

Elementi di
probatorietà
delle
nuove linee di mappa

Discussione

Probatorietà delle nuove linee di mappa

Ora che abbiamo ripassato a grandi linee il processo produttivo delle mappe catastali possiamo continuare.

Le mappe del catasto italiano rappresentano dei contorni, per dirla in termini attuali delle polilinee chiuse, che racchiudono aree a coltivazione omogenea, in altri termini particelle.

Fin qui potremmo anche accettare la definizione grafica ma dare una valenza metrica a tali elementi sarebbe fuorviante.

Infatti bisognerebbe innanzitutto ricordare che queste mappe/particelle sono state rilevate con tolleranze molto ampie se le confrontiamo con le tecniche di rappresentazione attuale.

Sono state utilizzate delle strumentazioni non proprio precise oltre al rilevamento per allineamenti e squadri.

Inoltre bisogna ricordare che esisteva anche il "rilievo a vista" cioè la rappresentazione del fabbricato "ad occhio".

La stesura delle mappe è stata fatta su carta, rappresentando in scala grafica la realtà rilevata, dopo elaborazione delle misure, utilizzando varie tecniche sia coordinatografi ortogonali che coordinatografi polari (goniometri) e altre tecniche di disegno.

Le mappe originali d'impianto sono state generate al solo scopo di rappresentare dei contorni grafici, che individuassero in maniera grossolana il territorio per fini principalmente fiscali.

L'area delle particelle, quella che viene normalmente definita come SN, superficie nominale, appunto, venne calcolata graficamente, scomponendo le particelle grafiche in triangoli e misurando con lo SCALIMETRO base x altezza, oltre a nuovi metodi entrati in uso molto tempo dopo come i planimetri polari.

Tali superfici venivano calcolate da due gruppi distinti di operatori e confrontate tra di loro.

Se gli scarti tra i due risultati erano in tolleranza veniva fatta la media altrimenti si ripetevano le operazioni di calcolo e al termine, la superficie totale dell'intero Foglio veniva confrontata e qualora in tolleranza mediata si procedeva a ripartire proporzionalmente la differenza tra tutte le particelle.

Il risultato sono le SN che troviamo nelle visure.

La SN è definita il "deversere" cioè quello che "diventa realtà catastale" e a cui si deve fare riferimento.

Da questo possiamo evincere che la Superficie Nominale è un valore astratto, necessario ai fini dell'imposizione fiscale e che nulla ha a che fare con la Superficie Reale.

La mappa (e tutti i valori che da essa si possono estrarre), è da considerare una semplice raffigurazione con tutti i suoi limiti.

Secondo l'articolo 950 del Codice Civile: "Quando il confine tra due fondi è incerto ... il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali"; nella sua semplicità il legislatore ha spiegato che le Mappe (d'Impianto), da molti considerate "Vangelo", sono da prendere in considerazione solo nel momento in cui non vi siano altri elementi utili allo scopo.

Art. 950

Dispositivo dell'art. 950 Codice Civile

Fonti → Codice Civile → LIBRO TERZO - Della proprietà → Titolo II - Della proprietà → Capo IV - Delle azioni a difesa della proprietà

Quando il confine tra due fondi è incerto⁽¹⁾, ciascuno dei proprietari⁽²⁾ può chiedere che sia stabilito giudizialmente.

Ogni mezzo di prova è ammesso.

In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali⁽³⁾.

Note

(1) L'azione, caratterizzata dalla realtà, mira a far cessare una situazione di incertezza in ordine alla determinazione dei confini.

Si domanda al giudice, cioè, di risolvere una questione concernente l'ampiezza dei terreni.

(2) L'azione è duplice perché ambo le parti sono, al contempo, attore e convenuto.

(3) Il legislatore, intende, con tale disposizione, positivizzare una disciplina che permetta una determinazione certa dell'ampiezza dei terreni; se l'attore, cioè, non dà alcuna prova, il giudice deve determinare un confine definito, potendo, in via sussidiaria, fare riferimento alle mappe catastali.

