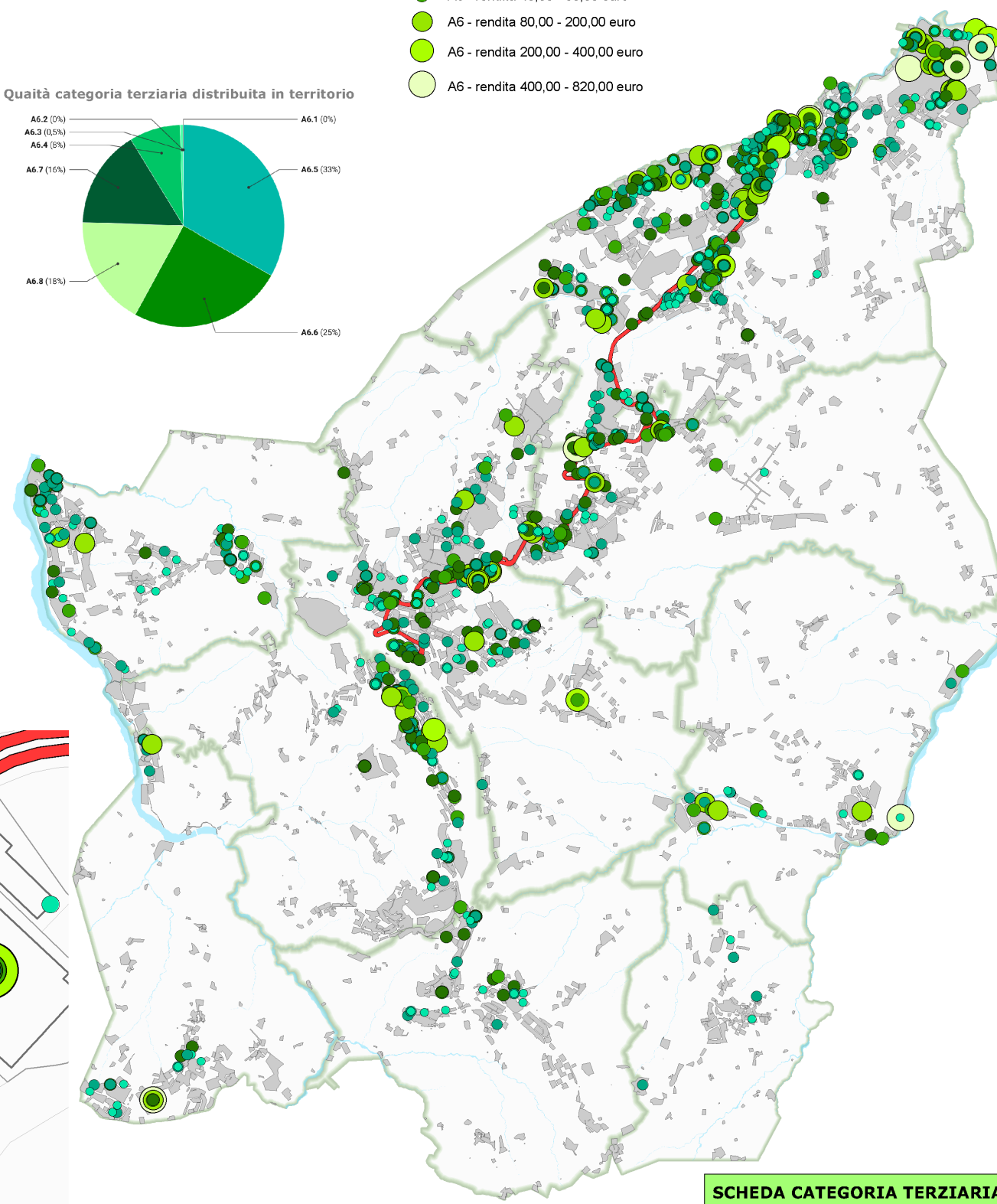
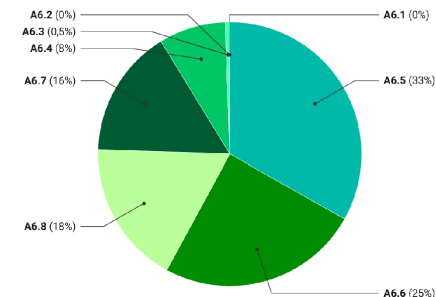
Focus su alcune parti di territorio, in cui la presenza della superstrada incide sul numero di unità immobiliari adibite ad ufficio.



Classificazione delle rendite per gli uffici in territorio

- A6 - rendita 2,00 - 10,00 euro
- A6 - rendita 10,00 - 20,00 euro
- A6 - rendita 20,00 - 40,00 euro
- A6 - rendita 40,00 - 80,00 euro
- A6 - rendita 80,00 - 200,00 euro
- A6 - rendita 200,00 - 400,00 euro
- A6 - rendita 400,00 - 820,00 euro

Quaità categoria terziaria distribuita in territorio



SCHEDA CATEGORIA TERZIARIA

2.4 - SETTORE COMMERCIALE

Il settore commerciale esaminato è costituito da una sola categoria del gruppo C:

- **C1** – negozi e botteghe.

A differenza della categoria destinata al terziario sviluppatasi in maniera preponderante lungo la superstrada, il settore commerciale vanta ancora una buona numerosità per i Castelli di San Marino Città e Borgo maggiore.

Come si può notare nei grafici a seguire, il Castello di Serravalle non arriva ad occupare la metà dell'intero *stock* ma si ferma al 41%, a seguire Città con il 26%, Borgo Maggiore con il 16% ed il restante 18% nei restanti sei Castelli.

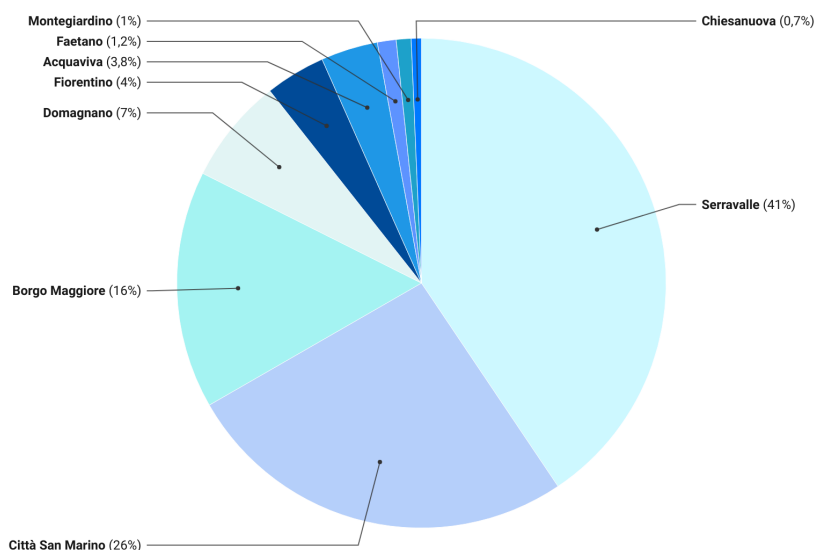


Fig.14. Percentuale d'incidenza nei Castelli del settore Commerciale.

Le Unità Immobiliari classificate come negozi e botteghe ammontano a 1.971 unità, lo *stock* del commerciale è soprattutto in proprietà a Persone Fisiche le quali ne detengono il 71% del totale (1.393 u.i.), mentre le Persone Giuridiche con 562 negozi incidono per il 27%. Enti pubblici o cointestati detengono poco più del 2,5%.

Anno 2022 - Settore negozi n. UI per tipologia intestatari					
	PF	PG	Coint.	Pubb.	Tot. u.i.
C1	1.393	526	18	34	1.971
Percentuale	70,67%	26,69%	0,91%	1,73	100%

Tab.07 Numero U.I. commerciale per categoria e tipologia intestatari.

La ripartizione delle U.I. commerciali in territorio per Castello conta 786 unità a Serravalle, seguita da San Marino Città con 526 unità, Borgo Maggiore con 312 e nei restanti Castelli si va dalle 135 u.i. per Domagnano alle 14 di Chiesanuova.

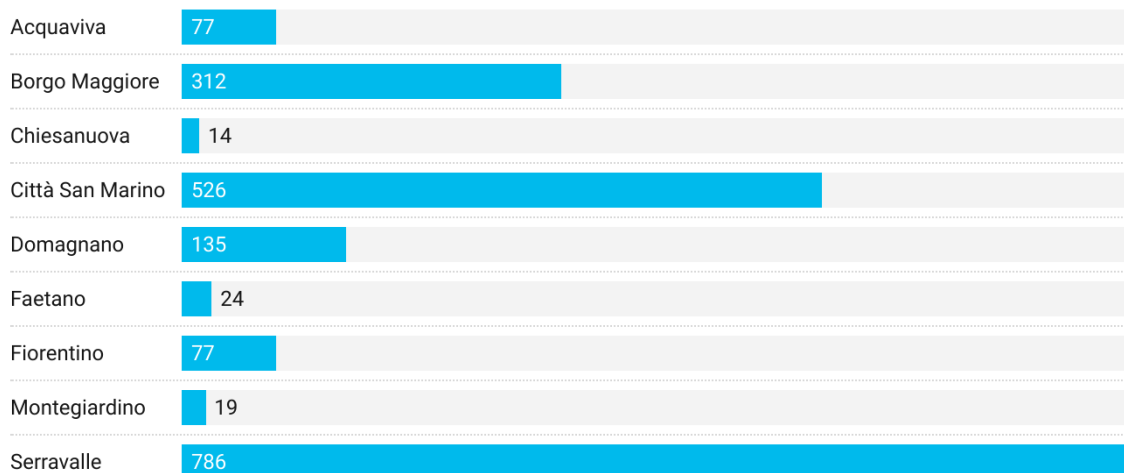


Fig.15. Distribuzione U.I. Commerciali per Castello.

