

# Geoidè

mensile di  
informazione  
tecnica

geometra **Informazioni Tecniche**

**5** 2009  
MAGGIO

Cartostampa Chiandetti srl - Via Vittorio Veneto - 33010 Reana del Rojale/UD - Reg. Tribunale di Udine - n. 19/2000 del 19 luglio 2000 - Poste Italiane S.p.a. - Spedizione in Abbonamento Postale - D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n. 46) art. 1, comma 1, DCB UDINE - Anno nono - Periodicità mensile - € 4,00 - Direttore responsabile Luigi Chiandetti

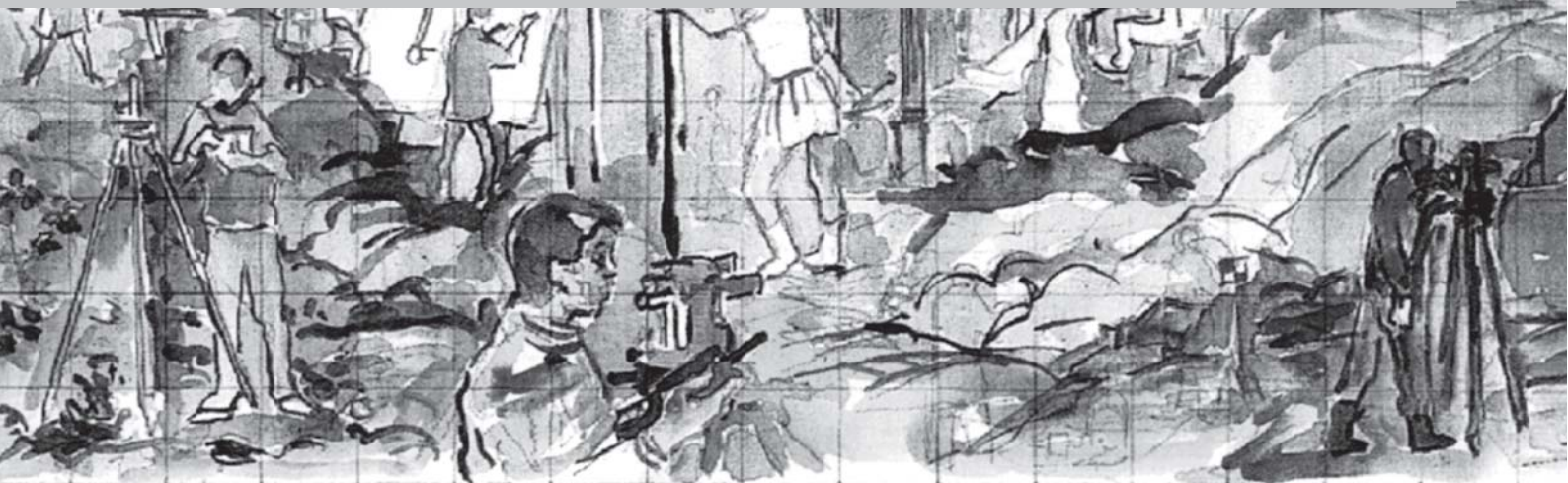


SASSARI - Piazza d'Italia alle prime luci dell'alba (Foto Geom. Nicola Murgia)



## COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI SASSARI

ORGANO UFFICIALE - Via M. Zanfarino, 12 - 07100 SASSARI  
Tel. 079 278322 - Fax 079 278334 - E-mail: collegio.geometriss@tiscali.it - www.geometri.ss.it



## In questo numero

- 3 *Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati*  
Emergenza terremoto  
Regione Abruzzo
- 4 Testo unico sicurezza  
D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81
- 4 Posta elettronica certificata  
per professionisti, imprese e p.a.
- 5 Ricostruire il confine scomparso  
Lavoro tecnico e giuridico insieme
- 12 Pregeo 10, il tecnico protagonista
- 14 I danni della burocrazia  
nel nostro lavoro
- 15 Casa assegnata al coniuge affidatario?  
L'ICI la paga sempre il proprietario



## EDITORIALE

# PIANO CASA: UNA OPPORTUNITÀ PROFESSIONALE E DI PROFESSIONALITÀ

**I**l piano casa del Governo è sicuramente tra gli argomenti che in questo periodo polarizzano l'attenzione degli Italiani. I telegiornali, i programmi di attualità, i giornali, quotidianamente trattano i vari aspetti legati all'ampliamento, alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati, gli aspetti giuridici e i possibili contenziosi tra comproprietari di un immobile, l'impatto ambientale ed architettonico che conseguirebbe all'incremento di volumi e superfici negli edifici, ed altro ancora. D'altronde, siamo un paese che ha una percentuale altissima di abitanti proprietari di fabbricati, e pertanto le disposizioni in tema casa, si rivolgono ad una platea molto ampia di potenziali interessati. Tra i maggiori interessati, sia come cittadini, in molti casi proprietari di fabbricati, ma anche perché coinvolti professionalmente, ci siamo noi tecnici. E questo è l'aspetto che ci riguarda in qualità di professionisti del settore, sia per l'economia del lavoro legato all'aumento dell'attività edilizia che una norma di questo tipo genera, sia per il nuovo ruolo che il legislatore attribuisce ai tecnici. Infatti, la pratica edilizia

necessaria ad effettuare gli interventi, prevede, un iter procedurale semplificato, da inoltrare alla pubblica amministrazione attraverso una D.I.A. In sostanza, la realizzazione di nuovi volumi, che possono essere modesti in caso di ampliamento di piccole case ma anche cospicui in caso di demolizione e ricostruzione e con premialità di ulteriori volumetrie, in caso di utilizzo di fonti di energia rinnovabile e di tecniche costruttive di bioedilizia, ed inoltre anche la possibilità, in alcuni casi del cambio di destinazione d'uso dell'immobile, viene assimilata ad una prassi sino ad ora prevista solo per interventi minori, riconducibili ad opere interne ed irrilevanti in termini di aumento di superfici e di volumi. Insomma una vera rivoluzione procedurale che individua nei tecnici progettisti la figura centrale e si può dire, di responsabile unico dell'intero procedimento. Il tecnico pertanto, non più propositore di un progetto poi condizionato all'approvazione della P.A. ma bensì certificatore del progetto dell'intervento da effettuare. Finalmente, ci viene riconosciuta la capacità, che di fatto abbiamo sempre avuto, di poter operare in piena autonomia e responsa-

bilità. Verificare la fattibilità di un intervento edilizio sia sotto l'aspetto strutturale, sia della rispondenza alle norme. Via dunque anche le lungaggini burocratiche e le attese estenuanti preventive alla fase di realizzo, che in molti casi divenivano anche dissuasive e che spesso sono stati motivo del costruire senza richiedere le dovute autorizzazioni, anche quando l'intervento era autorizzabile. In tal senso, basti pensare ad esempio a quante opere abusive ci capita di riscontrare e per le quali è in effetti possibile l'ottenimento dell'accertamento di conformità, in quanto conformi agli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro realizzazione (e ciò basterebbe per definirli "erano autorizzabili") ed anche a quelli in vigore al momento della richiesta di sanatoria. Si tratta di casi, nei quali certamente si riscontra un fare al di fuori del-

le regole che comunque va censurato, ma c'è anche da interrogarsi se quell'atteggiamento, almeno in parte non sia stato favorito dalla scelta di non entrare in un iter burocratico esasperante e complesso e in quanto tale, anche particolarmente oneroso.

La P.A. è giusto che impieghi le proprie risorse soprattutto per verificare le opere e controllare il territorio. La storia dello sviluppo edilizio in Italia, tra l'altro, ha dimostrato che è inutile dedicare tanto tempo a esaminare le carte se poi si trascura il controllo del territorio. Le conseguenze sono note ed evidenti. Quanto rappresentato nelle carte, spesso è diverso dalla realtà.

Salvatore SCANU

CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI



## EMERGENZA TERREMOTO REGIONE ABRUZZO

Prot. n. 3000 - Serv. PL - Area 1-2

Roma, 8 aprile 2009

**P**er dimostrare concreta solidarietà nei confronti delle popolazioni colpite dal sisma in Abruzzo, il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati ha istituito un apposito capitolo di bilancio denominato "Geometri per l'Abruzzo". Su tale capitolo possono confluire le donazioni dei singoli iscritti.

Qualche Collegio ha proposto che ogni organismo provinciale di categoria versi l'importo di almeno € 1.000,00, in modo da costituire un primo, significativo, segno di solidarietà in grado di incentivare anche l'iniziativa dei singoli iscritti. Il Consiglio Nazionale è favorevole ed incoraggia decisioni in tal senso da parte dei Collegi.

Si prega, pertanto, di divulgare agli iscritti l'iniziativa e gli estremi del conto corrente di seguito indicati, assicurando che l'importo raccolto ed il suo effettivo utilizzo saranno debitamente documentati e resi noti:

**Istituto cassiere** – Banca Popolare di Sondrio – sede di Roma - Via Cesare Pavese, n. 336

**IBAN:** IT63M0569603211000004770X21

**Causale:** "Geometri per l'Abruzzo"

I Consiglieri ed il Consiglio Nazionale provvederanno ad effettuare il primo versamento.

Con i migliori saluti.

