

CIRCOLARE N. 8

PROT. N° 53644

ENTE EMITTENTE: DC Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

OGGETTO: **Controlli sul terreno degli atti di aggiornamento cartografici.**

DESTINATARI: Uffici Provinciali del Territorio, Direzioni Regionali, Servizio Ispettivo Centrale, Direzioni Centrali, Consigliere Coordinatore Operativo, Consigliere Scientifico

DATA DECORRENZA: Data della presente

CIRCOLARI DELL'ENTE MODIFICATE

Lettera-Circolare 4A/92/803 del 21.02.1992

Roma, 1 agosto 2005

Firmato: ing. Carlo Cannafoglia

N° pagine complessive: 8

L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

1. Generalità

Come è noto, uno degli obiettivi previsti per le attività ordinarie del corrente anno, riguarda l'incremento dei controlli e delle verifiche sugli atti di aggiornamento predisposti ed acquisiti in banca dati mediante la procedura PREGEO 8.

A tale riguardo, la "Convenzione triennale per gli esercizi 2005-2007" tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia del territorio, formalizzata il 18.04.2005, individua, tra le linee strategiche generali, la necessità di intensificare le verifiche ed i controlli dei dati acquisiti dall'Agenzia, al fine di incrementare la qualità generale delle banche dati.

In questo contesto, si forniscono di seguito le disposizioni di valenza tecnica specifica a supporto dell'esecuzione dei controlli in sopralluogo dei suddetti atti, nell'alveo delle finalità fissate dalla vigente normativa di riferimento.

2. Riferimenti Normativi

Il quadro normativo nel quale si inserisce la presente Circolare è costituito prevalentemente dalle norme sotto indicate:

- Testo Unico delle Leggi sul Nuovo Catasto dei Terreni, approvato con R.D. 8 ottobre 1931, n. 1572 e successive modificazioni;
- Regolamento per l'esecuzione delle leggi sul riordinamento dell'imposta fondiaria, approvato con R.D. 12 ottobre 1933, n. 1539;
- Legge 17 agosto 1941, n. 1043, art. 4 comma 1, che stabilisce: "le mappe catastali possono essere anche altimetriche";
- D.M. 30 novembre 1949, di approvazione della «Istruzione per le operazioni trigonometriche»;
- Legge n. 679 del 01.10.1969, concernente la "semplificazione delle procedure catastali"
- D.P.R. 650 del 26.10.1972, concernente il "Perfezionamento e revisione del sistema catastale";
- D.D. 19 gennaio 1988, n. 4A/322, di approvazione della «Istruzione per il rilievo catastale di aggiornamento»;
- Circolare 26 febbraio 1988, n. 2 concernente «Nuove procedure per il trattamento automatizzato degli aggiornamenti cartografici. Disposizioni per la gestione degli atti geometrici di aggiornamento» e successive integrazioni e modificazioni;
- Circolare n. 2 del 13.01.1992 prot. 4A/92/99 concernente "Ulteriori disposizioni inerenti il trattamento degli atti geometrici di aggiornamento";
- Lettera-Circolare prot. n. 4A/92/803 del 21.02.1992 "Chiarimenti operativi e procedurali inerenti la normativa sul trattamento degli atti geometrici di aggiornamento";
- Regolamento, recante norme per "l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari", adottato con decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 ed in particolare l'art. 5 - comma 3, che stabilisce la

modifica o l'integrazione dei modelli delle formalità e delle procedure attraverso provvedimento del Direttore Generale;

- D.M. 2 gennaio 1998, n 28 che, all'art. 16 comma 2, prevede l'altimetria quale aspetto dell'informazione metrica delle mappe catastali;
- Provvedimento 3 dicembre 2003, di approvazione ed adozione della "Procedura Pregeo 8 per la presentazione degli atti di aggiornamento catastali, l'aggiornamento automatico della cartografia catastale ed il trattamento dei dati altimetrici e GPS".

3. Criteri per la scelta degli atti di aggiornamento da sottoporre a controllo

Gli atti di aggiornamento da sottoporre a verifica saranno selezionati tra tutti gli atti (tipi mappali e tipi di frazionamento) presentati nell'anno corrente, ovvero tra i soli tipi mappali presentati nel corso dell'anno precedente, nel rispetto delle percentuali di presentazione (ordinariamente circa 2/3 di tipi mappali e 1/3 di tipi di frazionamento) dell'intero ammontare degli atti pervenuti.

Il rapporto tra tipi mappali e tipi di frazionamento da sottoporre a controllo dovrà pianificarsi sulla base dei flussi ordinari e coincidere, a consuntivo, con quello relativo ai flussi dell'anno corrente.

Gli atti di aggiornamento da sottoporre a verifica, nelle quantità previste per ogni Ufficio nella pianificazione del corrente anno, saranno selezionati ogni fine mese.

