



REPUBBLICA DI SAN MARINO

REGOLAMENTO 15 marzo 2024 n.8

Noi Capitani Reggenti la Serenissima Repubblica di San Marino

Visto l'articolo 21, comma 4 delle Legge 22 dicembre 2023 n.194;

Vista la deliberazione del Congresso di Stato n.62 adottata nella seduta del 6 marzo 2024;

Visti l'articolo 5, comma 5, della Legge Costituzionale n.185/2005 e l'articolo 13 della Legge Qualificata n.186/2005;

Promulghiamo e mandiamo a pubblicare il seguente regolamento:

DISPOSIZIONI RELATIVE AL FUNZIONAMENTO DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SAMMARINESE

Art. 1

(Finalità)

1. Il presente regolamento disciplina il funzionamento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Sammarinese, di seguito brevemente OMIS, istituito presso l'Ufficio Tecnico del Catasto e Cartografia, ai sensi dell'articolo 21, comma 1 della Legge 22 dicembre 2023 n.194.
2. Ai sensi dell'articolo 21, comma 4 della Legge n.194/2023 il presente regolamento definisce:
 - a) i criteri di segmentazione del mercato immobiliare;
 - b) i servizi svolti dall'Osservatorio;
 - c) le fonti informative;
 - d) gli organi consultivi;
 - e) eventuali altri aspetti di ordine tecnico amministrativo.

Art. 2

(Definizioni)

1. Ai fini del presente regolamento, si intende per:
 - a) valore patrimoniale: valore di mercato complessivo di un immobile per unità di superficie, rilevato ai soli fini della determinazione di intervalli medi di valore relativi a zone o micro-zone omogenee;
 - b) valore reddituale: valore di mercato che un immobile è in grado di generare come rendita per unità di superficie, mediante locazione o altra attività remunerativa, rilevato ai soli fini della determinazione di intervalli medi di valore relativi a zone o micro-zone omogenee;
 - c) segmentazione territoriale e tipologico-funzionale: in coerenza con l'articolo 25 della Legge 23 gennaio 2015 n.2, l'articolazione del territorio e del patrimonio immobiliare in microzone

- omogenee per caratteristiche prevalenti, afferenti rispettivamente al grado di apprezzamento del mercato, e alla tipologia edilizia o funzionale;
- d) microzona urbana o rurale: porzione di territorio, anche non contigua, omogenea nei caratteri di posizione, urbanistici, socio-economici e orografici che individua un ambito territoriale di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, come definita dagli articoli 26 e 33 della Legge n.2/2015;
 - e) segmento di mercato immobiliare: l'insieme delle unità immobiliari appartenenti ad una o più categorie catastali omogenee o l'insieme delle aree edificabili aventi caratteri omogenei e, per il settore rurale, l'insieme dei terreni agricoli di una o più qualità colturali omogenee, localizzati nella stessa microzona, rispettivamente urbana o rurale.

Art. 3

(Criteri di segmentazione del mercato immobiliare)

1. L'OMIS individua i criteri di segmentazione territoriale e tipologico-funzionale del patrimonio immobiliare nonché di georeferenziazione dei dati e delle informazioni raccolte nell'ambito del mercato immobiliare urbano e rurale, in coerenza con la Legge n.2/2015. I criteri individuati dall'OMIS sono adottati con successivo regolamento del Congresso di Stato.
2. L'OMIS definisce e cura, per ogni segmento del mercato immobiliare, la periodica pubblicazione dell'intervallo dei valori patrimoniali e reddituali medi ordinari e dei relativi tassi di rendimento.
3. Per ciascun segmento analizzato, i valori minimi e massimi degli intervalli, di cui al comma 2, sono riferiti a condizioni di ordinarietà, e precisamente:
 - a) per i fabbricati, ai caratteri edilizi prevalenti del patrimonio immobiliare presenti nello stesso segmento ed al loro stato di conservazione;
 - b) per le aree edificabili, ai caratteri posizionali, urbanistici ed alle potenzialità edificatorie di maggiore frequenza;
 - c) per i terreni agricoli, ai sistemi di conduzione, nonché ai caratteri dimensionali, di manutenzione e potenzialità produttiva prevalenti nel segmento oggetto di analisi.

