

Prüfstelle
Organismo di valutazione
Organn de valutazion

*Funzionamento del sistema dei controlli interni negli uffici del
libro fondiario facenti capo alla ripartizione libro fondiario,
catasto fondiario e urbano*

AUDITOR

Irmgard Prader

Cinzia Flaim

Traduzione: Ufficio traduzioni del Consiglio Provinciale

PRÜFSTELLE
ORGANISMO DI VALUTAZIONE

39100 Bozen | Freiheitsstraße 66
39100 Bolzano | Corso Libertà, 66

Tel. 0471 402 212 | Fax 0471 260 114
pruefstelle@landtag-bz.org | organismodivalutazione@consiglio-bz.org
www.landtag-bz.org/de/pruefstelle.asp
www.consiglio-bz.org/it/organismo-di-valutazione.asp
PEC: pruefstelle.organismovalutazione@pec.prov-bz.org

maggio 2025

INDICE

I.	MOTIVAZIONE E FINALITÀ DELL'AUDIT	4
II.	AMBITO E APPROCCIO METODOLOGICO	4
III.	QUADRO NORMATIVO E REGOLATORIO	5
IV.	ANALISI DELLO STATO DI FATTO	6
V.	VALUTAZIONI E RACCOMANDAZIONI	11

I. Motivazione e finalità dell'audit

Ai sensi della legge provinciale n. 6/2022, articolo 50, comma 1, lettera a), l'Organismo di valutazione monitora il funzionamento del sistema dei controlli interni (SCI) dell'amministrazione provinciale. Questo lavoro è documentato nelle relazioni redatte finora.¹

Le rilevazioni sullo SCI sono state incluse anche nel programma di lavoro per l'anno 2025. Il settore del libro fondiario facente capo alla ripartizione libro fondiario, catasto fondiario e urbano è stato selezionato in base a una valutazione professionale, focalizzata sul rischio, da parte dei/delle componenti dell'Organismo di valutazione, motivata dalla grande responsabilità giuridica per la corretta costituzione dei rapporti di proprietà relativi agli immobili a livello provinciale, dall'impatto diretto e immediato della qualità del servizio su cittadini e cittadine, dall'entità del valore immobiliare gestito nonché dalla diversificazione delle unità organizzative da controllare. Finora né la ripartizione libro fondiario, catasto fondiario e urbano nel suo complesso, e nemmeno gli uffici del libro fondiario o gli uffici del catasto fondiario e urbano, sono stati oggetto di un audit riguardo allo SCI.

Il fine dell'indagine è quello di fare il punto e di valutare il funzionamento dello SCI negli uffici del libro fondiario.

II. Ambito e approccio metodologico

In accordo con gli standard internazionali di pratica professionale, la revisione interna fornisce servizi di audit e consulenza indipendenti e oggettivi, finalizzati a creare valore aggiunto e a migliorare i processi aziendali.

In questo senso l'Organismo di valutazione, nell'esercizio della sua funzione di verifica e consultiva, si sforza di dare un contributo concreto al miglioramento dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo dell'amministrazione provinciale.

Volendo diversificare le unità organizzative da sottoporre a verifica per analizzare il grado di perfezionamento cui è giunto lo SCI, sono stati scelti gli uffici del libro fondiario della succitata ripartizione.

In considerazione dell'estensione dell'ambito, delle differenze tra libro fondiario, catasto fondiario e urbano, degli effetti giuridici dell'iscrizione tavolare e delle maggiori responsabilità coinvolte, la presente indagine si limita al libro fondiario.

Il nucleo dell'audit è costituito da un colloquio diretto di diverse ore con il direttore della ripartizione e l'ispettore del libro fondiario. Per tale colloquio è servito da guida il questionario inviato in precedenza, e precisamente una versione integrata in base alle relative dichiarazioni contenute nel PIAO 2025-2027, nel Piano triennale per la prevenzione della corruzione 2025-2027, nella Relazione sulla performance relativa al 2023 e nel sito istituzionale dell'area libro fondiario e catasto (<https://catasto-librofondiario.provincia.bz.it/it/home>).

L'audit contiene elementi di un'analisi dell'assetto organizzativo e del sistema.

¹Pubblicate sul sito dell'Organismo di valutazione: <https://www.consiglio-bz.org/it/organismo-di-valutazione.asp>

La presente relazione informa sul processo e i risultati dell'indagine sullo SCI presso gli uffici del libro fondiario. Infine, si procede a una valutazione e si esprimono delle raccomandazioni, la cui attuazione sarà poi oggetto di un follow-up.