I grafici in fig.16, mostrano l'incidenza della rendita in termini assoluti ed in percentuale sul totale, rispetto alla distribuzione per Castello.

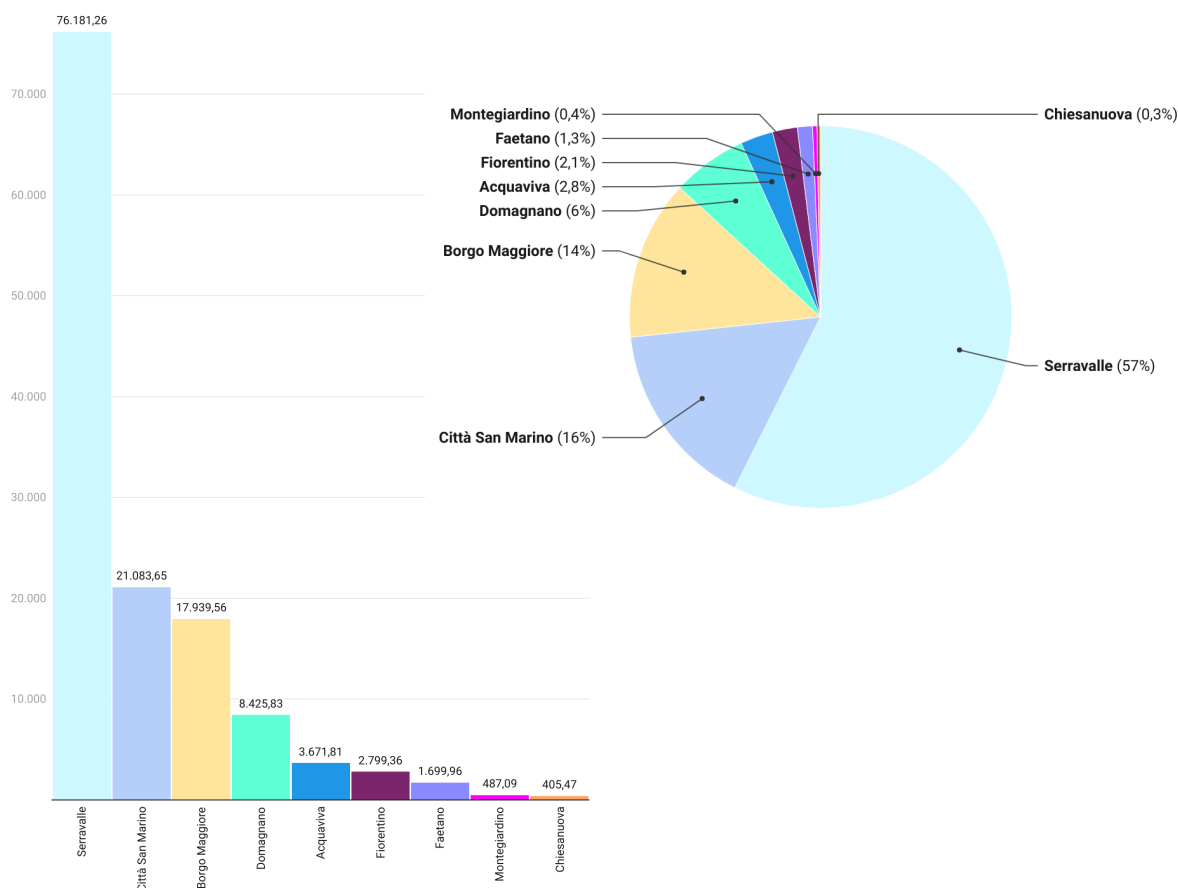
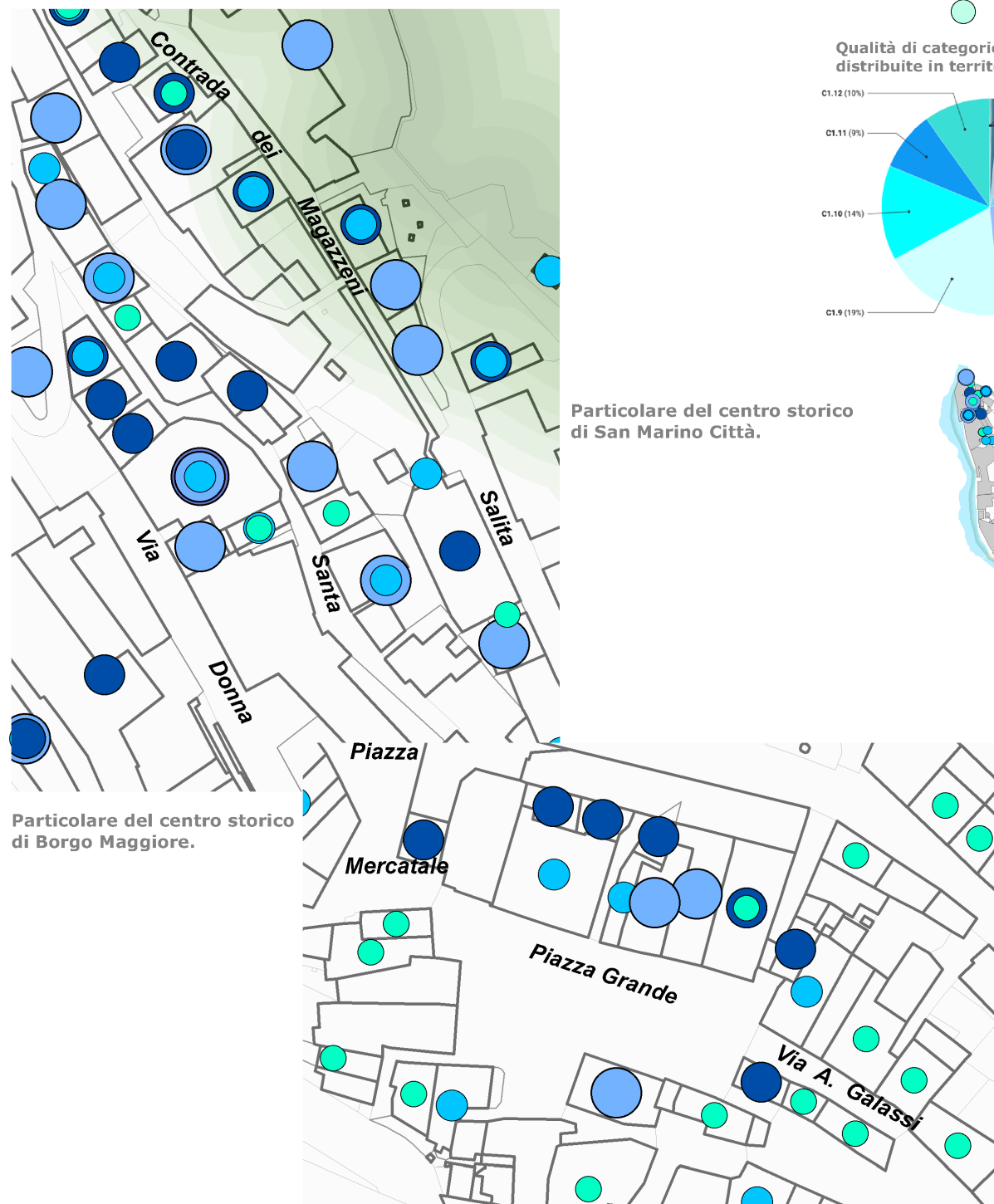


Fig.16. Distribuzione rendita per Castello categoria Commerciale 2022.