Art. 4

(Servizi dell'OMIS)

1. I servizi dell'OMIS sono costituiti dalla rilevazione, elaborazione e pubblicazione periodica dei seguenti dati:
 - a) i valori di mercato, patrimoniali e reddituali, del patrimonio edilizio. Sono oggetto di pubblicazione, di norma con cadenza annuale, le quotazioni dei valori minimi e massimi medi ordinari di ciascun segmento del mercato immobiliare ed i relativi tassi di rendimento, con riferimento ai settori: residenziale, terziario, commerciale e, ove applicabile, produttivo. Sono altresì pubblicate le incidenze percentuali medie ordinarie del fattore "terreno" sui fabbricati e sulle unità immobiliari appartenenti ad un segmento;
 - b) i valori di mercato, patrimoniali e reddituali, dei terreni agricoli. Sono oggetto di pubblicazione, di norma con cadenza annuale, le quotazioni dei valori minimi e massimi medi ordinari per ogni qualità di coltura, ovvero più qualità omogenee, presenti in ciascun ambito territoriale omogeneo, ed i relativi tassi di rendimento;
 - c) i rapporti immobiliari annuali;
 - d) i volumi di compravendita immobiliare;
 - e) le statistiche catastali;
 - f) le informazioni necessarie alla pubblicazione dei valori minimi per i trasferimenti immobiliari in adempimento all'articolo 38 della Legge n.2/2015;

- g) le informazioni necessarie per l'individuazione dei valori di riferimento per la determinazione dell'indennità d'esproprio;
- h) eventuali altri indicatori di interesse inerenti al settore immobiliare.

Art. 5
(Formazione dell'OMIS)

1. Nella fase di formazione dell'OMIS, vengono individuati i criteri di dettaglio per l'elaborazione delle informazioni raccolte e per l'elaborazione dei servizi di cui all'articolo 4, sulla base dei principi e delle metodologie indicate nel presente regolamento, coerentemente con la Legge n.2/2015.
2. Nella fase di formazione dell'OMIS, l'Ufficio Tecnico del Catasto e Cartografia di seguito brevemente UTCC, ha il compito di:
 - a) raccogliere ed elaborare i dati e le informazioni utili alla segmentazione territoriale e alla definizione delle microzone;
 - b) individuare i criteri per elaborare gli intervalli dei valori immobiliari minimo e massimo medi ordinari di mercato, come definiti all'articolo 3, e dei relativi tassi di rendimento, nonché delle incidenze percentuali medie ordinarie del fattore terreno;
 - c) individuare i criteri per elaborare i rapporti immobiliari annuali;
 - d) individuare i criteri per elaborare i volumi di compravendita;
 - e) individuare i criteri per elaborare le statistiche catastali;
 - f) definire le procedure operative ed i processi necessari alla gestione dell'OMIS e dei relativi servizi;
 - g) individuare la struttura logica ed organizzativa delle informazioni da acquisire nella banca dati OMIS;
 - h) promuovere piani formativi, anche in collaborazione con gli ordini professionali, nell'ambito dell'estimo immobiliare;
 - i) individuare i criteri di pubblicazione e divulgazione dei dati, anche attraverso convenzioni con soggetti esterni.
3. L'UTCC, per la raccolta ed elaborazione dei dati, si avvale della collaborazione degli uffici della Pubblica Amministrazione e del Settore Pubblico Allargato, in particolare dell'Ufficio Gestione Risorse Ambientali ed Agricole, dell'Ufficio Pianificazione Territoriale ed Edilizia, dell'Ufficio Tributario, dell'Ufficio del Registro e Conservatoria, e dell'Ufficio Informatica Tecnologia Dati e Statistica.

Art. 6
(Fonti informative e organi consultivi)

1. Le tipologie di informazioni raccolte e da elaborare sono finalizzate a campionare l'insieme dei trasferimenti e locazioni immobiliari che avvengono in un intervallo temporale, tipicamente corrispondente ad un anno.
2. Oltre alle informazioni in possesso della Pubblica Amministrazione, al fine di una maggiore aderenza ai valori reali di mercato, e coerentemente con le finalità dell'OMIS, nella fase di formazione vengono instaurati rapporti di collaborazione a fini consultivi e interscambio di informazioni con i rappresentanti degli operatori del settore immobiliare, delle libere professioni tecniche e degli istituti bancari.
3. Ai sensi del comma 2, sono organi tecnici consultivi dell'OMIS:
 - a) l'associazione di categoria dei mediatori immobiliari;
 - b) gli ordini e collegi professionali, con particolare riferimento agli ingegneri e architetti, ai geometri, agli agronomi, ai periti, agli avvocati e notai;