Il Presidente  
Geom. Fausto SAVOLDI

## TESTO UNICO SICUREZZA D.LGS. 9 APRILE 2008 N. 81

Corsi di aggiornamento di 40 ore

Corsi di formazione per Coordinatore di 120 ore

**I**l Testo Unico sulla Sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 riporta, tra le novità, anche le modalità dei corsi di formazione dei Coordinatori per la Sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione. Già codificato dal D.Lgs. 494/1996 e fermi gli altri requisiti richiesti, il coordinatore della sicurezza vede modificato il proprio profilo per quanto riguarda la formazione che deve seguire, nonché il suo aggiornamento, per ricoprire il ruolo che gli viene affidato dal Committente. Nell'Allegato XIV del D.Lgs. 81/2008 sono indicati i contenuti minimi del corso di formazione, così suddiviso:

- ore 28: modulo giuridico;
- ore 52: modulo tecnico;
- ore 16: modulo metodologico/organizzativo;
- ore 24: parte pratica;
- verifica di apprendimento finale.

La presenza ai corsi di formazione deve essere garantita almeno nella misura del 90% delle ore; il numero massimo di partecipanti per ogni corso è fissato a 30. Le medesime caratteristiche sono fissate per il corso di aggiornamento di 40 ore, con cadenza quinquennale, destinato a coloro

che sono in possesso dell'attestato di cui al D.Lgs. 494/1996. Il Collegio dei Geometri di Sassari ha intrapreso con il Servizio SPRESAL dell'Azienda Sanitaria Locale N°1 di Sassari uno stretto rapporto di collaborazione con lo scopo di organizzare nel più breve tempo possibile i corsi sopra citati volti sia alla formazione che all'aggiornamento ed alla non meno importante prevenzione sugli infortuni nei cantieri dove la figura del Geometra è presente in maniera considerevole. Sul sito del Collegio WWW.GEOMETRI.SS.IT è presente un questionario per aderire ai corsi, non impegnativo per il richiedente, che serve unicamente per rilevare il numero degli iscritti interessati a partecipare ai vari corsi; le informazioni dettagliate dei corsi medesimi verranno comunicate, non appena disponibili, a tutti coloro che hanno effettuato la pie-adesione ed a quel punto verrà richiesta l'adesione formale.

Geom. Pier Paolo ARCA SEDDA  
*Consigliere Responsabile  
Organizzativo Corsi Sicurezza*

## POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA PER PROFESSIONISTI, IMPRESE E P.A.

Art. 16, commi 6-12 legge 28.01.2009 n. 2

**I**l comma 7 dell'art. 16 dispone che i professionisti iscritti agli albi debbano dotarsi, entro il 29.11.2009 di un indirizzo di posta elettronica certificata, da comunicare al proprio Ordine o Collegio di appartenenza. Detto indirizzo sarà pubblicato in via telematica a cura di Ordini e Collegi, insieme agli altri dati identificativi degli iscritti.

Detto obbligo deve invece essere assolto entro tre anni dalla data di entrata in vigore delle disposizioni in commento, e quindi entro il 29.11.2011, da parte delle imprese costituite in forma societaria, che dovranno comunicare l'indirizzo al Registro delle imprese. Le nuove imprese dovranno invece comunicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata già all'atto della presentazione della domanda di iscrizione al Registro. Sono di conseguenza abrogati i commi da 4 a 7 dell'art. 4 del D.P.R. 68/2005 in materia di utilizzo della posta elettronica certificata. Per quel che riguarda le pubbliche amministrazioni, quelle che non abbiano ancora provveduto, ai sensi dell'art. 47,

comma 3, del D. Leg.vo 82/2005, ad istituire almeno una casella di posta elettronica certificata, dovranno istituire una per ciascun registro di protocollo, dandone comunicazioni al CNIPA (Centro per l'informatica nella pubblica amministrazione), il quale provvederà alla pubblicazione in un elenco telematico.

La consultazione per via telematica di singoli indirizzi di posta elettronica dagli albi ed elenchi istituiti ai sensi delle disposizioni vigenti potrà avvenire liberamente, mentre l'estrazione sarà consentita unicamente alle PPAA., per le comunicazioni relative agli adempimenti di loro competenza.

### CONSERVAZIONE DOCUMENTI SU SUPPORTI INFORMATICI

Il comma 12 dell'art. 16 riformula i commi 4 e 5 dell'art. 23 del citato D. Leg.vo 82/2005, stabilendo che le copie su supporto informatico di documenti cartacei, anche unici,

possono sostituire ad ogni effetto di legge gli originali, a patto che il detentore ne assicuri la conformità tramite firma digitale e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 61 del medesimo decreto.

Particolari tipologie di documenti che fanno eccezione a

quanto sopra illustrato, e per le quali dunque permane l'obbligo di conservazione dell'originale non informatico, potranno essere individuate con decreto. Anche in tali casi peraltro potrà valere la copia informatica, qualora la conformità sia attestata dal notaio.

## RICOSTRUIRE IL CONFINE SCOMPARSO LAVORO TECNICO E GIURIDICO INSIEME

“La teoria e la pratica nelle riconfinazioni” è stato il tema di un incontro di aggiornamento professionale organizzato dal Collegio di Padova il 9 dicembre 2008 a Sarameola. Gli aspetti giuridici sono stati trattati dall'avvocato Marco Cinetto del Foro di Padova, mentre il geometra Leonardo Gualandi del Collegio Geometri di Bologna ha rappresentato gli aspetti teorici e pratici: concetti tecnici su confinazione e riconfinazione; tipi di confinazione e relativa genesi delle linee; mappe di impianto e prelievo delle coordinate. Il software per le riconfinazioni e la georeferenza è stato presentato dal geometra Gianni Rossi di Tecnobit srl di Bassano del Grappa, mentre metodi, schemi e strumentazioni sono stati descritti dal geometra Carlo Cinelli del Collegio Geometri di Pistoia.

Ha coordinato il geometra Moreno Benetazzo, responsabile della Commissione Catasto del Collegio.

Il geometra Leonardo Gualandi e l'avvocato Marco Cinetto hanno scritto per Pitagora la sintesi dei loro interventi.

### FONDAMENTI DI RICONFINAZIONI

di **Leonardo Gualandi**  
geometra del Collegio Geometri di Bologna

#### PREMESSA

La ricostruzione di un confine andato perduto è materia sempre attuale, che non pare destinata all'obsolescenza sotto l'incalzare di nuovi strumenti e procedure. Questi hanno tuttavia effetti non trascurabili, poiché apportano nuove opportunità ed inoltre introducono nuove caratteristiche nei documenti di ultima generazione, che saranno oggetto di successive riconfinazioni.

Diventa quindi sempre più complesso tentare di costruire una "collezione" completa di esempi dedicati a casistiche specifiche, mentre risulta preferibile individuare linee guida adatte a casi generali, che siano il più possibile svincolate da condizioni peculiari. È dunque opportuno analizzare i principi tecnici e giuridici, gli elementi da cui partire, i metodi e gli strumenti per cui optare. Tutta la materia comporta l'interazione fra aspetti tecnici e aspetti giuridici, ma ciò vale prevalentemente per la prima voce, relativa ai principi, che raramente può essere affrontata dal solo geometra, così come spesso non è opportuno che sia il solo avvocato a trattarla.

*Tutta la materia comporta l'interazione fra aspetti tecnici e aspetti giuridici, ma ciò vale prevalentemente per i principi, che raramente possono essere affrontati dal solo geometra, così come spesso non è opportuno che sia il solo avvocato a trattarli.*

In queste brevi note, si cercherà di delineare una panoramica dei quattro argomenti ora introdotti. Tenendo sempre presente che un confine può essere considerato come una linea, priva di spessore, che delimita spazi gravati da differenti diritti reali.

#### PRINCIPI

##### • *Rapporti fra confinazione e ri-confinazione*

L'argomento che mi accompagna in ogni operazione tecnica inerente confini, è l'intensa correlazione fra la confinazione (costituzione di un nuovo confine) e la riconfinazione (ricostruzione di un confine incerto) che ne costituisce in pratica "l'operazione inversa". Questo ha grande importanza sia nell'ordinaria operazione di riconfinazione, che dobbiamo ricordare essere - in sostanza - la ripetizione a ritroso delle operazioni che costituiscono il confine stesso, sia nella formazione di un nuovo confine, operazione durante la quale è corretto tenere costantemente presente la futura necessità di ricostruirlo.

Dal fatto che, al termine di una riconfinazione, sia praticamente necessario produrre un documento che fissi i risultati raggiunti, consegue immediatamente che questa operazione si conclude con una nuova confinazione. Ed il cerchio si chiude!

##### • *Genesi delle linee*

Appare fondamentale il principio per cui ogni tratto di confine (brevemente: "linea") ha una genesi unica, che dev'essere individuata e posta alla base della sua ricostruzione. La nascita della linea si può individuare nel primo documento che la definisca, ubicandola, come nel primo atto che la citi, descrivendola, o nella prima azione che ne implichi l'esistenza. Documento, atto o azione saranno gli elementi a disposizione del geometra per ricercare la linea. Il documento è, in genere, un frazionamento catastale; in

molti casi può essere un elaborato tecnico allegato ad un Atto di trasferimento di diritti. Più raramente è un disegno, probabilmente quotato, a corredo di un verbale di definizione del confine o di un qualunque accordo tra i confinanti.