III. Quadro normativo e regolatorio

In Italia esistono due sistemi per registrare i diritti di proprietà: il sistema di trascrizione, risalente alla legislazione francese e disciplinato dal Codice civile, e il libro fondiario, in vigore nelle province di Bolzano, Trento, Trieste e Gorizia, incorporate all'Italia dopo la Prima guerra mondiale, e in alcuni comuni delle province di Udine, Brescia, Belluno e Vicenza.

Nel sistema di trascrizione vigente nel resto d'Italia, i contratti e gli atti di trasferimento sono registrati nel registro immobiliare, che è pubblico, e la conclusione del contratto comporta già l'acquisizione dei diritti. Con il libro fondiario l'acquisizione dei diritti avviene invece attraverso l'iscrizione nel libro stesso, dopo la conclusione del contratto. L'elemento centrale del libro fondiario è la registrazione dei diritti sul bene immobile.

Il libro fondiario è un registro pubblico bilingue istituito per ogni Comune catastale, il cui scopo è rendere accessibili al pubblico i rapporti di proprietà relativi ai beni immobili. In esso sono registrati tutti i diritti reali (proprietà e diritti reali su beni di terzi) nonché gli oneri gravanti su un immobile. Il libro fondiario si basa sull'immobile oggetto dei relativi diritti.

È un istituto derivante dal sistema giuridico della monarchia austro-ungarica. Il libro fondiario dell'ex Contea del Tirolo, che comprendeva anche l'Alto Adige, fu istituito con legge 17 marzo 1897, n. 9. Nella procedura d'impianto, apposite commissioni hanno rilevato lo stato giuridico di ogni proprietà, registrandolo quindi in un verbale d'impianto. Questi verbali hanno poi costituito la base per l'istituzione del libro fondiario di ogni Comune catastale.

Dopo la prima guerra mondiale, il legislatore italiano ha espressamente mantenuto il sistema del libro fondiario proveniente dall'ordinamento austriaco, con regio decreto 4 novembre 1928, n. 2325. I **principi del sistema del libro fondiario** sono stati adottati dal legislatore statale e adattati al Codice civile italiano del 1865, con regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, "Disposizioni relative ai libri fondiari dei territori delle Nuove Province".

Il regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, e la legge generale sui libri fondiari a esso allegata, disciplinano ancora oggi l'istituzione e la gestione dei libri fondiari in Alto Adige. In caso d'incompatibilità con il Codice civile, prevale la legge generale sui libri fondiari.

La procedura del libro fondiario rientra nella cosiddetta "volontaria giurisdizione". Ogni distretto tavolare comprende un certo numero di Comuni catastali (C.C.), che tuttavia non sempre coincidono con i Comuni amministrativi.

Modifiche al libro fondiario possono essere apportate solo con decreto del giudice tavolare, previa rigorosa verifica della legittimità e degli effetti del titolo giuridico e della sua conformità alla situazione fondiaria, sulla base di testamenti autenticati, sentenze giudiziarie (p. es. usucapioni) o atti legalizzati (contratto di compravendita, donazione, decreti di esproprio). Anche gli oneri gravanti su un immobile (ipoteche, diritti di passaggio...) devono essere iscritti nel registro fondiario per essere efficaci. Modifiche al catasto fondiario possono essere effettuate solo sulla base di un decreto tavolare compiuto.

Un principio fondamentale del diritto tavolare è il principio di priorità: "il primo in ordine di tempo è anche quello legalmente più forte": significa che in caso di richieste concorrenti per la concessione dello stesso diritto reale, la richiesta precedente prevale sulla successiva.

Le competenze amministrative relative alla creazione e alla tenuta del libro fondiario sono state trasferite dalla Regione Trentino-Alto Adige alla Provincia Autonoma di Bolzano il 1° febbraio 2004, mentre quelle relative al catasto fondiario e edilizio sono state trasferite dallo Stato alla Provincia Autonoma di Bolzano il 1° settembre 2004².

Il trattamento dei dati del libro fondiario è disciplinato dalla legge regionale 14 agosto 1999, n. 4, e relativi regolamenti di esecuzione (decreto della presidente della Giunta regionale 4 maggio 2000, n. 4/L, e decreto della presidente della Regione 19 aprile 2007, n. 6/L, modificato con decreto della presidente della Regione 1° agosto 2008, n. 8/L).

