

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL

Abteilung 41 – Grundbuch, Grund- und Gebäudekataster
Amt 41.2 – Inspektorat für den Kataster



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Ripartizione 41 – Libro fondiario, catasto fondiario e urbano
Ufficio 41.2 – Ispettorato per il catasto

Aspetti tecnici e giuridici nella riconfinazione catastale

26.11.2015



Art. 950 CC

Azione di regolamento di confini

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 delineato nelle mappe catastali.



Art. 74 Legge Tavolare

L'escorporazione di frazioni di un corpo tavolare, per frazionamenti o modifiche mappali, può ordinarsi solo sulla base di piani di situazione o tipi di frazionamento vistati dall'ufficio del catasto competente.

.....



Art. 31 Legge Tavolare

L'intavolazione può eseguirsi se non in forza di sentenza o di altro provvedimento dell'autorità giudiziaria, di atto pubblico o di scrittura privata, purché in quest'ultimo caso le sottoscrizioni dei contraenti siano autenticate da un notaio o accertate giudizialmente.



Art. 63 Legge Tavolare

.....

Decorsi questi termini, la cancellazione dell'intavolazione impugnata non può più domandarsi nei confronti di terzi, che prima dell'annotazione della litigiosità abbiano acquistato in buona fede diritti tavolari.

.....



L.R. 13 NOVEMBRE 1985, N. 6

Art. 4 (Concordanza del Catasto e del Libro fondiario)

1. Gli atti del Catasto fondiario e del Libro fondiario devono essere tenuti sempre in perfetta concordanza.

2. A tal fine tutti i cambiamenti relativi allo stato dell'immobile devono eseguirsi tanto nel Catasto come nel Libro fondiario, con le modalità stabilite nel successivo articolo 5.

Art. 5 (Cambiamenti relativi allo stato dell'immobile)

1. Il Catasto fondiario è tenuto ad apportare ai propri atti i cambiamenti riguardanti i diritti di proprietà e le modifiche catastali, disposti sulla base del decreto tavolare notificato ai sensi dell'articolo 123, n. 6 del Testo Unico approvato con R.D. 28 marzo 1929, n. 499. Si considerano modifiche catastali le variazioni di configurazione e di superficie delle particelle.



Elementi di individuazione dei confini: frazionamenti

La prova documentale in nostro possesso con più alto valore giuridico e tecnico è costituita dal frazionamento (abbozzo di campagna o foglio di notifica con rilievo d'ufficio) intavolato, che istituisce la linea di confine. L'attendibilità, la ricostruibilità e la precisione di un frazionamento sono variabili a seconda dell'epoca, della metodologia di rilievo utilizzata, del tecnico redattore ecc.

Nel frazionamento quasi sempre sono rilevati altri confini presenti sul terreno, oltre a quelli nuovi istituiti. In questo caso il frazionamento costituisce una prova testimoniale indiretta, riferita all'epoca del rilievo, e diventa importante una buona descrizione dei punti rilevati da parte del professionista.



Tipi di frazionamento

Vecchi frazionamenti, abbozzi di campagna e rilievi d'ufficio:
la precisione dipende dai metodi di rilievo utilizzati e dall'estensione del rilievo. Salvo alcune eccezioni (p.es. rilievi molto estesi) è quasi sempre sotto 1 metro. Se il rilievo riguarda una zona molto circoscritta la precisione è maggiore (pochi decimetri). Tali rilievi sono comunque raramente ricostruibili sul terreno in quanto, tanto più tempo è passato, quanto più i punti di riferimento utilizzati o sono distrutti o comunque difficilmente identificabili sul terreno con precisione e sicurezza accettabile.

A partire dalla seconda guerra mondiale fino agli anni '70 molti tecnici liberi professionisti inventavano le misure dei frazionamenti sulla carta, senza misurare sul terreno la posizione dei confini.



Tipi di frazionamento

Dagli anni '70 in poi i frazionamenti cominciano a diventare sempre più precisi, attendibili e facilmente ricostruibili, grazie all'evoluzione degli strumenti di misura ed al nuovo consolidarsi della professionalità degli operatori del settore. Il minor tempo trascorso ed il maggior numero di punti rapidamente rilevabili con i nuovi strumenti, rende più facile reperire punti d'appoggio del rilievo ancora esistenti.