Un atto, come ad esempio un rogito, può contenere una descrizione di confine riferita a elementi presenti in loco, come termini, alberi, filari o manufatti, senza peraltro allegare grafici più o meno corredati di misure.

Infine un'azione, come ad esempio la coltivazione di un terreno oppure l'apposizione di una recinzione e la sua fruizione come giardino, quando sussistano le condizioni per l'usucapione, genera un nuovo confine sul limitare della coltivazione o in corrispondenza della recinzione.

Questa breve panoramica dimostra che la nascita della linea implica la volontà di entrambi i confinanti. Nei primi due casi la comune volontà è esplicitata, mentre nel terzo si manifesta soltanto quella di chi compie l'azione; si noti però che chi la subisce dimostra nei fatti la mancanza di qualsiasi volontà su quel bene. Una volontà in negativo, quindi.

Logica conseguenza di quanto detto è che nessun documento (o azione) successivo alla genesi di ciascuna linea può modificarne la posizione, se non implica nuovamente la volontà di entrambi le parti, determinando nei fatti il verificarsi di una nuova condizione iniziale che sostituisce la precedente. In poche parole: un frazionamento ha valore soltanto per le "linee rosse"!

#### • **Articolo 950 del Codice Civile**

Il solo altro principio è fissato dal Codice Civile che, all' art. 950, stabilisce l'unica relazione gerarchica fra tutte le possibili prove della posizione di una linea: la mappa catastale è la sola prova ad essere subordinata a qualunque altra. È un articolo denso di contenuti dalle implicazioni tecniche, poiché conferisce al geometra il compito di accertare l'eventuale dignità di prova negli altri elementi, quali documenti e testimonianze, al fine di ammettere o escludere la mappa dalla ricostruzione.

#### **ELEMENTI DISPONIBILI**

Qualsiasi metodo ha la necessità di impiegare determinati elementi di base per essere applicato con efficacia. Alle volte è proprio la disponibilità di elementi a determinare il miglior metodo possibile.

Escludendo il caso dell'usucapione, in

cui generalmente non si dovrà tracciare un confine, bensì cercare prove dell'età di segni già presenti sul terreno, si potranno avere elementi grafici oppure analitici che, nella maggior parte dei casi rimarranno distinti fra loro: ogni linea può derivare da una planimetria oppure da un libretto di misure, comprendendo in questo caso anche un grafico corredato di valori su allineamenti e squadri.

#### • **Elementi grafici: valore giuridico e tecnico delle mappe**

La maggior parte dei documenti grafici è costituita dalle Mappe catastali d'impianto, a cui penso che deva riferirsi l'articolo 950 citato, poiché ritengo di poter escludere ogni altra versione o interpretazione, come abbozzi e libretti di campagna con cui fu generata, Tipi di Aggiornamento o, peggio, edizioni successive ottenute per lucidatura.

Alcune di queste versioni hanno carattere numerico, e potrebbero, secondo i casi, acquisire valore di prova prevalente su altre, anche in ragione delle procedure di notifica delimitazione in contraddittorio rilevamento alla presenza dell'incaricato comunale e pubblicazione finale delle mappe; procedure che implicano l'esplicitazione della volontà delle Parti. Poiché la ridotta scala di rappresentazione è uno dei due elementi che giustificano la subordinazione delle mappe alle altre prove (il secondo è la diffusa impossibilità per i proprietari di verificare i risultati), la disponibilità di dati numerici, superando questo problema, può giustificare l'assurgere di questi al rango di prove autonome per le linee che costituivano all'impianto dividenti di proprietà, infatti le dividenti di coltura non possono vantare né la stessa accuratezza, né lo stesso valore giuridico dei "confini", in quanto non furono assoggettate a contraddittorio, non furono rilevate con identica precisione, e sono state poi suscettibili di modifiche ad opera dell'unico proprietario su entrambi i lati.

#### • **Elementi grafici: corretta acquisizione dei dati**

L'impiego di mappe grafiche non deve far cedere alla tentazione di eseguire sbrigative misure tra punto e punto o sovrapposizioni, per quanto scrupolose. L'unica procedura capace di assicurare la riduzione degli errori ai minimi possibili è la lettura delle coordinate dei punti di interesse. Infatti i fogli di mappa sono in generale variamente deformati, e la miglior concezione de-

### **Una linea senza spessore separa proprietà diverse**

*Bisogna sempre tenere presente che un confine può essere considerato come una linea, priva di spessore, che delimita spazi gravati da differenti diritti reali.*

*C'è un'intensa correlazione fra la confinazione (costituzione di un nuovo confine) e la riconfinazione (ricostruzione di un confine incerto)*

*che ne costituisce in pratica l'operazione inversa.*

*Ogni tratto di confine ha una genesi unica, che dev'essere individuata e posta alla base della sua ricostruzione. La nascita di ciascuna linea si può individuare nel primo documento che la definisca, ubicandola, come nel primo atto che la citi, descrivendola, o nella prima azione che ne implichi l'esistenza.*

gli effetti deformanti si ha rapportando le misure sulla carta ai valori teorici dei reticoli parametrici, dove questi sono presenti; in loro mancanza, si potranno invertire le deformazioni applicando semplici proiezioni a terne di punti rilevabili con certezza sul terreno, oppure applicando proiezioni omografiche a dei quadrilateri. Ottenute le coordinate più accurate, le distanze cercate si potranno banalmente calcolare dalle loro differenze.

#### • *Elementi analitici tradizionali e "moderni"*

Le informazioni che troviamo sui documenti più "antichi" allegati a rogiti, così come sui frazionamenti conservati negli archivi catastali, sono semplici lunghezze: allineamenti fra punti presenti in mappa, sui quali erano calati squadri.

C'erano anche, spesso, allineamenti che possiamo definire secondari in quanto partivano o arrivavano su punti dei precedenti allineamenti e squadri, a formare una rete di segmenti rettilinei in gran parte legati fra loro. Sottolineo "in gran parte", poiché non è infrequente trovare frazionamenti in cui le misure in zone diverse sono appoggiate a punti distinti, senza che compaiano allineamenti che vanno dall'una all'altra zona. Era consentito, e non era certamente questo il vero problema di quei documenti: se il tecnico redattore vi aveva riportato misure realmente eseguite, ed i punti di appoggio sono a tutt'oggi reperibili, il confine può essere ricostruito senza perdita di qualità rispetto agli schemi attualmente imposti. Ciascuno di questi allineamenti poteva intersecare i tracciati di alcune linee di mappa e quelli delle nuove; le misure scritte in quei punti danno la corretta posizione dei confini e possono essere ricostruite tanto direttamente sul terreno, quanto confrontandole analiticamente con le risultanze dei moderni rilievi.

In tempi più recenti si è cominciato a trascrivere nei documenti anche gli angoli, per lo più orizzontali, e in questi casi è probabile che le lunghezze rappresentino soprattutto le distanze dai punti di stazione, lungo le direzioni definite da quegli angoli. Da ciò sono scaturite le nuove normative fondate sulla Circolare 2/88.

L'operatività su tutti questi elementi, e quindi la capacità di leggere tanto allineamenti esquadri quanto battute celerimetriche, è patrimonio tecnico di chiunque operi in topografia. Da qualche anno, però, conseguente-

mente alla diffusione del rilevamento satellitare, anche il Catasto ha cominciato ad accettarne le osservazioni, codificando anch'esse per l'impiego nei propri programmi.

In teoria chi si accinge alla riconfinazione da un documento su base GPS, potrebbe imbattersi in coordinate geografiche oppure in geocentriche ortogonali, ma l'enorme diffusione dei documenti catastali rispetto agli allegati prodotti autonomamente per rogiti e verbali, mi autorizza a credere che si tratterà quasi soltanto delle seconde, espresse nel cosiddetto "formato Pregeo".

La ricostruzione di tali libretti può trarre vantaggio dalla semplice elaborazione del Libretto delle Misure con lo stesso programma Pregeo, o con qualsiasi altro che ne legga il formato, avendo cura di eliminare i Punti Fiduciali, la est media e la quota per eseguire un calcolo locale privo di adattamenti.

### **Più sono gli elementi migliore è il risultato**

*Qualsiasi metodo ha la necessità di impiegare determinati elementi di base per essere applicato con efficacia. Alle volte è proprio la disponibilità di elementi a determinare il miglior metodo. L'unica procedura capace di assicurare la riduzione degli errori ai minimi possibili è la lettura delle coordinate dei punti di interesse. Infatti i fogli di mappa sono in generale variamente deformati, e la miglior correzione degli effetti deformanti si ha rapportando le misure sulla carta ai valori teorici dei reticoli parametrici, dove questi sono presenti; in loro mancanza, si potranno invertire le deformazioni applicando semplici proiezioni a terne di punti rilevabili con certezza sul terreno, oppure applicando proiezioni omografiche a dei quadrilateri.*

#### **METODI**

La riconfinazione, dal punto di vista topografico, è essenzialmente un tracciamento; ovvero il procedimento inverso del rilevamento, in quest'ultimo ci preoccupiamo di acquisire punti atti all'inquadramento soltanto per garantire buoni riferimenti futuri, oppure per correlarne la restituzione ad eventuali documenti precedenti, mentre nel primo ci poniamo un problema fondamentale: il corretto inserimento a priori delle nuove misure in un Sistema di Riferimento dato. La particolarità della riconfinazione rispetto ad ogni altro tracciamento risiede unicamente nella notevole varietà delle tolleranze e nel fatto che spesso se ne devono considerare diverse nel medesimo lavoro.