IV. Analisi dello stato di fatto

Il sistema dei controlli interni (SCI) è l'insieme di tutte le misure di monitoraggio dei processi di un'organizzazione. Si tratta di un processo continuo, integrato nel flusso di lavoro e implementato sia dalla dirigenza che dai dipendenti. L'identificazione e la valutazione dei rischi legati alle attività amministrative rappresenta un elemento centrale del sistema dei controlli interni. L'obiettivo e il focus del sistema dei controlli interni è garantire che gli obiettivi organizzativi (operativi, finanziari e relativi alla conformità) vengano raggiunti minimizzando i rischi per l'organizzazione.³ Di conseguenza gli elementi chiave per creare una struttura efficace del sistema dei controlli interni all'amministrazione pubblica sono la governance e la gestione dei rischi.

Considerando l'importanza dello SCI come strumento essenziale di gestione per garantire sistematicamente il raggiungimento degli obiettivi⁴, l'Organismo di valutazione - tenendo conto degli standard internazionali nella prassi professionale della revisione interna - ha elaborato nel 2019 un *Vademecum sul sistema dei controlli interni* (aggiornato e ampliato nell'aprile 2023⁵). L'Organismo ha poi seguito e sostenuto l'ulteriore sviluppo dello SCI in diverse unità organizzative dell'amministrazione provinciale.

Per conto dell'ufficio sviluppo personale, nell'autunno 2024 e nell'aprile 2025 l'Organismo di valutazione ha condotto un corso di aggiornamento sullo SCI per i/le dirigenti interessati dell'amministrazione provinciale.

Il *Vademecum sul sistema dei controlli interni (SCI)* definisce lo SCI, ne illustra obiettivi e componenti e dà indicazioni pratiche (compreso un questionario allegato) su come realizzarlo.

Il processo di verifica del grado di perfezionamento dello SCI è avvenuto considerando le sue cinque componenti secondo il modello COSO:⁶

² Legge Regionale del 17 aprile 2023 n. 23 "Delega di competenze amministrative alle Province Autonome di Trento e di Bolzano", art. 1.

³ *Vademecum per la verifica dei sistemi dei controlli interni, Vademecum per la verifica dei sistemi di prevenzione della corruzione*, Corte dei conti di Vienna, 2016/3, p. 15.

⁴ Vedi p. es. B. O. Bungartz, *Handbuch Interne Kontrollsysteme*, Erich Schmidt Verlag, Berlin 2011.

⁵ *Vademecum sul sistema dei controlli interni*, 2ª ed. riveduta, aprile 2023, consultabile su <https://www.landtag-bz.org/it/relazioni-attestazioni-e-pareri>

⁶ COSO: Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. Il modello, riconosciuto a livello mondiale, ha combinato diversi concetti e definizioni di controllo interno in un unico concetto di base.

- ambiente di controllo
- valutazione dei rischi
- attività di controllo
- informazione e comunicazione
- monitoraggio

In base alle risposte degli uffici del libro fondiario e in particolare a quelle dell'ispettore del libro fondiario, i punti essenziali della verifica sugli uffici del libro fondiario – e dunque le caratteristiche dello SCI nel caso specifico – si possono riassumere come segue.

Ambiente di controllo

Questa componente è basilare per lo SCI: modella l'orientamento di fondo dell'organizzazione, influenzando la consapevolezza di collaboratori e collaboratrici riguardo al controllo. Elementi essenziali dell'ambiente di controllo sono: l'integrità personale e professionale e i valori etici di dirigenti e collaboratori; la definizione scritta di competenze, compiti e responsabilità; filosofia e stile della dirigenza; politica organizzativa e formativa.⁷

La ripartizione libro fondiario, catasto fondiario e urbano è suddivisa in due aree: libro fondiario, e catasto fondiario e urbano. Le due aree sono a loro volta suddivise in uffici, secondo il modello organizzativo dell'amministrazione provinciale.

Una particolare caratteristica organizzativa è la funzione dell'ispettorato, intermedio tra la direzione di ripartizione e gli uffici del libro fondiario e del catasto.

Le competenze dell'ispettorato del libro fondiario consistono, secondo il "Bando di selezione per la nomina a direttrice o direttore dell'Ispettorato del libro fondiario", pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino-Alto Adige n. 12 del 23 marzo 2022, nel "Coordinamento e supporto agli uffici periferici del libro fondiario". Inoltre, l'ispettorato controlla e supporta l'informatizzazione del catasto⁸.