Al fine di ottimizzare la produttività, di norma verranno selezionati gruppi di comuni della provincia e, limitatamente a questi, estratti gli atti di aggiornamento da controllare, attingendo anche ai tipi mappali presentati nell'anno precedente e ricadenti nei comuni selezionati; il mese seguente saranno oggetto di verifica gli atti di aggiornamento ricadenti in un secondo gruppo di comuni selezionati e così via, in modo da coprire tutti i comuni della provincia nell'arco dell'anno. La selezione degli atti dovrà seguire i seguenti criteri:

- a) il 50% degli atti di aggiornamento (tipi mappali e tipi di frazionamento) da sottoporre a controllo deve essere scelto, nell'ambito del gruppo dei comuni selezionati, in maniera casuale (estrazione a sorte);
- b) l'altro 50% deve essere scelto, tra gli atti più significativi: ad esempio i frazionamenti con più di 4 particelle derivate ed i tipi mappali con più di due corpi di fabbrica. Una volta selezionati gli atti con tali caratteristiche, la scelta verrà effettuata in maniera casuale, mediante sorteggio. Qualora con la metodologia illustrata non si raggiunga il 50% degli atti da controllare, si utilizzerà il precedente criterio fino al raggiungimento delle quantità previste.

Al fine di ottimizzare la produttività, dopo aver selezionato gli atti di aggiornamento da sottoporre a controllo, ogni Ufficio pianificherà le operazioni di campagna in modo da utilizzare al meglio le dotazioni strumentali e le risorse umane disponibili, intensificando, qualora necessario, l'attività di sopralluogo nei mesi in cui le condizioni meteorologiche risultano più favorevoli per le operazioni di misura.

Il responsabile del Settore/Reparto Gestione Banche Dati curerà tutte le operazioni di selezione degli atti da sottoporre a verifica.

4. Comunicazione della verifica al tecnico redattore dell'atto di aggiornamento ed alla Ditta intestataria dell'immobile

La data e l'ora della verifica sopralluogo verranno comunicate al tecnico redattore dell'atto di aggiornamento con un preavviso di almeno 5 giorni naturali consecutivi; la comunicazione può essere eseguita anche esclusivamente via e-mail.

Nella comunicazione di che trattasi si richiederà al tecnico redattore dell'atto di aggiornamento di avvisare il possessore dell'immobile anche al fine di facilitare l'accesso del personale dell'Agenzia.

L'eventuale assenza del professionista e/o del possessore alle operazioni di controllo non sospende l'esecuzione delle verifiche, qualora sia possibile provvedere all'esecuzione delle stesse.

5. Accesso alle private proprietà

Ai sensi della determinazione del Direttore dell'Agenzia del 01.07.2005, pubblicato sulla G.U. del 06.07.2005, i tecnici dell'Agenzia incaricati della verifica saranno muniti di apposita tessera di riconoscimento che autorizza l'accesso alle private proprietà.

E' appena il caso di sottolineare che il comportamento del Tecnico, nel richiedere l'accesso all'immobile, dovrà essere consono al ruolo di funzionario pubblico.

6. Elementi da misurare

Le attività di controllo devono essere tali da consentire di verificare la qualità del rilievo e delle misure conseguite dal tecnico professionista, privilegiando le misure della geometria più significativa, per gli aspetti catastali, nell'ambito dell'atto di aggiornamento selezionato.

La squadra di rilievo, verificato lo stato dei luoghi e la morfologia del territorio, sulla base dell'atto di aggiornamento in verifica, individuerà :

- i particolari topografici e geometrici da rilevare ex-novo al fine del controllo (Punti Fiduciali che hanno evidenziato scarti superiori alle tolleranze e comunque almeno una distanza tra P. F., almeno due vertici significativi e univocamente materializzati di nuove dividendi del frazionamento, almeno due spigoli di nuovi fabbricati rappresentati nel tipo mappale, particolari artificiali e naturali presenti sul terreno rilevati con finalità di verifica dal tecnico professionista nell'atto presentato);
- il numero minimale di stazioni celerimetriche necessarie, massimizzando il numero di particolari catastali rilevabili da ognuna di queste;
- le misure dirette, da rilevare a supporto di quelle indirette celerimetriche, o in sostituzione delle stesse (in particolare per tipi mappali presentati su lotti di limitata dimensione).

Qualora siano rintracciabili sul terreno, in quanto ancora materializzate, le stazioni di rilievo utilizzate dal professionista, ove rispondenti ai requisiti sopra indicati, potranno essere utilizzate anche nel rilievo di verifica.

7. Modalità di esecuzione delle misure e dei controlli topometrici

Durante le operazioni di controllo non dovranno essere ripetute tutte le misure riportate nel “libretto” relativo all’atto di aggiornamento sottoposto a verifica; si dovranno assumere quegli elementi di controllo minimali, ma sufficienti ed ottimali per valutare con oggettivi elementi di giudizio, la corretta redazione dell’atto tecnico.