#### • *Apertura a terra*

Il più semplice dei metodi per il tracciamento di un confine, esclusa ovviamente la banale ricostruzione di un allineamento, è costituito dalla "apertura a terra", che si esegue rilevando completamente un punto di riferimento e solo angolarmente un secondo. Sappiamo che un simile sistema non offre alcun controllo: i dati disponibili sono strettamente sufficienti. Questa situazione preoccuperebbe anche in caso di punti certi, nessuno di noi vi ricorrebbe se non costretto. Figuriamoci per una riconfinazione, che è soggetta a tolleranze molto varie.

Dunque l'apertura a terra semplice è estremamente rischiosa: quanto meno è raccomandabile eseguirla multipla, intendendo con ciò soprattutto aumentare il numero di punti da cui si ri-

leva la distanza, poiché più battute soltanto angolari a punti generalmente piuttosto distanti non permette di verificare l'entità dell'errore del punto rilevato.

#### • **Rototraslazione**

Procedimento un po' più complesso, se eseguito nella sua forma più elementare offre soltanto un minimo controllo: rilevati due punti noti, la differenza fra la distanza rilevata e quella nota (cioè calcolata dalle coordinate note) produce una blanda verifica. Sappiamo bene che il Catasto non si accontenta di ciò, ma chiede almeno un terzo punto: non deve eseguire riconfinazioni, ma svolge un lavoro analogo dovendo sovrapporre nuove geometrie ad una mappa gravata (eufemisticamente) da tolleranze molto varie.

Anche la rototraslazione trae grande vantaggio dall'incremento dei punti disponibili. Il vantaggio è incomparabilmente maggiore che per l'apertura a terra, poiché di tutti i punti si determinano le posizioni in ambedue i Sistemi di Riferimento: quello d'origine e quello del nuovo rilievo. È quindi bene rilevare numerosi punti su cui impostare la rototraslazione, in genere baricentrica, ed è possibile attribuire opportuni pesi ai diversi punti.

Naturalmente l'uso di programmi di calcolo agevola non poco il lavoro, ma ci tengo a precisare che nel campo della riconfinazione non è assolutamente possibile automatizzare il procedimento: il programma resterà ancora per molto tempo un aiuto per il geometra, e non un suo sostituto. A differenza di altre attività, qui non è possibile predisporre neppure un "controllo formale".

#### • **Traslazione**

Osservo che il GPS è uno strumento intrinsecamente orientato; perciò usarlo per eseguire oggi un rilievo sui punti di appoggio di una lottizzazione GPS di pochi anni addietro, deve dare risultati "paralleli". Ossia dovrò in genere traslare la proiezione del nuovo rilievo sul piano di riferimento per sovrapporla a quella che fece chi redasse il documento da ricostruire: la necessità di aggiungere una rotazione deve mettere in allarme in quanto probabilmente dovuta ad un errore, come potrebbe essere la modifica di uno dei punti di appoggio. Questo, naturalmente, soltanto se il vecchio rilievo non era stato rototraslato come avviene, ad esempio, elaborandolo con Pregeo alla presenza delle (cosiddette) coordinate dei Punti Fiduciali.

#### **CONCLUSIONE**

Ricordando di aver parlato della riconfinazione come di un tracciamento soggetto contemporaneamente a varie tolleranze, e che non può esiste-

re una buona riconfinazione se non ci fu una buona confinazione, sento il dovere di raccomandare una grande professionalità nelle confinazioni: tanto nella redazione di frazionamenti, quanto nelle operazioni di riconfinazione, che sfociano necessariamente in documenti che stanno alla base di vere e proprie nuove confinazioni.

È quindi opportuno concludere precisando la distinzione fra la tolleranza insita nei documenti disponibili, che deriva dall'accuratezza di chi li redasse e dalla sopravvivenza dei punti di appoggio, e la tolleranza delle operazioni di tracciamento, che può essere totalmente controllata dal geometra. Quest'ultima deve perciò essere garantita massima possibile in ragione delle esigenze del committente: una volta concordato col tecnico del confinante il metodo più efficace per il calcolo dei confini teorici, la precisione di tracciamento potrà essere bassa soltanto per un basso valore dei terreni in gioco in relazione ai costi operativi, informando il committente della situazione.

### **ASPETTI GIURIDICI DELLA CAUSA DI RICONFINAZIONE**

*di Marco Cinetto*

*Avvocato del Foro di Padova*

Una breve rassegna della disciplina giuridica concernente le cc.dd. riconfinazioni sarà senz'altro utile per i tecnici del settore, i quali sovente, nel compiere il loro mestiere, si trovano coinvolti in contestazioni tra le parti insite e, per così dire, fisiologiche rispetto all'opera di fissazione e delimitazione dei confini tra fondi.

La disciplina dettata in subiecta materia dal codice civile (articoli 950 e 951) è applicabile - il punto dev'esser chiaro - solo qualora non venga in contestazione la proprietà dei fondi. Le azioni dirette alla delimitazione di confini incerti, o alla realizzazione di opere idonee a rendere i confini obiettivamente certi e visibili, presuppongono il pacifico e reciproco riconoscimento della proprietà dei rispettivi fondi da delimitare. Si suole al riguardo precisare che le azioni confinarie discendono da un "conflitto tra fondi" e non da un "conflitto tra titoli".<sup>(1)</sup>

In questo contesto si inserisce l'azione di regolamento di confini (art. 950 c.c.): "Quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente. Ogni mezzo di prova è ammesso. In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delimitato dalle mappe catastali."

L'azione di regolamento di confini è pertanto l'azione diretta alla definizione giudiziale di un confine incerto.

#### **Varie tolleranze devono essere previste**

*La particolarità della riconfinazione rispetto ad ogni altro tracciamento risiede unicamente nella notevole varietà delle tolleranze e nel fatto che spesso se ne devono considerare diverse nel medesimo lavoro. Nel campo della riconfinazione non è assolutamente possibile automatizzare il procedimento: il programma resterà ancora per molto tempo un aiuto per il geometra, e non un suo sostituto. A differenza di altre attività, qui non è possibile predisporre neppure un controllo formale.*

Presupposto di tale azione è un'incertezza oggettiva o soggettiva sull'esatto confine tra fondi:

- si tratterà di incertezza oggettiva nelle ipotesi di assenza di un confine visibile;
- si tratterà viceversa di incertezza soggettiva in tutti quei casi di esistenza di un limite apparente e visibile il quale tuttavia è oggetto di contestazione tra le parti.<sup>(2)</sup>

I soggetti legittimati all'azione di regolamento di confini, tanto dal lato attivo quanto da quello passivo, sono esclusivamente i proprietari dei fondi finitimi (cui vanno equiparati eventuali usufruttuari c/o titolari di servitù di passaggio); non è ammessa invece la legittimazione del mero possessore non proprietario.<sup>(3)</sup> Nell'ipotesi in cui un fondo spetti in comproprietà a più soggetti, ciascun comproprietario è legittimato ad esperire l'azione come a resistervi.<sup>(4)</sup>

L'azione, secondo una recentissima pronuncia giurisprudenziale, si qualifica come imprescrittibile, salva l'usucapione altrui (Cass. 5134/2008) e, pertanto, è sempre in ogni tempo possibile chiedere all'Autorità Giudiziaria che sia stabilito giudizialmente il confine tra due fondi.

Essendo la domanda rivolta all'accertamento giudiziale del confine tra fondi contigui, la sentenza avrà efficacia cd. dichiarativa e non costitutiva di nuovi diritti reali all'uno o all'altro dei confinanti. A tale sentenza potrà accompagnarsi, solo qualora richiesta dall'attore, la condanna del vicino alla restituzione della fascia di terreno risultante di proprietà del primo: tale condanna rappresenterà un effetto secondario dell'accoglimento della domanda principale e non ne muterà la natura.<sup>(5)</sup>

Non è da escludere, peraltro, che l'accertamento del confine abbia luogo, invece che da parte del giudice o al fine di non attendere l'esito giudiziario, mediante accordo tra le parti con la fondamentale collaborazione dei rispettivi tecnici di fiducia. Accordo che è inquadrabile tra i negozi giuridici di accertamento (cd. accertamento convenzionale). In tale ipotesi il negozio di accertamento, pur non potendo avere l'efficacia costitutiva degli atti pubblici, avrà sicuramente valore di prova tra le parti.<sup>(6)</sup>

Quanto all'onere probatorio, fondamento dell'azione è pur sempre il diritto di proprietà, che dovrà e potrà essere dimostrato dall'attore mediante la produzione di un valido titolo di acquisto; non opera pertanto in materia l'applicazione di quel rigore probatorio caratterizzante le contestazioni sulla titolarità del diritto (cd. probatio diabolica).