A partire dal 1996 con l'introduzione del programma PREGEO e della relativa normativa per la redazione dei frazionamenti:

- i rilievi vanno appoggiati ad una rete di punti dotati quasi sempre di coordinate misurate dal catasto con elevata precisione e sono pertanto sempre ricostruibili,
- la precisione media dei rilievi scende a 10 -15 cm, arrivando in rari casi fino 30-35 cm,
- l'obbligo di misure ridondanti rende autocontrollati i rilievi riducendo al minimo la possibilità di errore umano.



Tipi di frazionamento

Dal 2006 attivazione e sviluppo di una rete di stazioni di riferimento GNSS (4-9 stazioni) con messa a disposizione dei dati per la post elaborazione e delle correzioni via GSN e TCP/IP per il real-time (in quest'ultimo caso vengono sfruttate anche alcune stazioni di riferimento austriache e trentine).

Nel 2011 (DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA - 9 settembre 2011, n.35) revisione della normativa Pregeo. Abbassamento degli scarti massimi ammessi sulle distanze 10-20 cm (a 300 m).



Tipi di frazionamento in Openkat

OPEN kat Provincia di Bolzano

Catasto Fondiario Ricerca per Particella ok

Convenzione: ISPETTORATO PROVINCIALE DEL CATASTO
Profilo: UFFICIO USO INTERNO

CATASTO FONDIARIO - DETTAGLIO FASCICOLO E DOCUMENTI

Criteri di ricerca impostati:

Comune catastale: 601 - ACERETO Tipo particella: Fondiaria Particella: 12/2
Stato particelle: Validate

Anno: 2014 Protocollo: 125 Data: 14/02/2014
Foglio notifica: Abbozzo:

GN		Evidenza		
N. documento	Anno	Numero	Sub. Nr.	Anno
2077	2014			

Nome file	Tipo documento	Progressivo	Descrizione	Seleziona
14778_map.pdf	Estratto mappa	1	Mappenauszug	<input checked="" type="checkbox"/>
14778_schizzo.pdf	Schema/dimostrazione rilievo	1	Vermessung / Vermessungsschema	<input checked="" type="checkbox"/>
14778.dat	Libretto delle misure	1	Arbeitsregister	<input checked="" type="checkbox"/>
197202_Verbale.pdf	Verbale di approvazione del Direttore	2	Verbale di approvazione del Direttore	<input checked="" type="checkbox"/>



Elementi di individuazione dei confini

Anche i confini materializzati sul terreno e tollerati dalle parti (cippi, muri, recinzioni, confini d'uso ecc.) ed i confini naturali (pareti rocciose, creste di montagne, corsi d'acqua ecc.) sono elementi importanti di individuazione della posizione giuridica del confine.

Prove testimoniali dirette di terze persone possono essere raccolte solo dal giudice nel corso di un procedimento civile.



Elementi di individuazione dei confini

Molto raramente si trovano misure relative alla posizione dei confini negli atti d'impianto del catasto o del libro fondiario. Quasi mai sono ricostruibili.

Per i confini comunali esistono anche i vecchi protocolli sottoscritti dai rappresentanti dei due comuni che descrivono l'andamento dei confini e spesso contengono le misure di distanze e angoli arrotondate al Klafter ed al grado rispettivamente. Nelle zone di minor interesse la descrizione richiama spesso confini naturali (cresta, torrente, limite dello strapiombo ecc.)

La mappa è l'ultimo elemento di individuazione dei confini. La sua precisione è molto bassa.

In ogni caso il confine è rappresentato con miglior precisione sulla mappa storica o nella prima mappa di evidenza in cui la linea è stata introdotta.

Fanno eccezione le mappe rilevate ex-novo a partire dagli anni '90. In queste mappe le linee rilevate sul terreno sono quasi sempre abbastanza precise.



Ricostruzione in base alle mappe di impianto

Precisione della mappa di impianto (~1858):

In relazione alle metodologie impiegate (triangolazione di dettaglio grafica, rilievo di dettaglio con la tavoletta pretoriana) la precisione nelle zone rilevate accuratamente raggiunge 1-2 m.

Inoltre localmente si hanno:

errori di triangolazione (alcune zone spostate e ruotate),
errori puntuali nel rilievo di dettaglio,

Non tutte le parti del territorio sono misurate con la stessa precisione:

boschi

zone di montagna

zone misurate da un tecnico scarso



Ricostruzione in base alle mappe di impianto

Non per tutti i dettagli era prevista dalla norma una misurazione accurata:

edifici secondari a passi

particellazione dei boschi, solo i cippi di testata

E' difficile inoltre trovare dei punti rappresentati nelle mappe d'impianto ancora esistenti e che sicuramente non siano stati spostati, in base a cui ricostruire il confine incerto.