CATEGORIE COMMERCIALI

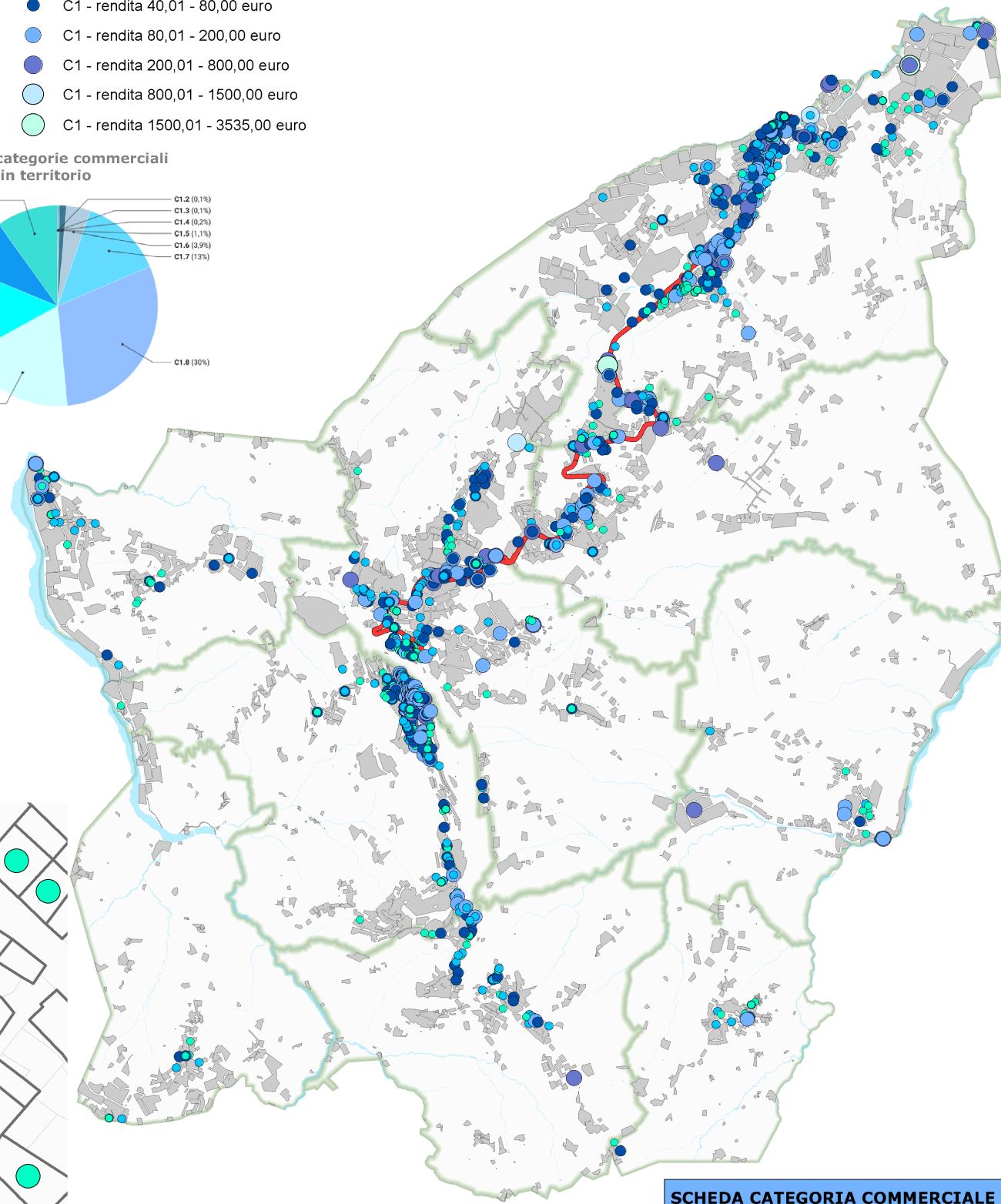
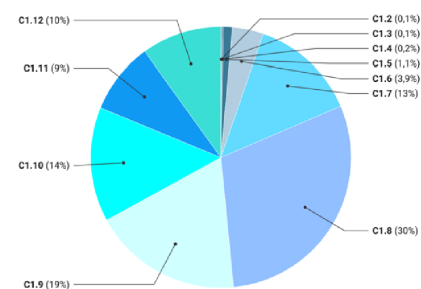
Distribuzione delle categorie negozi

Focus su alcune parti di territorio, in cui la presenza di attività commerciale non è stata influenzata da altri agenti.



- C1 - rendita 2,00 - 20,00 euro
- C1 - rendita 20,01 - 40,00 euro
- C1 - rendita 40,01 - 80,00 euro
- C1 - rendita 80,01 - 200,00 euro
- C1 - rendita 200,01 - 800,00 euro
- C1 - rendita 800,01 - 1500,00 euro
- C1 - rendita 1500,01 - 3535,00 euro

Qualità di categorie commerciali distribuite in territorio



SCHEDA CATEGORIA COMMERCIALE

2.4 - SETTORE PRODUTTIVO

Il settore produttivo esaminato è costituito dalle seguenti categorie catastali:

- **C3** – Laboratori per arti e mestieri;
- **D1** – Opifici.

Il grafico riportato di seguito accorpa le informazioni derivanti dalle due categorie. Anche per questo settore il Castello prevalente, ovvero con la maggiore numerosità di U.I., rimane Serravalle, con il 53% sul totale, seguito da Acquaviva che sviluppa una discreta espansione del settore produttivo con il 14%. Gli altri Castelli si aggirano in media al 5% ad esclusione di Montegiardino che non arriva ad occupare l'1%.

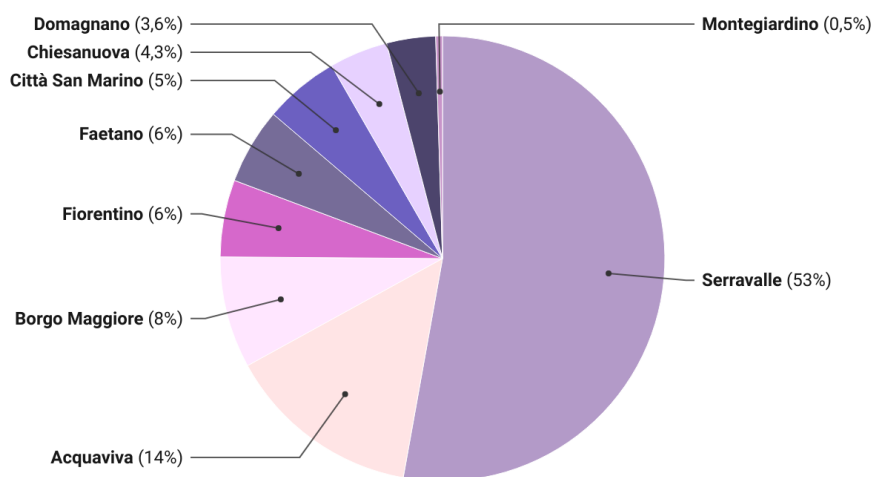


Fig.17. Percentuale d'incidenza nei Castelli del settore Produttivo.

Le unità immobiliari costituenti il settore produttivo esaminato, ammontano a 1.431 unità, ripartite in 1.278 per i laboratori e 144 per gli opifici.

Lo stock di questo settore vede intestati i beni a persone giuridiche per il 57%, il 42% per le persone fisiche e meno dell'1% sia per i cointestati che per il settore pubblico.

Anno 2022 - Settore laboratori e opifici n. UI per tipologia intestatari					
	PF	PG	Coint.	Pubb.	Tot. u.i.
C3	585	687	9	6	1287
D1	16	127	1	/	144
Percentuale	42%	56,88%	0,70%	0,42	100% 1431

Tab.08. Numero U.I. produttivo per categoria e tipologia intestatari.

La ripartizione delle U.I. produttive in territorio per Castello conta 756 unità a Serravalle ripartite in 694 laboratori e 62 opifici, seguita da Borgo Maggiore con 116 unità di cui 101 laboratori e 15



UFFICIO TECNICO DEL CATASTO E CARTOGRAFIA

Dipartimento Territorio e Ambiente

opifici. Il totale relativo all'intero territorio è pari a 1.431 U.I. produttive date da 1.287 Laboratori e 144 opifici. In ogni Castello il numero di C3, quindi laboratori, è sempre maggiore rispetto ai D1, solamente a Montegiardino c'è una sorta di parità.

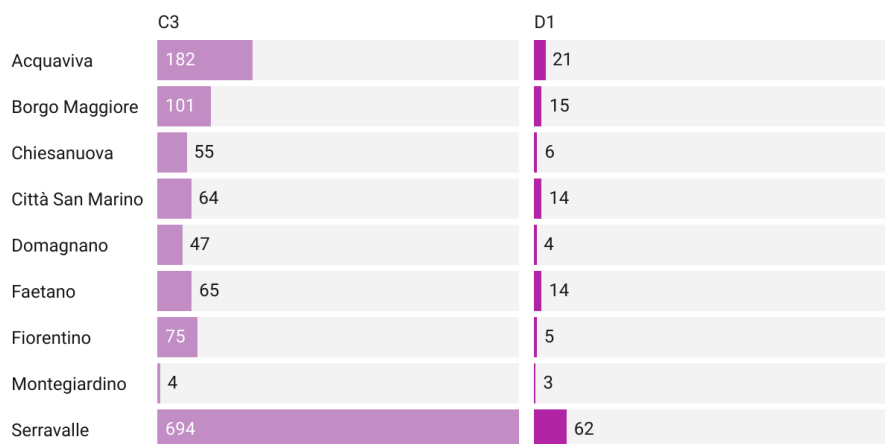


Fig.18. Distribuzione U.I. Produttive distinte in Laboratori e Opifici per Castello.

Di nuovo i grafici in fig.19 mostrano l'incidenza della rendita in termini assoluti ed in percentuale sul totale, rispetto alla distribuzione per Castello.