In ordine all'esatta ubicazione dei confini, invece, potrà essere addotta qualsiasi prova: "nell'azione di regolamento di confini la prova della proprietà sulla zona contestata può essere

data con ogni mezzo di prova; a tale fine, oltre agli atti di acquisto della proprietà contenenti indicazioni sull'estensione dei fondi, è utilizzabile ogni mezzo istruttorio, ed anche la prova testimoniale, ammettendosi in ultima ipotesi il ricorso alle risultanze catastali, che hanno mero valore sussidiario".<sup>(7)</sup>

Il giudice pertanto, pur non potendo procedere d'ufficio ad accertare la linea di confine tra i fondi, ha una gran libertà nello scegliere gli elementi su cui fondare il suo convincimento; libertà ben più ampia di quella che gli spetta nelle controversie di rivendica o accertamento della proprietà. Assumeranno rilevanza a seconda delle ipotesi, inter alia, il possesso di fatto, le consuetudini circa la reciproca posizione dei fondi, testimonianze circa una vecchia collocazione dei confini.

È onere delle parti la allegazione, con ampia facoltà di scelta, di elementi decisivi e concordanti, senza graduatoria di importanza prestabilita dalla legge, a parte il carattere di sussidiarietà esplicitamente attribuito alle indicazioni delle mappe catastali (quando le misure che emergono dalle stesse rappresentano gli unici elementi idonei ad individuare la linea di demarcazione tra due proprietà).

Per miglior contezza si evidenzia l'ordine del sistema probante utilizzato dall'Autorità Giudiziaria, salva facoltà del giudice di scegliere quali ritiene decisive tra le risultanze:

1. Atto d'acquisto originario (rogito notarile), in quanto contenente le prime dichiarazioni delle parti, più planimetrie catastali allegiate che hanno valore vincolante per le parti (esame dei luoghi e verifica della corrispondenza del confine reale a quello risultante dall'esame comparativo dei titoli). È questa la base primaria che in caso di mancanza o insufficiente determinazione giustifica il ricorso ad altri mezzi di prova, anche presuntivi.
2. Elementi riscontrabili in loco, naturali (fossi, filari di alberi) o materiali (recinzioni, picchetti, pietre mihai).
3. Testimonianze di persone a conoscenza dei luoghi.
4. Consolidata pratica dei luoghi in ordine all'apposizione di segni o confini.
5. Documenti planimetrici o altro allegati ad eventuali successivi atti di trasferimento.
6. Eventuali atti di aggiornamento intervenuti nel tempo (tipi di frazionamento e tipi particellari).
7. Mappe catastali (posizione sussidiaria).

Tale "graduatoria" è quella preferibilmente applicata; tuttavia la giurisprudenza non ha mantenuto un orientamento univoco rispetto a quest'indicazione; si veda, ad esempio, Cass. 22 giugno 1995, n. 7081: "in relazione alla finalità dell'azione di regolamento di

### **Il geometra deve fornire la massima precisione di tracciamento**

*C'è distinzione fra la tolleranza insita nei documenti disponibili, che deriva dall'accuratezza di chi li redasse e dalla sopravvivenza dei punti di appoggio, e la tolleranza delle operazioni di tracciamento, che può essere totalmente controllata dal geometra. Quest'ultima deve essere garantita massima possibile in ragione delle esigenze del committente (una volta concordato col tecnico del confinante il metodo più efficace per il calcolo dei confini teorici).*

confine, che è quella di imprimere certezza ad un confine tra due fondi obiettivamente o subiettivamente incerto, l'art. 950 e. e. riconosce al giudice ampia facoltà di scegliere gli elementi decisivi o di avvalersi di più elementi concordanti, senza fissare alcuna graduatoria d'importanza tra gli stessi, a parte il carattere di sussidiarietà esplicitamente attribuito alle indicazioni delle mappe catastali".

Il giudice opererà quindi una valutazione secondo rilevanza, attendibilità ed idoneità degli elementi di prova all'accertamento dell'esatta linea di confine in modo certo. In mancanza di risultanze certe, il giudice non potrà rifiutare di operare una decisione, ma dovrà adottare una soluzione equitativa, che non avrà in alcun caso l'effetto di trasferire il terreno, ma solamente indicherà l'originario confine tra i due fondi.

La causa per operare la regolamentazione dei confini si promuove avanti l'Autorità Giudiziaria competente per territorio (Tribunale o Giudice di Pace), a seconda del valore dell'appezzamento di terreno conteso (valutazione ex art. 15 cpc).

Di altro tipo si è l'azione per l'apposizione di termini (art. 951 c.c.): "se i termini tra fondi contigui mancano o sono diventati irricognoscibili, ciascuno dei proprietari ha diritto di chiedere che essi siano apposti o ristabiliti a spese comuni". L'azione in questione è dunque diretta all'apposizione o al ripristino di segni di confine mancanti o divenuti irricognoscibili, in concorso di spesa col vicino.

A fondamento di tale azione, pertanto, non vi è l'incertezza sul confine; è proprio in questo che risiede la differenza con l'azione di regolamento prima esaminata, la quale invece è diretta alla fissazione giudiziale di un confine incerto. "Il criterio distintivo fra l'azione di apposizione di termini e quella di regolamento di confini è da riporre nella certezza o incertezza del confine" (Cicu).<sup>(8)</sup>

Qualora chiamato in causa per il concorso nelle spese per l'apposizione di un termine il vicino dovesse invece contestare l'esattezza della linea di confine, il giudizio si convertirebbe in regolamento di confini (Cass. 4330/1979).

È opportuno aggiungere che la chiamata in giudizio del vicino viene fatta, oltre che per dividere le spese, altresì per provocare una sua collaborazione utile ad evitare successive discussioni nonché possibili sconfinamenti c/o usurpazioni.

L'azione per l'apposizione di termini si promuove in ogni caso avanti il Giudice di Pace (art.7 c.p.c.) ove si trova il fondo: trattasi di competenza esclusiva per materia.

I tempi medi di evasione dei giudizi nelle materie esaminate variano per la cronica lentezza della giustizia - in ra-

gione dell'Organo avanti cui viene radicata la controversia: Giudice di Pace (circa due anni e mezzo); Tribunale (circa quattro anni). Fatti salvi i successivi gravami (es. Corte d'Appello di Venezia, ulteriori sette anni all'incirca). Anche i costi del giudizio sono difficilmente preventivabili per la varietà e quantità delle questioni e problematiche accessorie che possono sorgere nel corso del processo avente ad oggetto la regolamentazione dei confini: a volte anche per la estrema e insanabile litigiosità dimostrata dalle parti in causa. La causa sarà comunque onerosa, anche se il valore del terreno di cui si controverte è modesto, in ragione della lunghezza del processo e della necessità di esperire la consulenza tecnica d'ufficio e di farsi assistere dal consulente tecnico di parte.

### FUNZIONI DELLA CONSULENZA TECNICA NEL PROCESSO

Come si dimostra l'estensione del proprio diritto quando si tratta di chiedere la regolamentazione del confine tra due fondi? Va innanzitutto precisato che il processo si svolge - solitamente - con il preventivo ascolto dei testimoni perché prova più economica e per verificare se è proprio necessario esperire una dispendiosa consulenza tecnica d'ufficio (la cd. CTU). Importante sarà inoltre l'allegazione fotografica e documentale che le parti saranno in grado di produrre, nuovamente preceduta o seguita da conferimento di incarico a consulente tecnico d'ufficio.

L'istruzione probatoria, per la mancanza di precisione della testimonianza verbale, è tuttavia spesso basata, quasi esclusivamente, sulla verifica di tipo tecnico della corrispondenza della situazione reale dei luoghi alle mappe catastali. L'accertamento del tecnico prevede comunque la necessaria ispezione dei luoghi ed il confronto fra lo stato dei luoghi e i dati presenti nei documenti catastali.

In sede di sopralluogo deve operarsi il riconoscimento di qualunque elemento utile e disponibile, con attribuzione del giusto valore, mettendolo nella dovuta relazione con quelli che hanno valenza giuridica.

### I RITI ALTERNATIVI DIRETTI ALLA SOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Secondo la legislazione vigente i soggetti interessati in una controversia giuridica, attuale o potenziale, possono risolverla o farla risolvere indipendentemente dal ricorso all'autorità giudiziaria che costituisce la via ordinaria per la composizione delle liti. Il Codice Civile vigente offre la possibilità di operare la c.d. transazione: trattasi di un contratto vero e proprio con il quale le parti pongono fine ad una lite già cominciata o prevengono una lite che sta

#### **Se il confine è incerto meglio cercare l'accordo con l'aiuto dei tecnici**

*"Quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.*

*Ogni mezzo di prova è ammesso. In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delimitato dalle mappe catastali." Questo dice l'art. 950 del Codice civile, ma è meglio ricercare l'accordo tra le parti, con la fondamentale collaborazione dei rispettivi tecnici di fiducia.*

per sorgere tra loro, facendosi reciproche concessioni (art. 1965 c.c.). La transazione ha quindi carattere dichiarativo e di accertamento di una situazione giuridica tra le parti interessate.

Con la transazione di regola le parti si fanno reciproche concessioni in modo tale da trovare una soluzione equilibrata. La lite tuttavia si può anche risolvere con un riconoscimento che una parte fa della pretesa della controparte: una parte in sostanza non fa altro che accettare, per il buon vivere, tutte le pretese affermate da controparte.

La transazione, quando ha per oggetto beni immobili e la regolamentazione dei confini degli stessi, richiede necessariamente la forma scritta ad substantiam. Se si vuole che tale contratto garantisca il contenuto dell'accordo anche nei confronti di terzi soggetti o eredi, ai fini della trascrizione l'atto scritto deve necessariamente essere rappresentato da un atto pubblico o da una scrittura con le sottoscrizioni delle parti autenticate dal notaio.