Ricostruzione in base alle mappe digitalizzate attuali

Ultima spiaggia

E' facile reperire punti di appoggio, ma

precisione media 4-7 m, in zone di montagna o dove la mappa è degradata anche molto di più.

Non solo traslazioni di intere zone ma anche forti errori locali.

E' comunque un metodo poco rigoroso, in ogni caso meglio la mappa dopo il riposizionamento, salvo eccezioni, almeno recupera una parte degli errori di conservazione.



Origine delle imprecisioni delle mappe attuali

Impianto

Aggiornamento:

non sempre fatto con la dovuta cura, sia per quanto riguarda la precisione dei rilievi, sia per le modalità di introduzione in mappa (anche 2 guerre in mezzo); in molte zone ha peggiorato decisamente la precisione originaria della mappa.

In alcune zone particolarmente frazionate, la scala del disegno non consentiva un'adeguata rappresentazione e conservazione.

Sulle mappe cartacee in scala 1:2880:

1 mm ~ 3 m

3,5 mm ~ 10 m



Origine delle imprecisioni delle mappe attuali

Altre cause:

- ❖ deformazione delle mappe originali, di evidenza e delle matrici,
- ❖ deformazioni nella produzione delle mappe di evidenza a partire dalle matrici,
- ❖ imprecisioni e errori nell'aggiornamento delle matrici a partire dalle mappe di evidenza,
- ❖ imprecisioni ed errori durante l'ingrandimento di alcune zone con il pantografo.

Digitalizzazione :

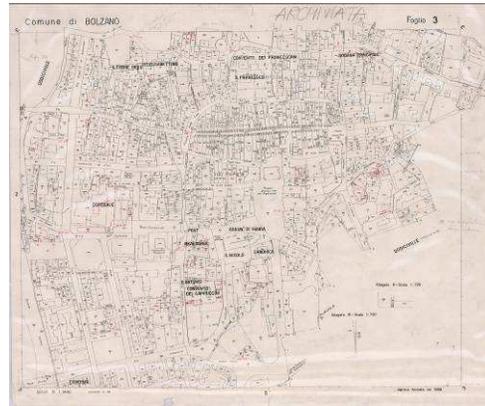
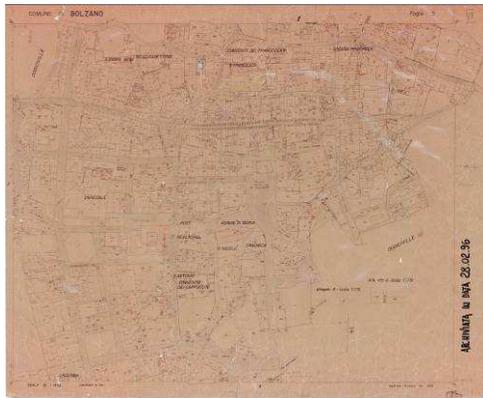
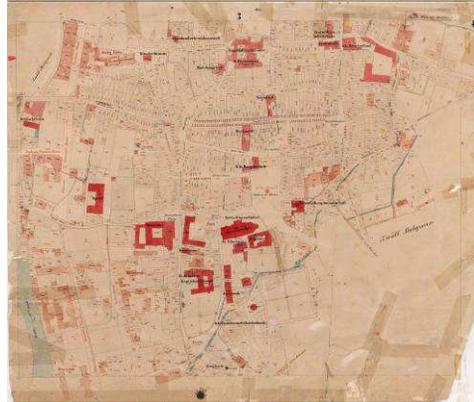
- ❖ imprecisioni ed errori di collimazione dei punti durante la digitalizzazione,
- ❖ errori ed imprecisioni nell'inquadratura dei fogli ed degli ingrandimenti,
- ❖ deformazioni locali per unire fogli e isole.