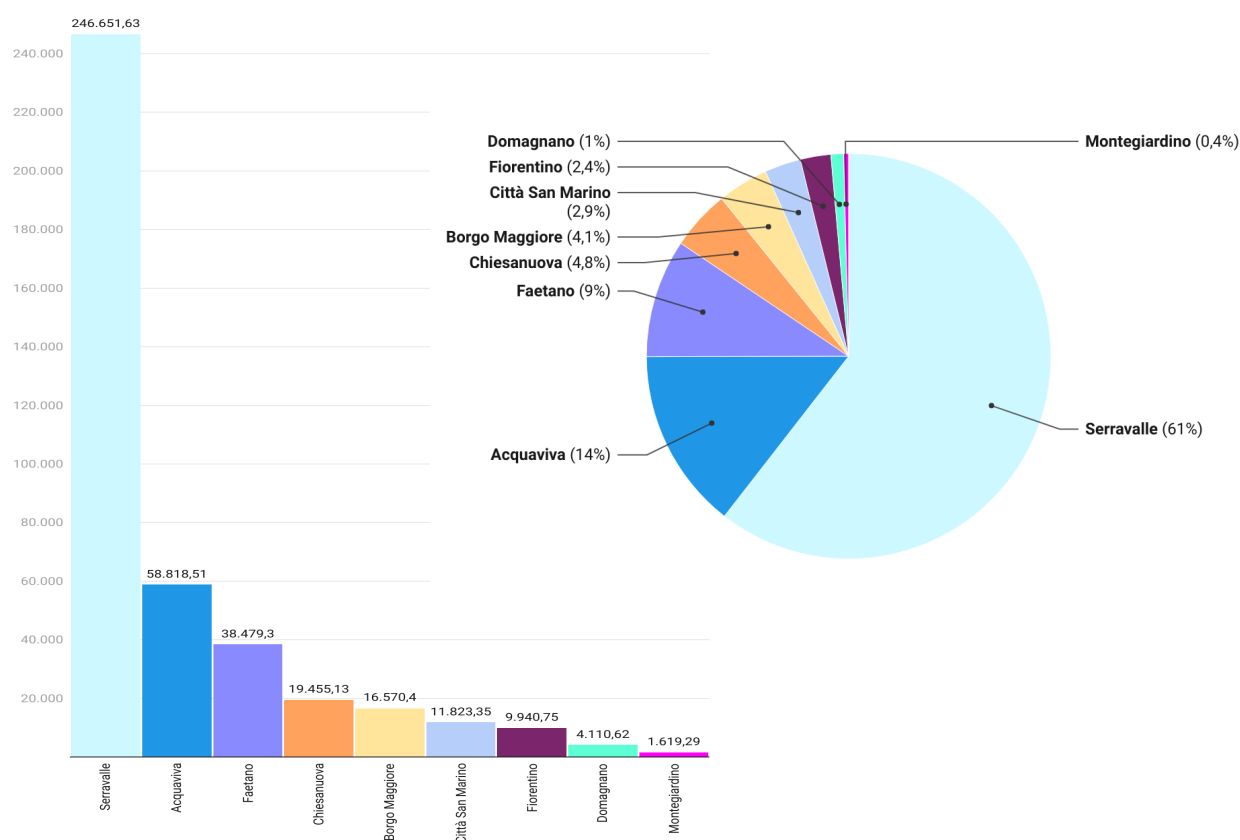


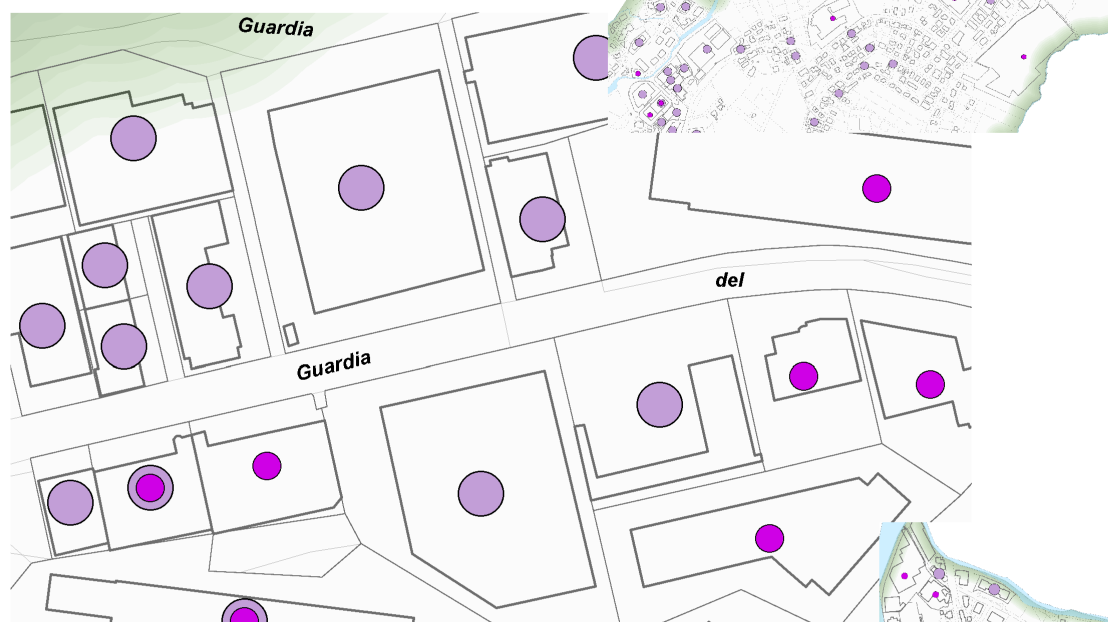
Fig.19. Distribuzione rendita per Castello categoria Commerciale 2022.

CATEGORIE PRODUTTIVE

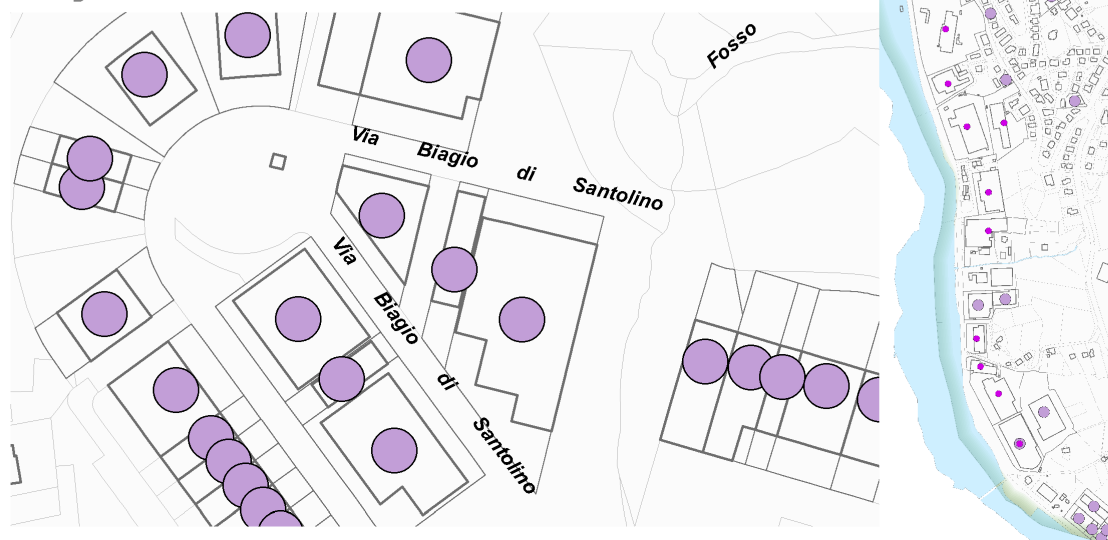
Distribuzione delle categorie produttive

Focus su alcune parti di territorio, in cui la vicinanza ai confini di Stato ha inciso sullo sviluppo delle aree Produttive.

Castello di Serravalle, sviluppo unità immobiliari di tipo produttivo nell' area di Falciano e dettaglio zona Galazzano.