Un'altra particolarità è rappresentata dal coinvolgimento diretto della giurisdizione nella gestione quotidiana dell'amministrazione. Ogni decreto tavolare viene firmato dal giudice del libro fondiario competente a livello locale.

Un'altra particolarità organizzativa è data dal fatto che tutti e nove gli uffici del catasto (Bolzano, Merano, Silandro, Caldaro, Egna, Bressanone con Chiusa, Vipiteno, Brunico e Monguelfo) forniscono gli stessi servizi per i comuni catastali loro assegnati⁹: la tenuta del libro fondiario, la digitalizzazione dei dati, la nuova misurazione e il ripristino del libro fondiario.

Il numero di iscrizioni tavolari¹⁰ varia a seconda del bacino di utenza e incide direttamente sul carico di lavoro dell'ufficio, senza essere controllabile da quest'ultimo. Il numero di richieste di iscrizione nel registro fondiario è determinato esclusivamente da fattori esterni come, ad esempio, la crescente attrattività della Provincia e la conseguente attività edilizia o le norme fiscali.

L'ispettore sottolinea che anche la pratica sempre più diffusa di annotare vincoli che non riguardano direttamente la funzione propria del libro fondiario fa aumentare il numero delle richieste. D'altra parte, un'elaborazione rapida e priva di errori delle richieste di iscrizione nel registro fondiario costituisce la base della forza economica di un paese.

⁷ Nota 3, *Vademecum sul sistema dei controlli interni*, p. 5

⁸ Comunicato dell'ufficio stampa della Provincia del 20 ottobre 2022, ore 12.15, "Nuovo direttore dell'Ispettorato del Libro fondiario"

⁹ Vedi PIAO 2025-2027, p. 155 ss., PIAO 2024-2026 p. 808 ss., PIA 2023-2025.

¹⁰ Nell'anno 2023 sono pervenute 40.073 richieste, 41.550 nell'anno 2022 e 44.245 nell'anno 2021.

In base al criterio di priorità come principio fondamentale della normativa che disciplina il libro fondiario, le richieste pervenute devono essere elaborate nell'ordine in cui sono state ricevute. Un sistema digitale assegna automaticamente il numero di registro.

I requisiti specifici per assumere la direzione di un ufficio del libro fondiario e per svolgere l'attività di conservatore del catasto costituiscono anch'essi una particolarità: entrambe le figure professionali o funzioni devono disporre della qualifica aggiuntiva di conservatore del catasto¹¹. Casi simili nell'amministrazione provinciale altoatesina sono rappresentati dagli avvocati dell'Avvocatura della Provincia, dai giornalisti dell'Agenzia per la stampa e la comunicazione, dalle guardie forestali o dai membri dei vigili del fuoco professionali.

Per quanto riguarda i singoli elementi dell'ambiente di controllo, si osserva quanto segue:

È disponibile un organigramma per il settore del libro fondiario.

Per quanto riguarda le descrizioni delle funzioni, dei compiti e dei processi, l'ispettore comunica che la tenuta del libro fondiario segue un processo definito dalla legge, ma che le singole richieste non sono standardizzate. I compiti e le responsabilità dei profili professionali del conservatore del libro fondiario e dell'addetto al libro fondiario vengono trasmessi ai nuovi collaboratori attraverso la formazione sul posto di lavoro.

Le descrizioni dei processi non sono disponibili in forma scritta.

L'applicazione del principio della separazione delle funzioni avviene attualmente tenendo conto della carenza di personale nei ruoli di conservatore del libro fondiario, addetto al libro fondiario e assistente al libro fondiario.

Allo stesso modo, le direzioni degli uffici del libro fondiario di Bolzano, Monguelfo e Caldaro sono da tempo gestite in unione personale. Monguelfo è gestito dalla direzione dell'ufficio del libro fondiario di Brunico, Caldaro dalla direzione dell'ufficio del libro fondiario di Egna e l'ufficio del libro fondiario di Bolzano, quello con il maggior numero di richieste di registrazione a livello provinciale, dall'ispettorato. Dopo due bandi andati a vuoto bandi nell'aprile 2024 e nel novembre 2023, gli uffici di Bolzano e Monguelfo sono oggetto del recente concorso per dirigenti di secondo livello¹², in cui tuttavia la qualifica necessaria di conservatore del libro fondiario non è stata indicata come requisito di accesso.