È opportuno ricordare che per confezionare un buon accordo è certamente necessario e fondamentale il contributo del tecnico di fiducia e che, una volta raggiunta, la transazione produce tra le parti lo stesso effetto di una sentenza passata in giudicato.

Per risolvere una controversia è inoltre possibile ricorrere alla decisione extragiudiziale consistente nell'arbitrato (arti 806 ss. c.p.c.). Trattasi di un "processo" sostanzialmente rimesso a giudici privati (non a magistrati di professione): sovente trattati di tecnici (ad es. geometri), secondo la volontà delle parti. Per ottenere la decisione può essere incaricato un unico arbitro o un collegio di tre arbitri (in caso di disaccordo o inerzia sulla nomina, si può ricorrere al Presidente del Tribunale per la designazione).

Ci sono due tipi di processo arbitrale: rituale (perché il rito che seguiranno gli arbitri è previsto dal codice di procedura civile e il lodo ha efficacia di sentenza) e irrituale (in quanto il rito che adotteranno gli arbitri è libero e la decisione costituisce regolamentazione contrattuale dei contrapposti interessi delle parti).

Il ricorso all'arbitrato dovrà essere accettato da entrambe le parti e risultare da atto scritto, secondo quanto prescritto dall'art. 807 del codice di procedura civile. Tale accordo avrà effetto vincolante per le parti e di inibire alle stesse il ricorso all'Autorità Giudiziarie ordinaria. I tempi medi di evasione dell'arbitrato variano a seconda del tipo di rito, ma sono comunque molto minori e, quindi, vantaggiosi rispetto a quelli ordinari della Autorità Giudiziarie ordinaria: i tempi possono variare dai tre agli otto mesi.

Anche per quanto riguarda i costi del-

l'arbitrato ci sono degli evidenti vantaggi: la spesa certamente varia a seconda del valore della controversia o per espressa pattuizione contrattuale, ma le parti hanno il vantaggio di conoscere prima del giudizio quanto spenderanno (vantaggio di tempo e denaro e soluzione egualmente certa e definitiva).

Queste soluzioni alternative di composizione delle controversie hanno inoltre l'importante vantaggio di poter far operare solamente i tecnici delle parti, con tutti i vantaggi di denaro che ne derivano.

È auspicabile che in ogni caso di lite possa maturare nelle persone interessate la consapevolezza che una vertenza si può benissimo risolvere sedendosi ad un tavolo e confrontandosi civilmente e così ottenere una soluzione egualmente soddisfacente, certa e definitiva.

#### NOTE

- (1) Cass. 19 settembre 1995, n.9900: l'azione di rivendica presuppone un conflitto di titoli determinato dal convenuto il quale oppone a suo favore un titolo diverso da quello su cui l'attore fonda la sua istanza. Nell'azione di regolamento di confini, invece, il conflitto è tra i fondi, in quanto il convenuto deduce che in forza del titolo dedotto dall'attore e del titolo di proprietà del fondo a lui appartenente, il confine è diverso.
- (2) Cass. 18 aprile 1994, n.3663: l'incertezza alla quale l'azione di regolamento di confini è diretta, può derivare tanto dalla mancanza di qualsiasi limite (cosiddetta incertezza oggettiva), quanto dalla contestazione del confine esistente (cosiddetta incertezza soggettiva).
- (3) Cass. 14 luglio 1991.
- (4) Cass. 17 marzo 1978.
- (5) Cass. 3 maggio 1993, n.5114: l'effetto recuperatorio è soltanto una conseguenza dell'accertamento del confine.
- (6) Cass. 7 dicembre 1991, n.199: le convenzioni fra i proprietari di fondi contigui con le quali si riconosca e determini l'esatta confinazione fra i fondi stessi in base a relativi titoli di acquisto, avendo il solo scopo di eliminare una situazione di incertezza, rivestono, per il loro contenuto esclusivamente dichiarativo, il carattere di negozi di accertamento e, pertanto, non sono soggette al requisito della forma scritta e possono provarsi per testimoni.
- (8) Nello stesso senso, Cass. 27 marzo 1990: la differenza tra azione per apposizione di termini e quella di regolamento di confini risiede nel fatto che mentre nella prima il confine tra i due fondi è certo ed incontestato e si vuole soltanto apporvi, perché mancanti o divenuti irricognoscibili, i segni di delimitazione, al fine di evitare possibili sconfinamenti o usurpazioni, nella seconda invece, pur prescindendosi da ogni contestazione circa il diritto di proprietà risultante dai titoli, vi è incertezza in ordine alla linea di demarcazione tra fondi limitrofi, il cui accertamento viene rimesso al giudice.

### **La via giudiziaria è lunga negli anni e incerta nei costi**

*I tempi medi di evasione dei giudizi variano - per la cronica lentezza della giustizia - in ragione dell'Organo avanti cui viene radicata la controversia: Giudice di Pace (circa due anni e mezzo); Tribunale (circa quattro anni). Fatti salvi i successivi gravami (es. Corte d'Appello di Venezia, ulteriori sette anni all'incirca). Anche i costi del giudizio sono difficilmente preventivabili per la varietà e quantità delle questioni e problematiche.*

## PREGEO 10, IL TECNICO PROTAGONISTA

E adesso il catasto terreni lo aggiorniamo noi

**Q**uesto potrà dire, dal 2009, un tecnico che presenterà atti di aggiornamento cartografico presso un qualsiasi ufficio catastale italiano. Sì, adesso i tecnici diventano "protagonisti" di questo ulteriore cambiamento che porta all'approvazione automatica dei tipi.

La storia ci racconta dei notevoli disagi che l'approvazione dei tipi di aggiornamento ha prodotto. Queste difficoltà avvengono, o potremmo dire sono avvenute, per molteplici motivi: l'arretrato degli uffici, la poca competenza e/o professionalità di alcuni professionisti, le regole e gli orari degli uffici ma, soprattutto, l'interpretazione delle norme. Ebbene sì, è pensiero comune che, quando esiste, una norma si presta a diverse interpretazioni e, credetemi, le interpretazioni da parte dei diversi uffici provinciali e dei professionisti sono, o erano, davvero tante e fantasiose. Risultato: ogni ufficio aveva le sue sotto-regole per l'approvazione degli atti di aggiornamento; di fatto una documentazione preparata per l'approvazione in una provincia alcune volte non andava bene nella provincia limitrofa.

Questo modo di lavorare e l'assoluta incertezza interpretativa continua a provocare dissapori tra professionisti e ufficio. Ecco, però, che una intelligente intuizione dei dirigenti del catasto può porre rimedio a tutti questi problemi. Eccola: "E se facessimo esaminare le pratiche da una macchina?". E sì, la macchina è talmente stupida che non può fare differenze: un lavoro realizzato allo stesso modo, potrà andar bene sia a Trapani che a Treviso.

Così sono nati Pregeo 10 e l'approvazione automatica degli atti di aggiornamento.

Io penso che l'affinamento futuro di questa splendida intuizione porterà molti vantaggi all'amministrazione, ai professionisti ed ai cittadini. La possibilità di aggiornare automaticamente la cartografia e la parte censuaria praticamente in tempo reale darà la possibilità di una più corretta gestione del territorio e delle tasse.

Vediamo in dettaglio di cosa si tratta:

- **Il professionista.** Con la nuova procedura Pregeo 10 avrà la possibilità di redigere alcune tipologie di lavoro con l'esatta verifica (effettuata direttamente dalla macchina) che quanto egli sta realizzando sia conforme alle norme vigenti.

A verifica passata potrà inoltrare in telematico (meglio) o consegnare in catasto un file pdf per l'approvazione automatica. Se l'inoltro sarà fatto in telematico, riceverà con lo stesso mezzo la ricevuta di approvazione o sospensione.

- **L'ufficio.** Riceve il file prodotto e il sistema effettua ulteriori controlli automatici. Nel caso in cui tutti i controlli vengano superati, il tipo viene approvato e la relativa cartografia e parte censuaria vengono aggiornate senza alcun intervento dell'operatore.

Nel caso in cui alcune verifiche non andranno a buon fine, la pratica sarà passata ad un operatore per l'esame puntuale, e lo stesso potrà (come si fa adesso) decidere se approvare o sospendere.

Ecco perché è nato Pregeo 10: per far eseguire tutti i controlli a una macchina si è dovuta predisporre una nuova versione del software.

Queste le novità di Pregeo 10:

- Nuovo Edm (Estratto di mappa digitale);
- Modifiche di alcuni tipi di riga;
- Verifiche topografiche; e Relazione strutturata;
- Verifiche cartografiche (valore Soglia).

### NUOVO EDM

Affinché la macchina del professionista possa fare tutti i controlli necessari, deve sapere di più di quanto attualmente presente in cartografia catastale.

Per questo motivo è nato un nuovo Edm utilizzabile da Pregeo 10.

Diciamo subito che chi desidera avvalersi dell'approvazione automatica deve redigere il lavoro con questo nuovo Edm rilasciato dall'ufficio. Questo non significa che non si potrà più redigere l'autoallegato ma solo che, in questo caso, non sarà possibile l'approvazione automatica.