- c) l'Associazione Bancaria Sammarinese;
 - d) Banca Centrale della Repubblica di San Marino.
4. Gli organi di cui al comma 3 svolgono funzione consultiva sia nella fase di formazione che nella fase di gestione dell'OMIS, in particolare con lo scopo di contribuire, mediante la collaborazione nelle rilevazioni di mercato e con incontri periodici, ad una maggiore qualità delle pubblicazioni dell'OMIS.
5. L'OMIS stabilisce le disposizioni tecniche ed esecutive che regolano la raccolta dati e i criteri di dettaglio per l'elaborazione dei servizi. In particolare, mediante regolamento interno, definisce:
- a) le modalità di formazione delle zone e micro-zone omogenee, in coerenza con il Capo V della Legge n.2/2015;
 - b) la tipologia di dati raccolta e il tipo di adattamento statistico utilizzato per la relativa elaborazione;
 - c) il tipo di scheda informativa utilizzata per la standardizzazione dei dati;
 - d) il calendario di pubblicazione dei servizi;
 - e) le modalità operative di collaborazione con gli organi tecnici consultivi di cui al comma 3.

Art. 7

(Validazione del processo di formazione dell'OMIS)

1. I criteri elaborati dall'UTCC e le relative pubblicazioni sono sottoposti a validazione ad opera della Commissione Censuaria Permanente, mediante apposite sedute, in coerenza con le funzioni attribuite dal Decreto Delegato 21 gennaio 2016 n.3 e successive modifiche.
2. Terminata la fase di formazione e determinati i primi servizi dell'OMIS, entro trenta giorni l'UTCC provvede ad inviare alla Commissione Censuaria Permanente un documento contenente i criteri di elaborazione dei dati e le prime pubblicazioni.
3. Entro sessanta giorni dall'invio, la Commissione Censuaria Permanente esprime un giudizio tecnico-economico ai fini della validazione dei servizi dell'OMIS e della successiva pubblicazione.

Art. 8

(Fase di gestione OMIS)

1. In ottemperanza all'articolo 32, comma 2, lettera g) dell'Allegato A della Legge n.188/2011 e successive modifiche, l'UTCC provvede alla gestione dell'OMIS ed in particolare:
 - a) raccoglie, elabora ed aggiorna i dati dell'OMIS;
 - b) pubblica le informazioni e i dati riferiti al mercato immobiliare e ai servizi dell'OMIS, con cadenza annuale o con diversa cadenza su proposta della Commissione Censuaria Permanente;
 - c) gestisce e implementa i processi informativi e i flussi informatici utili alla pubblicazione e aggiornamento dei servizi dell'OMIS, individuati all'articolo 4.
2. L'UTCC può, su proposta della CCP, aggiornare i criteri e le procedure di cui all'articolo 5, comma 2.

Art. 9

(Validazione dei servizi dell'OMIS nella fase di gestione)

1. Preventivamente ad ogni pubblicazione, i servizi dell'OMIS sono sottoposti a validazione da parte della Commissione Censuaria Permanente, con la sola esclusione delle statistiche catastali che rimangono di competenza esclusiva dell'UTCC.

2. La Commissione esamina e valida i servizi dell'OMIS entro trenta giorni dal ricevimento dei dati da parte dell'UTCC.
3. Per l'esame e la validazione dei servizi dell'OMIS indicati all'articolo 8, comma 2 la Commissione osserva la procedura prevista all'articolo 7.

Art. 10

(Pubblicazione e aggiornamento dei servizi dell'OMIS)

1. Entro trenta giorni dalla validazione della Commissione Censuaria Permanente, l'UTCC provvede alla pubblicazione dei servizi dell'OMIS, nei modi individuati nella fase di formazione, attraverso il Portale dei Servizi della Pubblica Amministrazione.
2. Le informazioni relative alle pubblicazioni dei servizi dell'OMIS vengono trasmesse in maniera telematica agli uffici della Pubblica Amministrazione e alle categorie facenti parte degli organi consultivi di cui all'articolo 6.
3. Ogni aggiornamento dei criteri e dei servizi erogati dall'OMIS è sottoposto a validazione da parte della Commissione Censuaria Permanente.

Dato dalla Nostra Residenza, addì 15 marzo 2024/1723 d.F.R.

I CAPITANI REGGENTI
Filippo Tamagnini – Gaetano Troina

IL SEGRETARIO DI STATO
PER GLI AFFARI INTERNI
Gian Nicola Berti