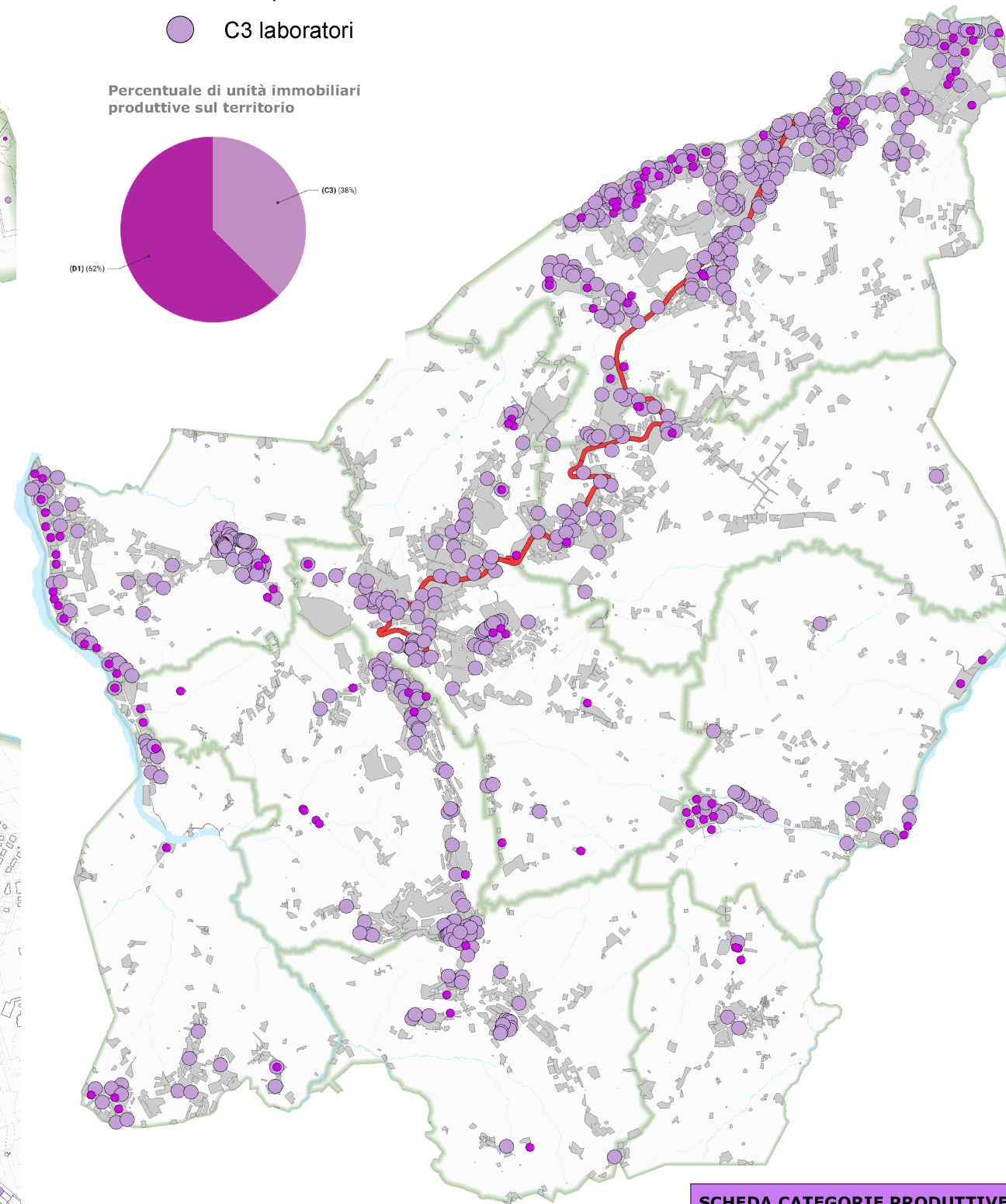
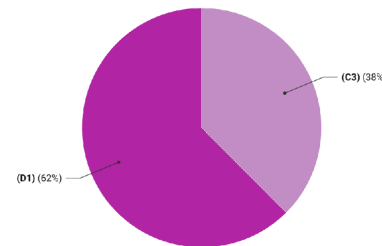


Castello di Acquaviva, sviluppo unità immobiliari di tipo produttivo nell' area di Gualdicciolo e dettaglio zona Cà Amadore.



- D1 opifici
- C3 laboratori

Percentuale di unità immobiliari produttive sul territorio



SCHEDA CATEGORIE PRODUTTIVE



CAPITOLO 3

LE VERIFICAZIONI STRAORDINARIE: UN DECENNIO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

Le Verificazioni Straordinarie sono procedure, previste dall'articolo 77, comma II, della legge 29 ottobre 1981 n. 88 (*"Regolamento per la conservazione e l'aggiornamento del Catasto Terreni e Fabbricati"*), attraverso le quali il Catasto in situazioni particolari viene aggiornato con tempistiche specifiche attraverso un apposito decreto, ad esempio quando l'Amministrazione ritiene necessario effettuare un aggiornamento massivo delle informazioni in proprio possesso, che sia per finalità di riforma, conoscitive, fiscali, etc.

Nel caso in esame le Verificazioni Straordinarie (nel seguito anche V.S.) sono state introdotte dal Decreto-Legge 175/2010 ed hanno interessato il triennio 2010-2013¹⁰. In tale arco temporale, grazie anche all'introduzione di specifiche sanzioni in caso di inadempienza, è stata presentata una notevole mole di denunce di variazione catastale, pari a 4.359 pratiche, corrispondenti a circa 12 volte il numero di pratiche mediamente presentate in un anno solare. Tale volume di lavoro è stato smaltito negli anni successivi, pertanto le date esaminate dallo studio (31/12/2010 - 31/12/2013) ed i relativi valori riportati nei grafici si riferiscono alla data di presentazione all'Ufficio della pratica di variazione catastale, indipendentemente dal periodo in cui questa è stata poi esaminata ed accertata.

Lo *stock* immobiliare complessivo dell'intero territorio come censito a Catasto Fabbricati per le categorie oggetto di studio, all'inizio del periodo di analisi (31 dicembre 2010), era pari a n. 21.470 unità immobiliari¹¹, ripartite per il 70% circa nella categoria residenziale, 15% uffici, 9% negozi e 6% categoria produttiva. La rendita complessiva R0, pari a € 687.059 (corrispondenti a € 36.693.648 con i coefficienti di rivalutazione vigenti nel 2010 e a € 54.587.485 con i coefficienti in vigore al momento di pubblicazione del presente studio).

A fine 2013, a seguito delle V.S., si è passati dalla rendita R0 di € 687.059 ad una rendita R1 di € 829.592 (incremento finale medio del 21%, corrispondenti ad un valore finale di € 43.437.512 con i coefficienti di rivalutazione vigenti nel 2013 e a € 64.522.467 con i coefficienti odierni), per uno *stock* complessivo di 23.947 unità immobiliari.

Di seguito si pongono a confronto i dati di partenza (2010) con quelli derivati dal lavoro delle verificazioni (2013), per spiegare l'impatto che ha avuto sull'aggiornamento del patrimonio Catastale e sull'arricchimento della banca dati stessa portandola ad una sorta di "anno zero", in cui l'aggiornamento costante è praticamente allineato al dato reale.

¹⁰ Le Verificazioni in senso stretto avevano come prima scadenza il 30 settembre 2011, poi prorogata più volte fino al 30 giugno 2013 con il Decreto-Legge 144/2102; tuttavia, a causa di una ulteriore proroga che era attesa, si è avuta una mole considerevole di pratiche presentate fuori termini, ma entro il 31 ottobre 2013, pertanto ai fini della corrente analisi per comodità si è scelto di analizzare il triennio completo 2011-2013.

¹¹ Per unità immobiliare si intende, ai fini della presente statistica, il subalterno catastale. Si rimanda in proposito ai chiarimenti di cui al capitolo 1 pag. 6.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**

Dipartimento Territorio e Ambiente

Base iniziale 2010 Rendita per Categorie Catastali			
	u.i.	rendita (€)	% rendita
Residenziali (A1-A5)	14.758	191.437	28%
Uffici (A6)	3.385	77.926	11%
Negozi (C1)	1.909	103.015	15%
Produttivo artigianale (C3)	1.253	133.485	19%
Produttivo industriale (D1)	165	181.195	27%
Totale	21.470	687.059	100%

Tab. 01. Rendita catastale 31/12/2010.

Verificazioni al 2013 Rendita per Categorie Catastali			
	U.I.	Rendita	% rendita
Residenziali (A1-A5)	16.580	228.001	27%
Uffici (A6)	3.955	87.457	11%
Negozi (C1)	1.949	114.312	14%
Produttivo artigianale (C3)	1.297	146.301	18%
Produttivo industriale (D1)	166	253.520	30%
Totale	23.947	829.592	100%

Tab. 02. Rendita catastale 31/12/2013.

E' bene sottolineare che gli incrementi dei valori riportati (rendita, numero di u.i. etc.) che appaiono riferiti al triennio 2010-2013 in quanto oggetto delle Verificazioni Straordinarie, sono dovuti non solo a trasformazioni immobiliari avvenute in questo lasso di tempo, ma anche e soprattutto a trasformazioni avvenute gradualmente in passato e rilevate solamente grazie alle Verificazioni, che hanno portato in molti casi all'emersione di immobili o di variazioni mai denunciate in precedenza a Catasto.

Nei grafici delle pagine seguenti sono riportati i valori della rendita catastale suddivisi per categorie aggregate oggetto di studio (residenziale, terziario/uffici, commerciale/negozi, produttivo), rispettivamente nel 2010 (fig. 20) e nel 2013 (fig. 21). Le figure n. 22 e 23 invece mostrano la suddivisione della rendita catastale al 31/12/2023 per Castello, espressa sia in valori assoluti che in percentuale sul totale.