In questo nuovo Estratto di mappa oltre quanto già presente, saranno riportati:

- Testi (es. "strada comunale");
- Simboli cartografici;
- Linee tratteggiate e punteggiate;
- Ditta;
- Superfici con l'indicazione di SN (superficie nominale) o SR (superficie reale);
- Scala della mappa;
- Posizione cartografica dei PF;
- Valore soglia cartografico.

Testi, simboli e tipi di linea rendono l'elaborato più leggibile e, passatemi il termine, più bello.

Le altre novità permettono alla macchina di effettuare i controlli previsti per norma quali:

- Tolleranze sulle superfici;
- Valore di adeguamento delle misure per l'adattamento alla mappa (Soglia).

Penso che proprio il concetto di verifica cartografica tramite il valore soglia sia l'elemento più innovativo, ma di questo scriverò più avanti.

### MODIFICHE AI TIPI DI RIGA

Come già scritto, la nuova versione di Pregeo, per attivare il controllo che quanto dichiarato dal tecnico sia a norma, ha avuto necessità di cambiare le informazioni di alcuni tipi di riga. Vediamo quali.

**Tipo di riga 9** - È proprio qui che il professionista dovrà

indicare la tipologia di lavoro che intende eseguire, scegliendola tra quelle previste per l'approvazione automatica o meno.

Praticamente scegliendo una delle tipologie già esistenti (frazionamento, tipo mappale, ecc.) il tipo sarà esaminato dal tecnico approvatore, scegliendo invece una delle nuove tipologie sarà la macchina ad esaminarlo ed eventualmente approvarlo in automatico.

È indispensabile chiarire prima la tipologia del lavoro, in modo che a macchina attivi i controlli per quella tipologia. Ad esempio, se io redigo un Tipo Mappale per ampliamento inferiore al 50%, la macchina saprà che può approvare anche se non ho usato punti fiduciali nel libretto, e così via.

Attualmente le tipologie previste non coprono tutti i casi possibili, né si può prevedere se questo mai avverrà, ma le stesse saranno sempre di più, fino a coprire una grossissima percentuale dei lavori normalmente presentati in catasto.

**Tipo di Riga I GFS** - Nei dati relativi a una base GPS è stato aggiunto un check con cui dichiarare se per il rilievo ci si è appoggiati ad una rete di GPS.

In questo caso (si è lavorato solo con un GFS-rover), la macchina non verifica se la stazione è fuori triangolo fiduciale di una distanza eccedente il 30% e valida il lavoro.

**Tipo di Riga 8** - È stato aggiunto un altro tipo di punto utente: il Punto Ausiliario (PA).

Infatti adesso è necessario dichiarare se il rilievo è stato fatto con solo 2 PF ed un ausiliario in modo che la macchina possa effettuare i controlli per stazione e/o oggetto fuori triangolo fiduciale.

A dichiarazione avvenuta, sarà indispensabile inoltre fornire le coordinate cartografiche del PA in modo che la macchina lo riconosca e lo utilizzi per tutte le verifiche del caso.

Il nome del punto potrà essere uno qualunque (102, 526, 1025, ecc.), mentre nella descrizione sarà aggiunta in automatico un'etichetta che io contraddistingue.

### VERIFICHE TOPOGRAFICHE

In realtà nessuna norma è cambiata, almeno al momento, quindi, restano in vigore quelle già note della circolare 2/88 e della disposizione operativa 2003 con le relative circolari di chiarimenti.

Praticamente, la macchina esegue questi controlli ed avverte l'utente di eventuali incongruenze.

Come noi sappiamo, alcune delle norme possono andare in deroga, giustificando l'accaduto in relazione tecnica: ecco perché è nata la "relazione strutturata".

Se la macchina si accorge di qualcosa che può essere derogata, lo segnala ed invita a relazionarlo nella nuova relazione, ma di questo parleremo più avanti.

### RELAZIONE STRUTTURATA

Diciamo subito che si tratta di una relazione aggiuntiva a quella già esistente. Infatti, il tecnico dovrà ancora redigere la relazione classica (libera) ed allegarla al lavoro tutto.

Si è già accennato che la relazione strutturata serve per giustificare le eventuali deroghe alla norma (Allineamento fuori tolleranza, misurate non in tolleranza, ecc.): ma come una macchina può capire quanto descritto dai vari professionisti per giustificare quella evenienza?

Ogni professionista, fino al momento, ha usato il proprio modo di scrivere, e questo la macchina non lo può verificare. Allora si è trovato il modo di far scrivere le stesse frasi nel caso della stessa evenienza: questa è la relazione strutturata. Di fatto, se non viene rispettata la tolleranza sulle misurate, un pulsantino ci avvertirà di questo e quando attivato, produrrà una frase standard nella relazione strutturata.

Questa frase potrà essere interpretata dalla macchina che accetterà il controllo anche se fuori tolleranza.

### VERIFICHE CARTOGRAFICHE

#### VALORE SOGLIA

Questa sicuramente è la cosa più difficile che la macchina deve controllare in automatico.

Praticamente essa deve verificare se l'inquadramento e l'adattamento alla mappa di quanto scaturito dalle misure è stato ben fatto e rispetta le norme. Vi rendete conto che quello che sembra semplice e controllabile visivamente, per una macchina è un po' più difficile. Per questo motivo è nato il "valore soglia". Vediamo meglio di cosa tratta. Innanzitutto chiariamo che è un numero espresso in metri. Esso è diverso per ciascun foglio di mappa e viene calcolato e riportato ogni qualvolta un professionista richiede un estratto di mappa in catasto.

Vediamo di descrivere in breve come viene calcolato (salvo errori ed omissioni):

1. La macchina esamina tutti i libretti delle misure, presentati dal 2004 alla data attuale, relativi al foglio in cui si è richiesto l'EDM;
2. Per ciascun libretto calcola le coordinate derivanti dalle misure effettuate dal professionista per alcuni punti essenziali (PF ed oggetto del rilievo);
3. Legge per gli stessi punti (PF ed oggetto del rilievo) la reale posizione cartografica;
4. Calcola tutte le distanze tra posizione da rilievo e cartografica;
5. Esegue la media di tutte queste misure e il numero risultante è il "valore soglia".

Quindi, quando si orienta ed adatta un nuovo lavoro possono verificarsi due possibilità:

1. Se gli spostamenti effettuati sono inferiori al valore soglia riportato nell'EDM, il tipo viene approvato automaticamente dalla mappa;
2. Se gli spostamenti effettuati sono superiori al valore soglia riportato nell'EDM, il tipo viene passato per l'approvazione puntuale di un tecnico.

Personalmente, penso che la strada intrapresa sia quella giusta anche se si può, e forse si deve, pensare a qualche correttivo. In questo momento è necessario avere più dati possibili per analizzare le diverse possibilità che si possono presentare e, magari, in seguito, proporre e pensare dei miglioramenti a questo sistema.

## CONCLUSIONI

Mi sento di poter affermare che avere l'approvazione automatica degli aggiornamenti cartografici realizza un sogno di molti tecnici. Un sogno che noi stessi non pensavamo così vicino. Il catasto, con la trasmissione telematica e l'approvazione automatica degli atti, non poteva darci di più. Ora tocca a noi. Noi protagonisti, da noi dipende l'aggiornamento della cartografia catastale italiana, da noi dipende la buona o cattiva riuscita di questa operazione. Non possiamo tirarci indietro, dobbiamo approfittare di quanto ci è stato offerto e mettere in mostra la nostra professionalità al fine di garantire gli interessi del committente, del catasto, e della comunità tutta.

Spesso in modo provocatorio pongo questa domanda:

- Ma sono le mappe che devono rappresentare (assomigliare) il territorio?
- O è il territorio che deve assomigliare alle mappe?

La risposta è ovvia, ma credetemi, molto spesso viene dimenticata. Vi consiglio di farvi spesso questa domanda nella consapevolezza che noi, come professionisti, dobbiamo dare al nostro cliente quanto necessario alle sue esigenze garantendo i suoi interessi. Al committente non interessa sapere se ha 500 m2 sulla mappa, ma se li ha sul terreno,

e questo noi gli dobbiamo dire e dare. Quando per la prima volta ho provato la nuova procedura ed ho avuto l'approvazione in pochissimo tempo senza spostarmi dalla mia scrivania, non vi nascondo che mi sono un pò emozionato. I miei ricordi sono andati alle alzatacce alle 4 del mattino per mettersi in coda, alle allegre litigate in catasto, al bar dell'angolo dove si prendeva il caffè con gli amici catastali e con i colleghi. Sì, il catasto per tutti noi è stato anche un punto di ritrovo e di confronto, un luogo di arricchimento culturale e professionale, si trovavano amicizie e conoscenze, si rideva e, come i pescatori, si raccontavano le proprie avventure in campo o con i clienti. Ecco, forse tutto questo è finito, ma il progresso non si può né si deve fermare. Il tempo risparmiato grazie all'opportunità che ci viene data, lo utilizzeremo per la nostra formazione professionale e per curare meglio i nostri interessi di lavoro e personali.

Questo è il mio augurio: "approfittiamo della tecnologia, per dedicare più tempo a noi".