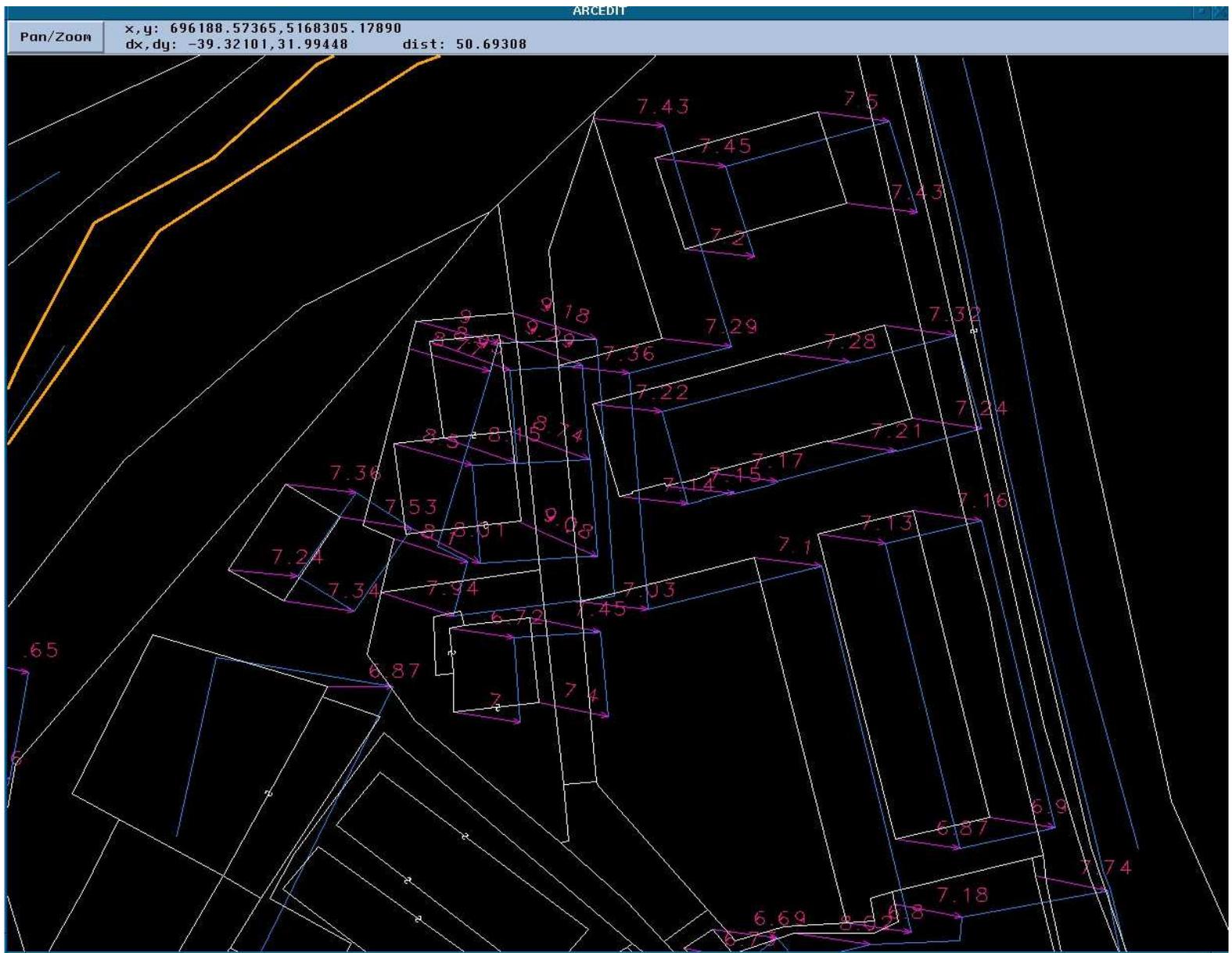
Le imprecisioni elencate vengono parzialmente recuperate tramite il riposizionamento delle mappe.











Mappe rilevate ex-novo

Mappe rilevate ex-novo dal 1990 (circa 1% del territorio).
Precisione del rilievo (salvo singoli errori materiali):
da terra: precisione media 15-25 cm
da aerofotogrammetria: precisione media 30-40 cm

Anche nei rilievi ex novo non tutte le linee sono rilevate; una parte sono montate dalla mappa vecchia, in quanto non individuabili sul terreno o controverse.

Valore giuridico?



Ripristino del Libro Fondiario

Presupposti giuridici:

L.R. n. 3 del 1. Agosto 1985 e successive modifiche

Svolgimento del procedimento:

- ✓ delimitazione sul posto alla presenza delle parti (verbale)
- ✓ rilievo ex-novo
- ✓ le parti sono convocate nuovamente dalla commissione di ripristino (verbale)
- ✓ pubblicazione presso la commissione (30 giorni) + possibilità di ricorso al commissario
- ✓ controllo della Corte d'Appello
- ✓ iscrizione al Libro fondiario
- ✓ procedura di rettifica (2 editti + 2 ulteriori possibilità di ricorso)



Ripristino del Libro Fondiario

Produce un nuovo stato giuridico

Molto laborioso

Trasferimenti di terreno possibili:

presentazione di nuovi contratti e scritture private, constatazione di avvenuto usucapione.