Al riguardo l'ispettore comunica che il rispetto del codice di comportamento viene costantemente verificato, che le disposizioni sui conflitti d'interesse sono oggetto di corsi di formazione e di chiare linee guida, e che eventuali ragioni d'incompatibilità vengono segnalate.

Per garantire la protezione dei dati sono stati definiti i relativi diritti di accesso.

La strategia di salvaguardia delle conoscenze e le relative misure si realizzano principalmente in circa tre/quattro incontri all'anno con i direttori/le direttrici degli uffici, sotto il coordinamento dell'ispettorato.

I nuovi collaboratori e le nuove collaboratrici vengono introdotti alla cultura organizzativa e amministrativa attraverso un percorso strutturato d'inserimento e formazione.

Valutazione dei rischi

La valutazione dei rischi è un processo di identificazione, analisi e valutazione dei rischi, in base alla probabilità di accadimento e all'entità del danno: rischi di corruzione, di scarsa trasparenza,

¹¹ Presupposto per l'accesso alla formazione a conservatore del libro fondiario è la laurea in giurisprudenza.

¹² Pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Trentino-Alto Adige del 30 aprile 2025, n. 18.

d'inefficienza, di carenze organizzative, di scarsa qualità dei servizi, di mancata semplificazione dei processi, d'insufficiente riduzione dei costi, di scarsa efficacia delle misure, eccetera, che potrebbero compromettere il raggiungimento degli obiettivi. Questa valutazione serve dunque a individuare un'adeguata strategia di gestione dei rischi, e ha un ruolo fondamentale nel determinare le opportune misure di controllo.¹³

Riguardo alla componente dello SCI "valutazione dei rischi", il direttore osserva che questa valutazione si svolge principalmente nell'ambito dell'elaborazione e del monitoraggio del piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza, che viene dunque opportunamente formalizzata. Il suddetto piano triennale comprende anche le modalità per affrontare i rischi. Il piano viene aggiornato annualmente, e se necessario viene adeguata l'analisi dei rischi.

Il direttore e l'ispettore definiscono la precaria situazione del personale, che riguarda tutti gli uffici del libro fondiario, come il rischio maggiore. Nei prossimi 5 anni un terzo dei dipendenti andrà in pensione. La direzione di ripartizione ha già segnalato più volte per iscritto, da ormai 10 anni, la crescente carenza di personale. Anche nella relazione sulla performance 2024, come già nelle relazioni relative al 2023 e al 2022, si fa riferimento alla situazione critica: «*La grave carenza di personale ha influito sulle prestazioni e non può protrarsi a lungo. In caso di persistente carenza di personale, si avranno inevitabilmente gravi ripercussioni sulle prestazioni lavorative e sulla loro qualità. In ogni caso, un peggioramento dei servizi del libro fondiario e del catasto avrà evidenti ripercussioni negative sull'economia altoatesina*».

Come fattori che determinano e allo stesso tempo aggravano la carenza di personale, il direttore e l'ispettore citano:¹⁴

- La grande responsabilità giuridica con la conseguente responsabilità personale.
- La mancanza di copertura assicurativa a causa dell'enorme valore degli immobili.
- L'eliminazione della retribuzione salariale per la specializzazione dei conservatori del libro fondiario, avvenuta con il trasferimento delle competenze dalla regione all'amministrazione provinciale.
- Il carico di lavoro e l'enorme pressione temporale.
- La mancanza di competitività dei posti di lavoro presso il libro fondiario rispetto al settore privato (ad es. notai).

In stretta relazione con la precaria situazione del personale vi è la digitalizzazione incompleta dei processi lavorativi, che rappresenta un ulteriore grande rischio.

Mentre la digitalizzazione delle raccolte cartacee originali in un "libro fondiario elettronico" è stata completata a livello provinciale, offrendo così la possibilità di archiviare digitalmente le iscrizioni nel libro fondiario e di accedervi in qualsiasi momento tramite Internet, la digitalizzazione del processo di tenuta del libro fondiario è ancora agli inizi. Nel 2015 è stata avviata su base volontaria la possibilità di richiesta telematica di iscrizione nel libro fondiario. Si intende arrivare gradualmente a una richiesta telematica obbligatoria di iscrizione nel libro fondiario¹⁵. Attualmente, circa il 70% delle richieste di iscrizione nel libro fondiario viene presentato in forma telematica, mentre il 30% in forma cartacea. L'introduzione della richiesta informatica di iscrizione nel libro fondiario comporta anche l'introduzione del fascicolo digitale, che richiede un intenso lavoro di scansione delle domande e dei documenti allegati.