Dispositivo dell'art. 951 Codice Civile

Fonti → Codice Civile → LIBRO TERZO - Della proprietà → Titolo II - Della proprietà → Capo IV - Delle azioni a difesa della proprietà

Se i termini tra fondi contigui mancano o sono diventati irriconoscibili⁽¹⁾, ciascuno dei proprietari ha diritto di chiedere che essi siano apposti o ristabiliti a spese comuni.

Note

(1) Per poter esperire l'azione di cui all'articolo in oggetto sono necessarie:

- l'esistenza di un confine certo e non contestato (viceversa si ricade nell'ipotesi di cui all'art. 950);

- l'assenza e la non riconoscibilità dei segnali che vengono situati allo scopo di delimitare i confini medesimi.

Ripeto che le Mappe di Impianto, anche se rappresentano delle porzioni di territorio in modo suggestivo sono, ne più, ne meno, che delle rappresentazioni inaffidabili di confini ma sono solo contorni arativi e nulla hanno a che fare con la realtà.

Pensiamo solo al fatto che, per renderle alla realtà dobbiamo moltiplicare tutte le misure rilevate sulla mappa per il denominatore della scala di rappresentazione.

Moltiplicare una misura affetta dall'errore di graficismo, un duemillesimo della scala di rappresentazione, per il denominatore di scala, otterremmo così un segno/linea da riportare sul terreno di spessore circa 40 cm per la scala al 2000 e 80 cm per la scala al 4000.

Tutto questo NON ha nessun valore per il Catasto in quanto le tasse si pagano sulla superficie e un pur grande errore nell'area SN della particella porta ad un errore di tassazione infinitesimo.

Ripeto : Ripeto: il fine ultimo era avere un valore di superficie, a cui riferire la tassazione.

Il dove sta la particella e come è fatta al catasto non interessa o interessa marginalmente.

Ad una mia precisa domanda ad un Dirigente Catasto Terreni, se la situazione dei luoghi fosse molto diversa dalla realtà come si comporterebbe il catasto, la risposta fu: Lustrazione, cioè l'aggiornamento della mappa in base alle situazioni reali.

Inoltre manca la disponibilità di tutte le misure, i rilevamenti e la topometria, che hanno portato alla definizione delle mappe.

Mancano anche quasi tutti i riferimenti reali ai trigonometrici utilizzati per il rilevamento topografico, quali: comignoli, fabbricati demoliti o modificati.

Questo è il mio parere in merito al cosiddetto "valore probatorio delle Mappe", che esiste solo nella fantasia.

Questo è il mio parere su ciò che si deve intendere per valore probatorio delle Mappe.

Strumentazione e tecnologia informatica attuale

Oggi abbiamo a disposizione degli strumenti di rappresentazione grafica sbalorditivi.

Si pensi alla pubblicità di Autocad nelle prime versioni: rappresentazione di oggetti infinita e scala fino a due trilioni. Infatti un disegno demo di autocad permetteva di vedere un solo puntino e poi, zoomando, zoomando si vedeva tutto il sistema solare in dimensione reale e zoomando si vedeva la navicella spaziale e dentro la navicella una macchina da scrivere e dentro la macchina da scrivere il logo della stessa: il marchio di Autodesk.

Ebbene, questo sistema di rappresentazione falsa e imbroglia l'utente dandogli la sensazione di affidabilità nel momento in cui utilizza un supporto cartografico che sappiamo essere condizionato da errori più o meno gravi.

Pensiamo, oltre alle criticità che abbiamo visto nelle fasi di rilevamento e restituzione, al processo di rasterizzazione delle mappe d'impianto; che, concordo, sono bellissime.

Una stupenda immagine del territorio alla data della sua restituzione grafica, il che è comunque una cosa positiva, ma come è stata ottenuta quella fotografia?

Da quale supporto siamo partiti?

Dalle mappe di impianto, va bene.