A tal fine la verifica degli elementi geometrici è da considerare non collegata al contesto cartografico; conseguentemente il controllo dovrà riguardare prevalentemente le mutue distanze tra punti (distanza tra due punti di dettaglio, distanza tra un punto di dettaglio ed un Punto Fiduciale, distanza tra due Punti Fiduciali). Per tale circostanza risulta semplice ed opportuno eseguire i calcoli topografici di verifica direttamente in fase di rilievo sul terreno.

In caso di discordanza, oltre la tolleranza ammessa, tra la distanza misurata in fase di verifica e la omologa distanza desunta dall’atto di aggiornamento, è necessario integrare immediatamente, nel corso dello stesso sopralluogo, le misure di controllo, al fine di fugare ogni dubbio sulla validità delle stesse.

Le modalità operative devono risultare coerenti con le Istruzioni che regolano il rilievo topografico catastale.

8. Scheda del sopralluogo e libretto delle misure

L’attività di controllo si concluderà con la redazione di una scheda del sopralluogo, sottoscritto dal tecnico responsabile delle operazioni di verifica.

Verrà inoltre richiesta la sottoscrizione della scheda anche al tecnico redattore dell’atto di aggiornamento, ove presente.

Al termine delle operazioni di verifica oltre la scheda del sopralluogo, verrà sottoscritto dal tecnico responsabile del controllo anche il libretto delle misure osservate.

Verrà inoltre richiesta la sottoscrizione della scheda anche al tecnico redattore dell'atto di aggiornamento, ove presente.

Il tecnico professionista, qualora presente, può sottoscrivere scheda e libretto delle misure con riserva, specificandone i motivi tecnici.

9. Tolleranze

I controlli, come già evidenziato, riguardano prevalentemente le distanze misurate fra Punti Fiduciali, fra punti del rilievo e Punti Fiduciali e fra soli punti del rilievo.

Tenendo conto dell'ambito di applicazione, per il calcolo di tali grandezze si utilizzerà la formula della distanza cartesiana fra due punti di coordinate note.

Le tolleranze da utilizzare per il confronto tra le misure eseguite in fase di verifica sul terreno e quelle riportate nell'atto di aggiornamento sottoposto a verifica, sono quelle indicate nella "Istruzione per il rilievo catastale di aggiornamento" - capitolo 1 paragrafo 4.

Qualora siano stati misurati tutti gli elementi geometrici atti a calcolare la superficie degli oggetti rilevati, le tolleranze da utilizzare nel confronto delle aree sono quelle riportate nella Circolare n. 2 del 13.01.1992 prot. 4A/92/99.

10. Esiti del controllo

In fase di controllo degli elementi caratterizzanti un atto selezionato per la verifica, potrebbero evidenziarsi differenze superiori alle tolleranze ammissibili, rispetto alle misure rappresentate nello stesso atto.

Inoltre, per gli stessi elementi controllati (distanze riguardanti Punti Fiduciali e/o vertici di dividendi e/o spigoli di fabbricati) potrebbero evidenziarsi differenze superiori alle tolleranze ammissibili, presenti in altri atti di aggiornamento approvati negli anni precedenti e non sottoposti ad attività di controllo.

In entrambi i casi, sia cioè per l'atto soggetto a controllo diretto che per quelli precedenti che evidenziano differenze superiori alle tolleranze

ammissibili, nelle misure di alcuni elementi che li caratterizzano, si procederà con le modalità già indicate nella Lettera- Circolare prot. n. 4A/92/803 del 21.02.1992, ora opportunamente riviste ed aggiornate come segue:

1. si dovrà procedere all'apposizione dell'idonea annotazione di riserva negli atti catastali sulle particelle interessate dall'atto di aggiornamento; ciò per ogni atto di aggiornamento che manifesti incoerenza fra misure di controllo e quelle riportate nei precedenti atti di aggiornamento;
2. contestualmente si dovrà dare comunicazione, al tecnico redattore ed alla Ditta intestataria dell'immobile, degli esiti della verifica notificando, altresì, a quest'ultima l'apposizione dell'annotazione di riserva sulle particelle interessate dall'atto.

In questi casi, la Ditta intestataria delle particelle interessanti l'atto di aggiornamento contestato, ai fini della eliminazione della annotazione di riserva, dovrà presentare un atto, a rettifica del precedente, che dovrà essere predisposto sulla base delle indicazioni fornite nella sopra richiamata lettera-circolare.

Le irregolarità e le discordanze rilevate nella redazione degli atti di aggiornamento verificati con esito negativo, verranno segnalate agli Ordini o ai Collegi professionali di appartenenza, secondo quanto previsto dall'art. 13 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, con cadenza trimestrale.

Le Direzioni Regionali verificheranno il pieno rispetto delle disposizioni, con la presente impartite, da parte degli Uffici dipendenti.