Durante l'intervista è emerso che l'inserimento manuale dei dati rappresenta un significativo fattore di rischio, che potrebbe essere limitato con un maggior grado d'informatizzazione.

Attività di controllo

¹³ Nota 3, *Vademecum sul sistema dei controlli interni*, p. 5

¹⁴ Vedi anche PIAO 2025-2027, parte performance, Ripartizione libro fondiario, catasto fondiario e urbano, priorità di sviluppo n. 13 e 14.

¹⁵ Vedi anche PIAO 2025-2027, parte performance, Ripartizione libro fondiario, catasto fondiario e urbano, obiettivo strategico n. 1.

Le attività di controllo comprendono le strategie, attività e procedure utilizzate per gestire i rischi. Possono essere integrate in sistemi informatici o in processi manuali. Nello SCI si distingue tra controlli automatici, manuali, preventivi e successivi. Per assicurarne l'efficacia, è necessario che le attività di controllo siano adeguate, ragionevoli, di costo contenuto (valutazione di costi e benefici), complete, pianificate e direttamente riferite agli obiettivi del controllo.¹⁶

Per quanto riguarda le attività di controllo, il direttore e l'ispettore sottolineano che il processo di tenuta del libro fondiario è di per sé un processo molto ben controllato, poiché ogni decreto tavolare viene verificato e firmato dal giudice tavolare, che fa parte della giurisdizione.

Un ruolo essenziale nelle attività di controllo (automatizzate) è svolto dalla digitalizzazione/informatizzazione dei processi di tenuta del libro fondiario. Finora l'iscrizione telematica nel libro fondiario poteva essere effettuata su base volontaria, ma presenta ancora enormi discontinuità e comporta un notevole dispendio di tempo per l'inserimento manuale dei dati. Il programma attualmente non prevede tuttavia controlli automatizzati sufficienti (ad es. controlli di plausibilità).

Il direttore e l'ispettore sottolineano che attualmente si sta lavorando a progetti per la digitalizzazione completa dell'intero processo di gestione dei libri fondiari. A tal fine si prevede anche l'utilizzo dell'intelligenza artificiale. In uno scambio di esperienze con il Land Tirol si è potuto conoscere la piattaforma digitale completa utilizzata, che prevede tra l'altro sistemi di controllo automatizzati. Il prossimo passo sarebbe quello di definire il progetto insieme alla Ripartizione 9 Informatica e alla SIAG. Si prevede che l'attuazione avverrà nei prossimi 10 anni.

Il principio “dei quattro occhi” viene applicato per quanto possibile, in considerazione della situazione del personale e del gran numero di pratiche.

Si conferma che vengono attuati i controlli a campione nella misura del 6%.

Nei suddetti incontri si discutono questioni particolarmente difficili e complesse e si elaborano soluzioni comuni.

Ogni quattro anni l'ASTAT effettua un sondaggio sulla soddisfazione dei clienti. L'ultimo sondaggio, condotto nel 2022, ha rilevato un grado di soddisfazione del 92%. L'Ispettorato sottolinea che questo risultato è stato possibile solo grazie alla professionalità e all'enorme impegno dei collaboratori. L'elevato grado di soddisfazione dei clienti e la professionalità si riflettono anche nel basso numero di ricorsi relativi al libro fondiario. Ogni anno vengono presentati 10-20 ricorsi a livello provinciale.

Informazione e comunicazione

L'informazione e la comunicazione sono essenziali per realizzare tutti gli obiettivi di controllo interno. I dipendenti devono conoscere i propri compiti e disporre di tutte le informazioni di cui hanno bisogno per svolgerli correttamente; la dirigenza deve disporre di informazioni pertinenti, affidabili e tempestive sui processi interni ed esterni. Una comunicazione efficace dovrebbe svolgersi in tutte le direzioni e a tutti i livelli.¹⁷

La comunicazione interna avviene tramite le già citate riunioni trimestrali dei direttori degli uffici del libro fondiario sotto la guida dell'ispettorato. Inoltre, l'ispettorato redige circolari su argomenti specialistici, che vengono pubblicate anche sulla homepage della Provincia

¹⁶ Nota 3, Vademecum sul sistema dei controlli interni, p. 5

¹⁷ Nota 3, Vademecum sul sistema dei controlli interni, p. 5

(<https://rundschreiben.prov.bz.it/#/it/rt>) e sono quindi accessibili anche al pubblico. L'ultima circolare risale al giugno 2023.