Giuseppe MANGIONE

*Geometra Presidente Agit*

*(Associazione geometri italiani topografi)*

## I DANNI DELLA BUROCRAZIA NEL NOSTRO LAVORO

Se manca il buonsenso, anche i lavori più semplici ed economici, diventano costosi e complessi

Q

uando si dice che la burocrazia è il motivo del mancato funzionamento della pubblica amministrazione, non si dice altro che la verità.

La burocrazia è fatta di norme, di leggi e di abitudini spesso in contrasto tra loro, di strutture obsolete, di amministrazioni ed enti inutili, di funzionari "burocratizzati" che a volte devono e spesso vogliono complicare le procedure, soltanto per dimostrare a se stessi ed agli altri di essere capaci, ligi al dovere e di essere i tenutari della più legittima interpretazione delle norme, ormai arrivate a livelli di dettaglio inauditi.

L'insieme di queste componenti originano in più occasioni atteggiamenti perversi di prevaricazione e di vessazione dei più elementari diritti del cittadino utente.

Nella burocrazia il buon senso non è di casa, la buona volontà di chi cerca di impegnarsi nella semplificazione, nel cambiamento e nell'ammodernamento, trova ostacoli e resistenze di ogni tipo: privilegi, falsi poteri, rigidità e rifiuto del cambiamento, interpretazioni restrittive, dinieghi, atteggiamenti che a volte rasentano la stupidità; cose che il cittadino normale, con tutta la buona volontà che può metterci, non riuscirà mai a capire e di certo, non potrà mai condividere.

Anche noi ce ne accorgiamo quotidianamente, frequentando gli Uffici, parlando con i colleghi, con i clienti, nell'espletamento del nostro lavoro. Tante volte ci troviamo di fronte a cose assurde, chiediamo spiegazioni, protestiamo, ci avveleniamo il fegato, spesso inutilmente e molti di noi, esausti, alla fine cedono inermi ai ricatti della burocrazia.

"È nell'interesse del nostro cliente", si dice. Ma sappiamo, invece, che non è così.

Con il nostro comportamento accondiscendente nei confronti delle "malefatte burocratiche", non facciamo l'interesse del nostro cliente (che diventa la vittima sacrificale di un sistema ormai perverso) né tantomeno quello della società, che in realtà aspetta da noi suggerimenti per migliorarsi. Spesso anche noi sbagliamo, tanto quanto i burocrati, quando ci rendiamo inconsapevolmente complici di queste violenze amministrative/procedurali.

Lo facciamo quando ci adattiamo supinamente a rispettare un vecchio metodo di applicazione della nostra professionalità ad una fredda e rassegnata accondiscendenza nei confronti del "si dice" o dell'interpretazione che viene dall'aldilà del bancone.

Credo, invece, che anche a noi spetti il dovere di denunciare i casi di "burocratismo", nei quali ci accorgiamo che i nostri clienti sono costretti a spendere più in procedure ed in spese tecniche, piuttosto che nell'opera che devono realizzare. Si tratta di episodi che conducono direttamente alla paralisi delle procedure (che diventano impossibili ed impraticabili) e stimolano il ricorso all'abusivismo ed all'illegalità, che con le nostre denunce, possiamo evitare.

Pensate a cosa succede dalle nostre parti, dove il cliente "serio e ligio al dovere civico" vuole essere in regola con tutto, compresa l'applicazione della sua targhetta all'ingresso del fabbricato.

L'inconsapevole cittadino, esemplare per la sua correttezza, si rivolge al Geometra che scrupolosamente va in Comune a chiedere il da farsi.

Bene. “Una targa, di che misura?” “Mah, credo che sarà un venticinque per quindici, in lamiera o in rame o comunque metallica, il proprietario l’ha già ordinata nel negozio qui vicino e mi pare che costa venticinque euro. Domani è pronta e l’applicheremo al muro con quattro viti”.

Inizia così il calvario del cittadino vittima da una parte e dall’altra, la cavalcata imperiosa della burocrazia che, con i suoi fendenti vessatori, colpisce senza guardare in faccia nulla e nessuno. Ebbene: ci vuole una DIA (il fatidico detto dei funzionari comunali: “basta una DIA”). Facciamo un progetto, con planimetria, mappa, copia del Piano Regolatore, un prospetto del prima e del dopo, una fotografia della facciata attuale, un fotomontaggio per lo stato futuro, una sezioncina che indichi l’altezza, una bella relazione, compiliamo gli stampati del Comune (non comprendendo perché si debbano indicare i dati planivolumetrici, i dati relativi alle impiantistiche, ecc.), le dichiarazioni obbligatorie di conformità, di responsabilità, i documenti per garantire il superamento delle barriere architettoniche, la descrizione del materiale, del colore e di chi più ne ha, più ne metta, pagamento dei diritti di segreteria, acquisto dei bolli se dovuti, ecc. Nella logica delle cose e nel rispetto delle Istituzioni, tutti possono immaginare che non si potrà installare la targhetta già domani, perché ormai si sa che la DIA prevede qualche giorno di attesa, venti giorni? trenta? va bè, che male sarà, pur di essere in regola, possiamo aspettare senza problemi.

E qui viene il bello. Dopo quindici giorni arriva la lettera del Comune che diffida dall’iniziare i lavori, perché mancano il parere della Polizia Municipale, della Soprintendenza ai Beni Ambientali, dell’Azienda Sanitaria, il nome della ditta che eseguirà l’opera, il DURC ed il piano di sicurezza, nonché dove si depositerà il materiale di risulta qualora presente.

Allora, cerchiamo di rispettare tutte le richieste.

Andiamo alla Soprintendenza (spesso a Trieste) dove ci comunicano che per una cosa del genere ci vuole un progetto sottoscritto da un architetto, contenente la storia del palazzo, possibil-

mente dal 1700 ad oggi, con uno studio dell’impatto paesaggistico dell’opera e con la dimostrazione della bontà dell’inserimento ambientale della nostra targa, per materiali e colori, rispetto alla qualità ed alla storia dell’intero palazzo.

(Se il Geometra può capirlo, secondo voi altrettanto può fare il committente?).

Ma non è finita, andiamo dai vigili e scopriamo che dobbiamo stare attenti alla distanza dall’incrocio ed ai riflessi luminosi della targhetta che potrebbero disturbare gli automobilisti, quindi dobbiamo verificare l’ubicazione e le dimensioni e fornire ulteriori dichiarazioni e planimetrie che tranquillizzino la Polizia Municipale.

Dopo di ché torniamo all’Ufficio Tecnico Comunale, per ribadire che la targhetta la mettiamo noi sul muro e qui, apriti cielo.

Ci spiegano che nello spirito di dover contrastare il lavoro nero, precario ed abusivo (e come non essere d’accordo), la norma vigente prevede che per le DIA, non possiamo farci l’opera da soli o come volgarmente si dice, “in proprio” o “in economia”,

La norma prevede che si debba comunicare al Comune il nominativo della Ditta che eseguirà l’intervento, allegando tutta la documentazione di regolarità contributiva ed assicurativa relativa alla ditta stessa e verificando che vengano rispettati tutti gli obblighi della sicurezza nei cantieri.

La norma non dice che si possa fare l’opera in economia, allora si interpreta che non si può fare.

A quel punto ci scappa: “O...stia! non posso mettere la targhetta da solo?” “No, non è previsto dalla norma!”

Bene, allora andiamo a cercare l’amico impresario che si presti a dare il suo nome, a produrre il Durc, tutto ciò che serve e dopo aver pagato i diritti sanitari, in attesa che arrivi il parere dell’ASL, andiamo a raccontare tutto al nostro cliente.

Quando alla fine lo avvisiamo che faremo anche il collaudo con tutte le dichiarazioni di conformità, ci guarda smarrito ed impreca contro il Sindaco che non voterà più, ci urla: “Ma non avevi detto che la targhetta costava venticinque euro?”.

## CASA ASSEGNATA AL CONIUGE AFFIDATARIO? L'ICI LA PAGA SEMPRE IL PROPRIETARIO

*Corte di Cassazione, Sentenza n. 25486/2008*

*La Sezione Tributaria della Corte di Cassazione ha stabilito che l'ICI deve essere pagata dal proprietario dell'immobile e ciò anche se questo, in sede di separazione, è stato assegnato all'ex e ai figli, I Giudici di Piazza Cavour hanno infatti precisato che in tema di ICI, il coniuge affidatario dei figli al quale sia assegnata la casa di abitazione posta nell'immobile di proprietà (anche in parte) dell'altro coniuge non è soggetto passivo dell'imposta per la quota dell'immobile stesso sulla quale non vanta il diritto di proprietà ovvero un qualche diritto reale di godimento, come previsto dall'art. 3 del dl.lgs. 3 dicembre 1992, n. 504. Con il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale in sede di separazione personale o di divorzio, infatti, viene riconosciuto al coniuge un atipico diritto personale di godimento e non un diritto reale, sicché in capo al coniuge non è ravvisabile la titolarità di un diritto di proprietà o di uno di quei diritti reali di godimento, specificamente previsti dalla norma, costituendo l'unico elemento di identificazione del soggetto tenuto al pagamento dell'imposta in parola sull'immobile.*



Via Montegrappa 41 - 60123 Ancona  
Tel.+39.071.33.301 Fax+39.071.36.391  
E-mail:[info@geomarke.it](mailto:info@geomarke.it)  
[www.geomarke.it](http://www.geomarke.it)