Rasterizzate con scanner fotografici piani, a 400 punti per pollice quadrato, in formato TIFF, ma comunque il supporto è

Osservando una mappa d'impianto, per procedere a un riconfinamento, quale fiducia possiamo avere di una linea che spesso non sappiamo distinguere tra un "limite di coltura" e uno che al tempo era un vero e proprio confine di proprietà?

Passiamo ora alle mappe WEGIS.

Quale genesi hanno le mappe wegis?

Le mappe di impianto sono state utilizzate in origine ma poi ne sono state fatte delle copie, a MANO. Non esistevano le fotocopiatrici o le eliografie.

Quindi errori che si sommano ad altri errori, per quanta attenzione si sia potuta utilizzare, duplicando un disegno in scala abitualmente 1:2000.

Poi dobbiamo considerare tutte le deformazioni subite dal foglio di mappa, di carta, dovute alla umidità, all'uso sul bancone del catasto, all'usura del tempo, all'usura per effetto dell'aggiornamento mediante introduzione di nuove linee e la cancellazione di linee. E anche della metodologia utilizzata per l'aggiornamento, allineamenti a squadre. Solo in alcuni casi stazioni celerimetriche tracciate con goniometri.

Questi fogli di mappa sono stati scansionati, rasterizzati, e poi vettorizzati.

Anche qui c'è da considerare la metodologia di vettorizzazione.

Manuale, semimanuale, assistita, automatica?

Infatti nelle mappe vettorizzate si trovavano delle particelle con la X, x1, x2, x3, che sono i contorni chiusi che non sono stati identificati con il nome della particella e, provvisoriamente, hanno assunto questa numerazione.

A supporto delle evidenti problematiche di rappresentazione grafica descritte basta controllare i contorni tra i limiti di Foglio che quasi mai coincidono tra loro non essendo in grado, all'epoca, di confrontarli con quelli limitrofi.

Però abbiamo dei poligoni chiusi, finalmente rappresentati dalle coordinate, e che, si pensa, da ora in poi non potranno più subire deformazioni dovute alla conservazione o all'utilizzo.

Ma anche qua bisogna fare dei distinguo.

Le mappe attuali sono "all'attualità".

Cioè le mappe attuali del Catasto Italiano conservano tutte le modifiche introdotte.

Non esiste la mappa di ieri o dell'anno scorso.

La mappa esiste in quanto aggiornata e basta. Come la mappa cartacea.

La mappa richiesta mostrerà lo stadio attuale, senza farci comprendere come si è arrivati.

Quindi senza la storia di come si è arrivati alla situazione attuale.

Per avere la situazione della mappa ad una determinata data bisogna essere in possesso di un file CXF, DXF, o un estratto di Visura PDF, o di un Estratto Wegis, che vale solamente per le particelle rappresentate.

E ancora.

Le attuali procedure di aggiornamento della Mappa ci costringono, attraverso l'utilizzo obbligatorio del software Pregeo e a normative molto puntuali sul sistema di rilevamento, a posizionare il nostro rilevamento sulla mappa e ad **ADATTARLO** ad essa in modo da inserire una REALTA' misurata con la massima precisione possibile e utilizzando attrezzature molto precise, ancorchè costose, in una realtà virtuale che nulla ha a che vedere con quella del terreno.

Vi faccio notare che per Pregeo due punti più vicini di 10 cm vengono considerati COINCIDENTI.

Infatti quando si parla di Tipo di Frazionamento o di Tipo Mappale, in termini catastali, non si parla di confine di proprietà ma di confine arativo, di qualità di coltura, di porzione di territorio coltivato alla stessa maniera.

Ho usato apposta il termine Confine Arativo perché si spiega la deformazione che fin dall'inizio si è avuta nella interpretazione e nell'utilizzo della mappa catastale per la definizione di confine di proprietà.

E' pur vero che per aggiornare la mappa ieri come oggi bisogna appoggiarsi ad elementi presenti sia su di essa che nel terreno e che siano gli stessi ma questo non toglie che la definizione di Confine arativo o di coltura è per il catasto la sola e importante causa di aggiornamento della mappa.