La consulenza diretta ai clienti in loco continua a rappresentare il principale canale di comunicazione verso l'esterno.

Si precisa inoltre che i dipendenti seguono corsi di formazione obbligatori periodici in materia di prevenzione della corruzione e gestione dei rischi.

Monitoraggio

L'obiettivo del monitoraggio dei controlli interni è di garantire che essi svolgano la funzione prevista e tengano adeguatamente conto delle mutate condizioni. Il monitoraggio del funzionamento e dell'aggiornamento dello SCI si concretizza in attività di routine, in valutazioni aggiuntive o in una combinazione di entrambe le cose.¹⁸

L'ultima componente dello SCI, il monitoraggio, non si è potuta finora attuare a causa della situazione precaria del personale.

V. Valutazioni e raccomandazioni

Fondamentalmente, si può affermare che negli uffici del libro fondiario lo SCI è praticato a un livello informale.

Per poterlo formalizzare, sono indispensabili due requisiti:

- un miglioramento tempestivo della situazione del personale e dell'assegnazione dei posti di lavoro per ogni ufficio del libro fondiario in relazione alle richieste di iscrizione tavolare pervenute.

In particolare, occorrerebbe adottare misure volte ad aumentare l'attrattività dei posti di lavoro nel settore del libro fondiario. Ad esempio, nei contratti collettivi potrebbero essere previsti profili professionali specifici che tengano conto dell'elevato grado di responsabilità dal punto di vista giuridico ed economico.

In questo contesto, sarebbe opportuno rivalutare anche l'inquadramento delle direzioni degli uffici del libro fondiario¹⁹ in relazione all'elevata responsabilità e al carico di lavoro.

Si raccomanda inoltre di coprire al più presto i tre posti di direzione vacanti da tempo.

Al fine di garantire una distribuzione omogenea delle scarse risorse umane, il numero di richieste di iscrizione tavolare dovrebbe rappresentare il criterio di riferimento per l'assegnazione delle quote di personale.

¹⁸Nota 3, *Vademecum sul sistema dei controlli interni*, p. 5

¹⁹ Inquadramento attuale: B2: Vipiteno, Monguelfo, B3: Egna, Merano, Bressanone con Chiusa, Brunico, B4: Bolzano

Si raccomanda di organizzare un nuovo corso di formazione per conservatori dopo i corsi svolti nel 2015 e 2023.

- Una digitalizzazione più ampia del sistema del libro fondiario con il miglior utilizzo possibile dalla tecnologia dell'informazione (ad es. IA), che dovrebbe essere pianificata e avviata con urgenza, coinvolgendo le direzioni degli uffici del libro fondiario.

Si suggerisce di formalizzare anche l'identificazione, l'analisi e la valutazione dei rischi non legati alla corruzione, al fine di fornire una chiara base d'informazioni e di dati per le relative attività di controllo. Analogamente al piano triennale per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza, anche questa formalizzazione dovrebbe essere periodicamente aggiornata.

Inoltre, dovrebbero essere formalizzate le descrizioni dei processi.

Si raccomanda infine di intensificare, periodizzare e formalizzare la comunicazione interna ed esterna, anche ricorrendo alle possibilità digitali.

Al termine del 2026 verrà effettuato un follow-up sulle raccomandazioni finora espresse.

Si ringrazia il direttore di ripartizione e l'ispettore del libro fondiario per la costruttiva collaborazione durante l'audit.

24/06/2025

f.to
Irmgard Prader

f.to
Cinzia Flaim

Südtiroler Landtag
Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano
Cunsei dla Provinzia autonoma de Bulsan



Prüfstelle	Tel. 0471 402 212 Fax 0471 260 114
39100 Bozen Freiheitsstraße 66	pruefstelle@landtag-bz.org organismovalutazione@consiglio-bz.org
Organismo di valutazione	PEC: pruefstelle.organismovalutazione@pec.prov-bz.org
39100 Bolzano Corso Libertà, 66	www.landtag-bz.org/de/pruefstelle.asp
	www.consiglio-bz.org/it/organismo-di-valutazione.asp