Correzione successiva di errori:

- possibile con il consenso di tutte le parti, ma laboriosa
- Senza consenso di tutte le parti molto difficile (procedimento giudiziale)

Adatta per:

- zone molto piccole con trasferimenti non intavolati
- correzione di errori nell'impianto o negli atti iscritti al libro fondiario



Publicazione del rilievo

Presupposti giuridici:

L.R. n. 6 dell' 8 marzo 1990

Regolamento d'esecuzione - Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 10/L del 19 luglio 1990

Svolgimento del procedimento:

- ✓ Inizio dei lavori: decreto del Presidente della Provincia
- ✓ Il tecnico rilevatore convoca le parti sul posto: pubblicazione di un editto generale lettera alle parti recapitata dal Comune
- ✓ Delimitazione alla presenza delle parti: verbale accordo/controversia > vecchia linea di mappa
- ✓ Rilievo: confini non delimitati e non visibili sul posto dalla vecchia mappa
- ✓



Publicazione del rilievo

Svolgimento del procedimento:

- ✓
- ✓ Controllo preventivo degli elaborati: Ufficio Catasto
- ✓ Controllo preventivo: Ufficio del Libro fondiario: compatibilità del foglio di notifica con lo stato tavolare
- ✓ Pubblicazione: Decreto del Presidente della Provincia + editto + 2 mesi pubblicazione presso l'ufficio del Catasto
- ✓ Ricorsi amministrativi (altri 2 mesi per la presentazione)
- ✓ Trattazione dei ricorsi: convocazione delle parti , verbale accordo/controversia > vecchia linea di mappa
- ✓ Decreto del Presidente della Provincia per l'esecutività del nuovo rilievo
- ✓ Intavolazione con notifica del relativo decreto tavolare
- ✓ Possibilità di reclamo contro il decreto tavolare



Publicazione del rilievo

Produce un nuovo stato giuridico

Non sono possibili evidenti trasferimenti di terreno tra proprietari diversi

Abbastanza laboriosa

Correzione successiva di errori:

- possibile, anche se laboriosa con l'accordo di tutte le parti
- senza l'accordo di tutte le parti (procedimento giudiziale):
 - o difficile, se la mappa nuova coincide con un verbale di accordo sottoscritto dalle parti,
 - o in caso contrario quasi sicuramente possibile.

Adatta per:

zone medio - piccole senza trasferimenti non intavolati e con pochi tipi di frazionamento già presenti.



Riposizionamento

Presupposti giuridici:

L.R. n. 6 del 13 novembre 1985, art. 5, comma 5 “Correzione di errori grafici”

Risultato: miglioramento qualitativo dei dati

Non una mappa “esatta” ma una mappa con una migliore precisione media delle coordinate dei punti

Non produce un nuovo stato giuridico

Le superfici nominali delle particelle rimangono inalterate

Trasferimenti di terreno assolutamente non possibili

Correzione successiva di errori: sempre facilmente possibile



Riposizionamento

Molto meno laboriosa

Adatta per:

Utilizzo generalizzato su tutto il territorio provinciale.

Vantaggi:

consente quasi sempre già una buona sovrapposizione della mappa con le altre carte

consente quasi sempre l'inserimento dei frazionamenti senza traslazioni

consente una successiva esatta correzione degli errori locali solo a livello locale



Riposizionamento

Elaborati per il riposizionamento:

- ❖ Piano rilevi con i frazionamenti degli ultimi anni ma anche con frazionamenti più vecchi ricostruiti
- ❖ Mappe d'impianto ma anche altre vecchie mappe o abbozzi
- ❖ Carte tecniche comunali e provinciali
- ❖ Ortofoto

Il riposizionamento si articola in due passi:

- ❖ Suddivisione delle mappe in zone omogenee e riposizionamento delle stesse mediante rototraslazione rigida e variazione di scala
- ❖ Recupero delle deformazioni locali.

La mappa catastale riposizionata è considerata come una nuova edizione della mappa di evidenza. La vecchia viene archiviata come copia precedente della mappa di evidenza.