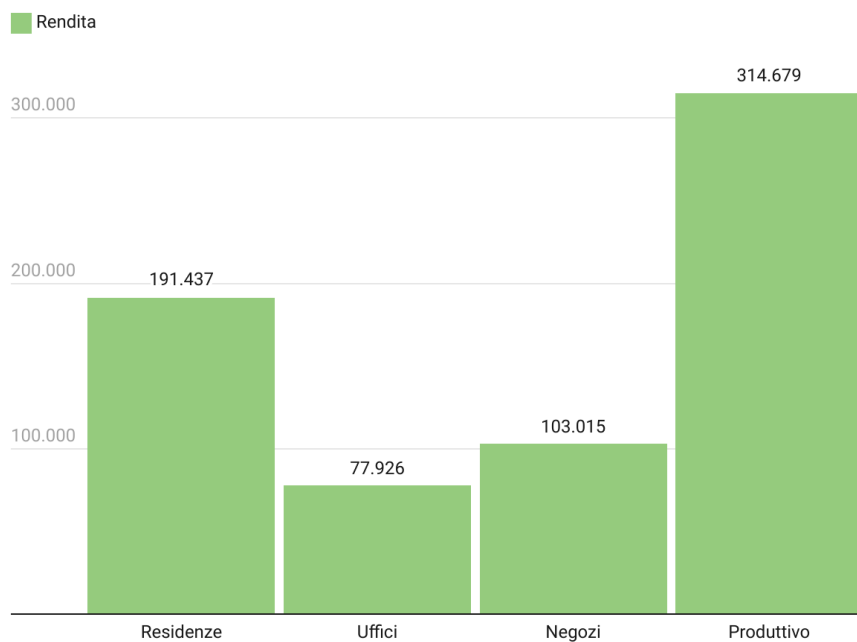


Fig. 20. Rendita catastale 31/12/2010 suddivisa per categoria di studio.

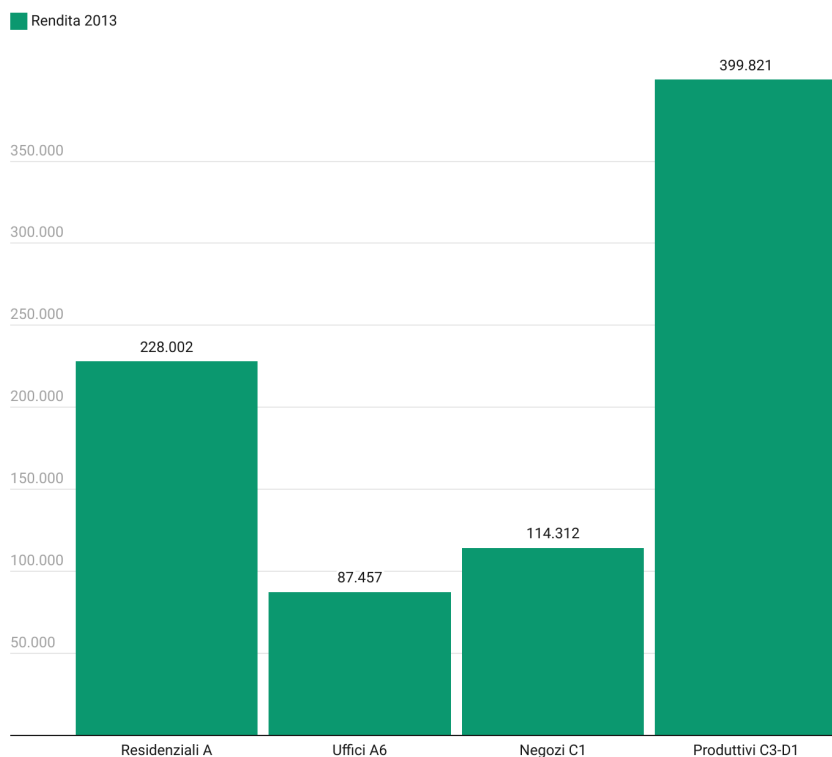


Fig. 21. Rendita catastale 31/12/2013 suddivisa per categoria di studio.

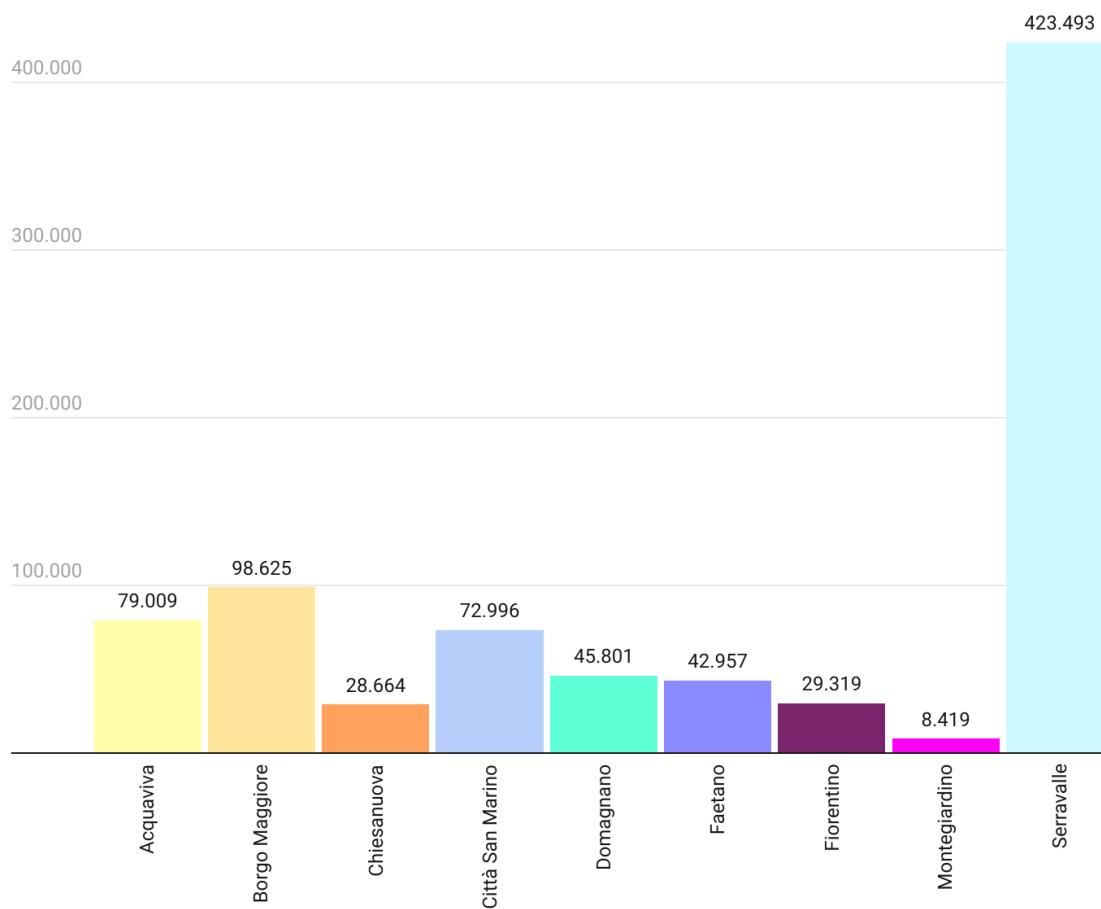


Fig. 22. Ripartizione della rendita catastale al 31/12/2013 suddivisa per Castello (espressa in euro)

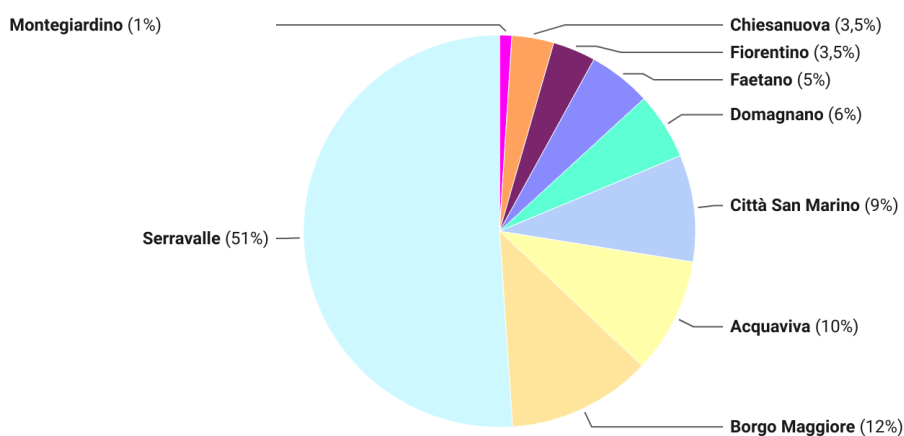
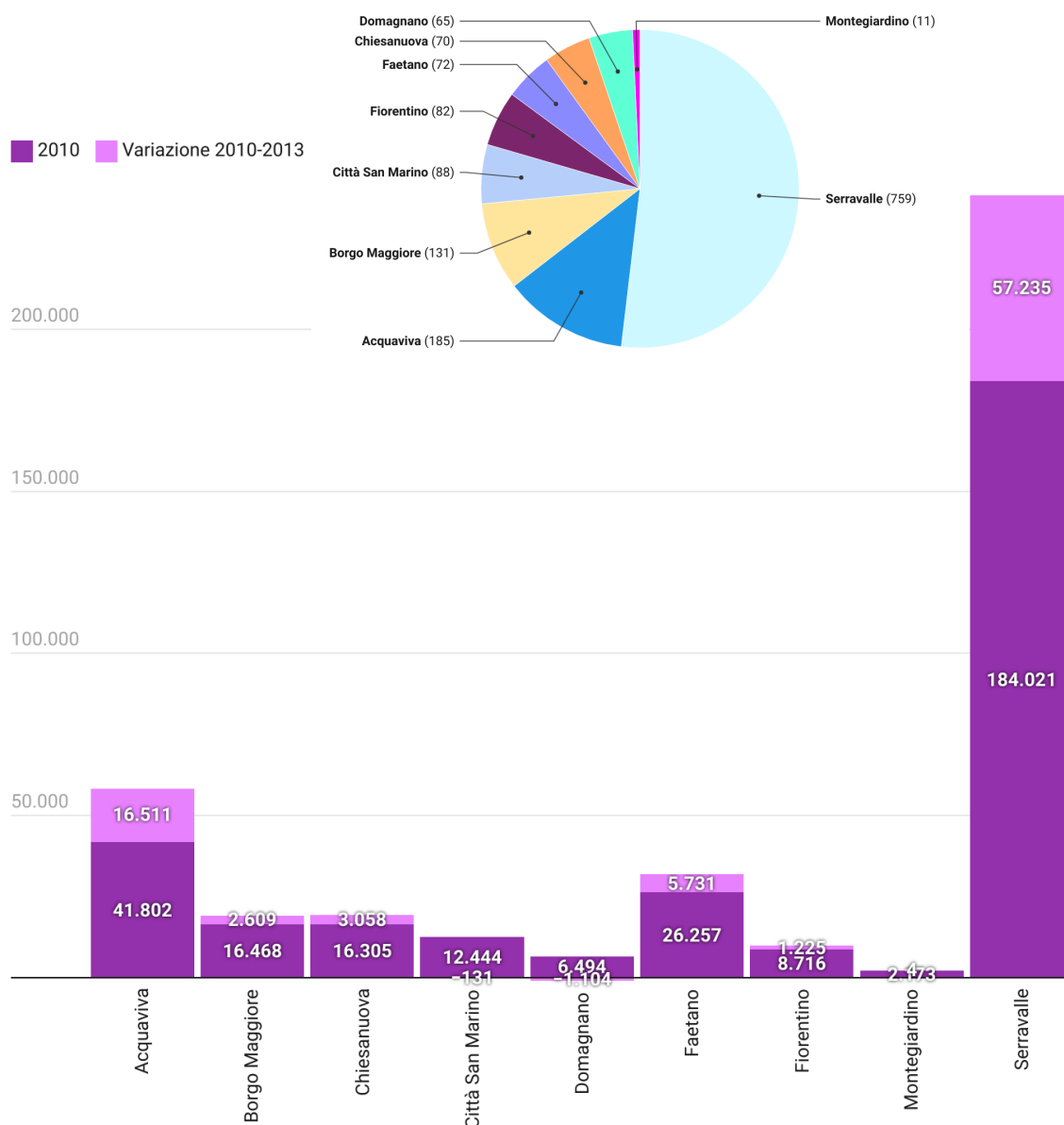