Ed ecco che arriviamo alla motivazione della giornata di oggi.

Domanda: Quali elementi di tutto questo processo di aggiornamento della mappa si possono ritenere validi al fine di determinare metricamente la posizione di un confine di Proprietà?

Ho specificato "confine di proprietà" e non confine arativo in quanto questi possono e in alcuni casi lo sono diventare probanti, a mio avviso, nel processo di ricerca e posizionamento di un determinato limite.

Fissiamo innanzitutto un principio:

tutto ciò che cozza, si interseca, si "chiude" su un contorno nero di particella, contorno di mappa, non è secondo la teoria che ho esposto da considerare valido.

Quando il Catasto ci costringe, e ne ha ben donde, a "chiudere" le nuove geometrie su una linea nera di mappa non facciamo altro che adattare le nostre misure reali alla cartografia.

Quindi la chiusura non ha valore probatorio o probante. E' un "artificio" utilizzato per "arrivare ad un risultato" = Aggiornare la mappa.

E non vi sarebbe nessuna altra strada per arrivare a questo.

Da una parte c'è una mappa, ora vettorizzata, dall'altra c'è una realtà inconfutabile.

Ad esempio la distanza tra due spigoli di fabbricati diversi non può cambiare nel tempo, a meno di lavori di demolizione, ampliamenti ovvero eventi geologici quali terremoti o frane.

Ma se questa distanza nella mappa è diversa?

Allora si usa la soluzione del proporzionamento delle misure. Ma il risultato non sarà mai reale. Anche in presenza di mappe digitalizzate e vettorizzate.

Quindi dove troviamo degli elementi che ci possano dare una mano per ripristinare un confine?

Innanzitutto bisogna dire che un rilevamento fatto oggi ha una valenza molto più elevata di uno effettuato 50 o 100 anni fa.

Abbiamo oggi strumentazioni in grado di rilevare distanze notevoli o in situazioni difficili, con grande precisione e possibilità di errore marginali.

Faccio sempre riferimento ad un onesto rilevatore che appoggia tutto il suo rilevamento a punti stabili sul terreno, che ripete le misure agli stessi punti anche da stazioni diverse, oppure che si accerta che il GPS abbia un sufficiente numero di satelliti in collegamento, oppure

Il problema sta nel rilevare la proprietà e non la particella catastale.

Un asse fosso è sempre una condizione non esclusiva, obiettiva, va sempre verificato con il confinante, a meno che il fosso sia completamente in proprietà al committente.

Faccio sempre riferimento ad un onesto rilevatore che appoggia tutto il suo rilevamento a punti stabili sul terreno, che ripete le misure agli stessi punti anche da stazioni diverse, oppure che si accerta che il GPS abbia un sufficiente numero di satelliti in collegamento, oppure

Il problema sta nel rilevare la proprietà e non la particella catastale.

Un asse fosso è sempre una condizione non esclusiva, obiettiva, va sempre verificato con il confinante, a meno che il fosso non sia completamente in proprietà al committente.

Faccio notare che in nessuna normativa catastale si parla di Proprietario o di proprietà ma di Possessore, di Ditta, di Intestatario.

La proprietà è un'altra cosa!

A questo punto sembra che tutto sia perso e che non ci sia nessuno spiraglio in vista ma.....

Il legislatore ci ha dato una seppur minima speranza.

Tutto sta nel Libretto delle Misure.

Infatti il Libretto delle Misure è l'unico che viene conservato dall'Agenzia e che viene anche rilasciato su richiesta del Tecnico.

Il Libretto delle misure rappresenta, dunque, la realtà rilevata.

La topometria nel Libretto delle Misure è **indeformabile**.

Peccato che tale importantissimo documento sia disponibile esclusivamente per gli Atti di aggiornamento presentati, tramite software Pregeo, a partire dalla fine degli anni ottanta.