Fig. 23. Ripartizione percentuale per Castello della Rendita catastale al 31/12/2013.

3.1 – QUADRI RIASSUNTIVI

Nei seguenti grafici vengono rappresentate le quattro categorie oggetto di studio suddivise per ogni Castello e l'incidenza che ha avuto la verifica straordinaria nell'aumento della rendita emersa.

Il grafico di Fig.24 raffigura il settore produttivo, si può notare come per la maggior parte dei Castelli il dato derivato dalle verificazioni ha portato ad una crescita della rendita, per Acquaviva e Serravalle ha fatto emergere un importante incremento, circa 39% per Acquaviva e 31% per Serravalle. In altri due casi, al contrario, come Città e Domagnano hanno subito una decrescita, conseguenza del fatto che il settore produttivo-artigianale in tali Castelli ha perso peso.



**Fig. 24. Variazione rendita catastale 2010-2013 suddivisa per Castello – PRODUTTIVO (cat. D1-C3)
Grafico torta n. U.I. al 31/12/2013.**



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**

Dipartimento Territorio e Ambiente

Analoga considerazione rispetto al calo della rendita si può fare per il settore commerciale nei Castelli di Fiorentino e Domagnano (fig. 25), mentre il settore terziario ha mostrato incrementi prevalentemente nei Castelli di Serravalle e Borgomaggiore e Città (fig. 26). Il settore residenziale è l'unico che ha mostrato incrementi su tutti i Castelli.

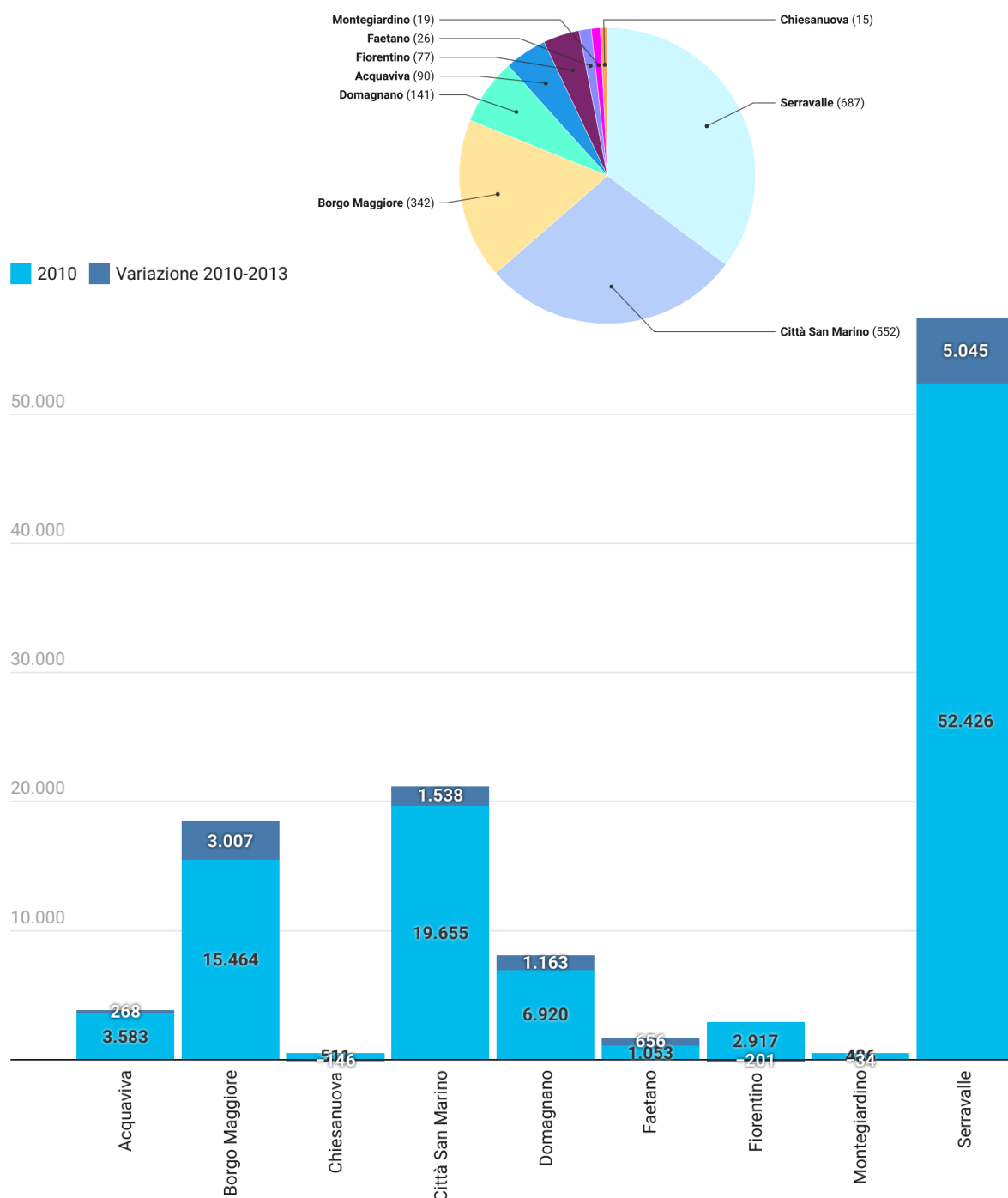


Fig. 25. Variazione rendita catastale 2010-2013 suddivisa per Castello – COMMERCIALE (cat. C1)

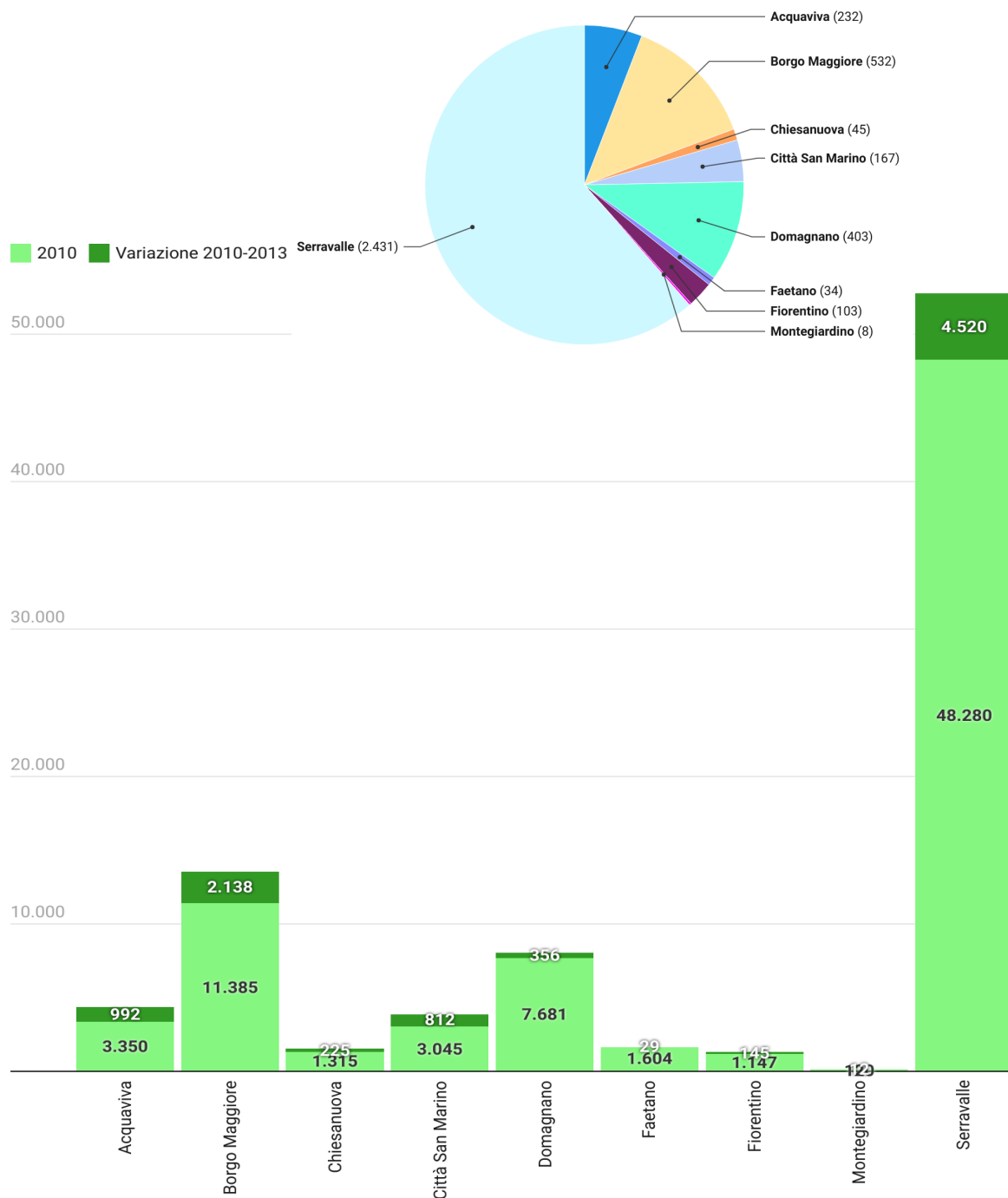


Fig. 26. Variazione rendita catastale 2010-2013 suddivisa per Castello – TERZIARIO (cat. A6)
Grafico torta n. U.I. al 31/12/2013

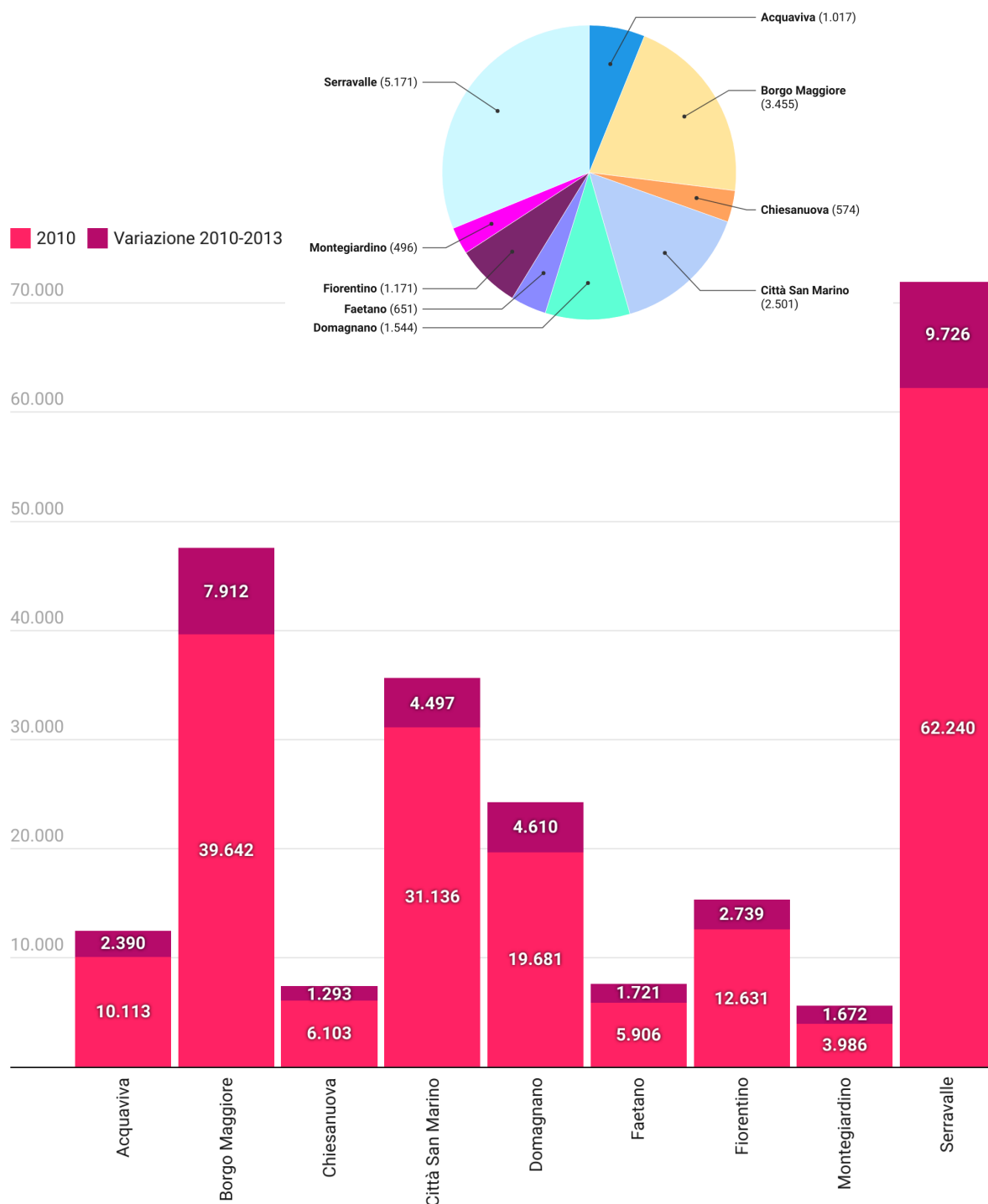


Fig. 27. Variazione rendita catastale 2010-2013 suddivisa per Castello – RESIDENZIALE
Grafico torta n. U.I. al 31/12/2013



NOTE METODOLOGICHE

Tutti i dati analizzati e presentati in questo lavoro sono estratti dalla banca dati anagrafica catastale della Repubblica di San Marino.

Le categorie e classi di appartenenza dei beni immobili, le definizioni e le unità di misura sono quelle delle norme tecniche e delle leggi di conservazione del Catasto, come da riferimenti tecnici e normativi inseriti nelle didascalie e nelle note a piè pagina all'interno del testo. Per spiegazioni di maggior dettaglio sul Catasto Fabbricati si faccia riferimento al Capitolo 1, o alle pagine divulgative redatte a cura dell'Ufficio Tecnico del Catasto e Cartografia all'interno del Portale PA gov.sm ([Cos'è il Catasto](#)).

PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI

- Decreto Legge 26/10/2010 n. 175– *Interventi fiscali ed amministrativi urgenti.*
- Decreto 24/08/1951 n. 31 – *Prospetto delle tariffe d'estimo dei fabbricati.*
- Decreto 20/04/1954 n. 11 – *Norme per la conservazione del nuovo Catasto dei terreni e fabbricati.*
- Legge 21/09/1950 n. 28 – *Legge per la formazione del Catasto Fabbricati.*
- Legge 16/07/1951 n.10 – *Legge sulla stima dei redditi imponibili dei terreni e dei fabbricati.*
- Legge 11/12/1951 n.24 – *Pubblicazione del nuovo Catasto.*
- Legge 29/10/1981 n.88 – *Regolamento per la conservazione e l'aggiornamento del Catasto Terreni e Fabbricati.*
- Legge 23 gennaio 2015 n. 2 – *Riforma del Catasto: riforma degli estimi e nuove modalità di conservazione e aggiornamento del Catasto Terreni e Fabbricati.*

Data di pubblicazione: agosto 2024.

Fonte dati: [Ufficio Tecnico del Catasto e Cartografia](#) (UTCC) – banca dati catastale dello Stato.

Analisi dei dati: UTCC - Settore Fabbricati.

Elaborazione e aggregazione dei dati: UTCC - Settore servizi cartografici, banche dati, analisi GIS.

Mappe territoriali, elaborazione grafici, aggregazioni statistiche: urb. Karen Cellini.

Mappe territoriali prodotte con [ESRI Arcmap](#).

Grafici elaborati e prodotti con [Datawrapper](#).

Copertina: elaborazione 3D da dati volo lidar 2023 su San Marino e foto prospettiche.

Studio coordinato e diretto da: ing. Fabio Mazzi, dirigente Ufficio Tecnico del Catasto e Cartografia