

La Circolare 4/2009

Premessa

Con la Circolare 4/09, la Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio dichiara esplicitamente che “*oltre ad illustrare gli elementi innovativi portati dalla nuova procedura **DocFa**, si coglie l'occasione per rivisitare alcuni punti della prassi operativa*”.

Gli intendimenti risultano pertanto essere espressamente due:

da un lato la illustrazione degli elementi innovativi legati alla nuova versione del programma – che è il caso di sottolineare essere ancora di applicazione facoltativa fino al 30 marzo 2010 – e dall'altro la rivisitazione di alcuni punti della prassi operativa.

È quindi difficile comprendere perché,

[se il primo](#) punto è facoltativo per un certo periodo,

[il secondo](#) debba essere tassativamente applicato immediatamente, prescindendo dalle difficoltà operative e, soprattutto, da eventuali casi di inapplicabilità dei nuovi dettami.

Proprio per verificare se la “rivisitazione” risulti davvero funzionale o non presenti aspetti discutibili, la Commissione Catasto del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna ha dettagliatamente esaminato la Circolare, ed espone qui le proprie considerazioni.

Innanzitutto è bene evidenziare che, a margine di innovazioni di probabile utilità, si rilevano due ordini di problemi:

[l'incremento dell'onerosità](#) di alcune procedure, a volte inutili, e

[l'imposizione](#) di operazioni tecnicamente irrealizzabili.

Nuovi oneri

Fra i nuovi oneri si segnala [l'imposizione di un Tipo di Frazionamento per la formazione di aree urbane \(categoria F/1\)](#);

procedura che fino ad oggi era lasciata alla discrezione del Professionista, in quanto accreditato della conoscenza puntuale del territorio e della specifica situazione locale; conoscenza che, non dimentichiamolo, ha giustificato il sempre maggior impegno nella redazione di documenti catastali, fino a produrre una propria Proposta di Aggiornamento.

Sulla scorta di tale conoscenza, il Professionista era fino ad ora libero di optare per il Frazionamento vero e proprio o per l'individuazione dell'area con Elaborato Planimetrico quotato, quando questo, come spesso accade, desse maggior *garanzia di precisione* per l'intrinseco riferimento a punti locali.

Se è vero che questi punti possono comunque comparire anche nei Frazionamenti propriamente detti, non è comunque dato capire cosa giustifichi l'onerosissimo ricorso a punti distanti e di *nulla precisione* come sono i punti cosiddetti Fiduciali.

Una simile innovazione dovrebbe quanto meno essere abbinata all'introduzione al Catasto Terreni della possibilità di redigere frazionamenti con le caratteristiche della Modesta Entità previste per i Tipi Mappali, ma non si deve trascurare che il Tipo di Frazionamento, per quanto redatto con dovizia di sviluppi, è privo della libertà rappresentativa degli Elaborati Planimetrici, e risulta quindi meno intelligibile dai Committenti.

Imposizioni illegittime

Decisamente grave dev'essere considerato il tentativo, purtroppo in parte riuscito, di imporre ai Professionisti operazioni tecnicamente impossibili e conseguenti responsabilità professionali al di fuori di ogni controllo.

L'intero punto 3.6 “Contenuto degli elaborati grafici” è manifestamente contraddittorio, laddove inizia dichiarando che ciascuna planimetria dev'essere correttamente ed accuratamente disegnata, secondo le regole correnti dei disegni edili, ma poi si adopera per modificare inopinatamente quelle regole.

È necessario evidenziare urgentemente che alcune imposizioni – perché di imposizioni si

tratta quando si scrive che “*la planimetria, a pena di mancata accettazione della pratica DocFa, deve contenere;*” - riguardano adempimenti assolutamente e oggettivamente impossibili:

–non è generalmente possibile misurare lo spessore dei muri a confine con altre Unità Immobiliari, dal momento che queste possono essere di altra proprietà;

–per identico motivo non è generalmente possibile rilevare il contorno delle Unità Immobiliari, così come richiesto per la redazione dell'Elaborato Planimetrico;

–non è generalmente possibile rilevare il perimetro dell'edificato, a meno che con ciò non si voglia intendere l'intero isolato, principalmente per i centri urbani...

Imposizioni illogiche

Se è condivisibile l'osservazione – certamente logica – che ogni informazione indipendente dall'Unità oggetto della denuncia, variando in modo per l'appunto indipendente, produrrà nel futuro il disallineamento del documento prodotto, ne consegue che ogni informazione indipendente assoggetta il documento stesso a degrado incontrollabile.

Dunque è dimostrata l'irrazionalità di richieste quali la toponomastica e soprattutto gli identificativi catastali circostanti, a seguito della cui modifica non è prevista, ovviamente, la variazione dell'Unità oggetto di denuncia.

Parimenti inutile (e ogni cosa inutile, in ambito tecnico, è potenzialmente dannosa) è l'indicazione generica “**Altra U.I.U.**”: per quanto, meno pericolosa delle precedenti, può comunque variare autonomamente rendendo obsoleta o ingannevole la dicitura.

Interpretazioni illegittime

Laddove la Circolare prevede **valori dell'altezza** “con arrotondamento ai cinque centimetri”, la normale tecnica topografica suggerirebbe di interpretare che quello sia il massimo arrotondamento accettabile, chiamando in causa il concetto di tolleranza.

Questa possibilità è utile per tutti i casi di altezze irregolari.

Una curiosa interpretazione restrittiva, vuole invece che l'arrotondamento sia obbligatorio. L'interpretazione è curiosa, perché questo obbligo non produce alcun vantaggio!

Non rende superfluo eseguire la misura, accontentandosi di una stima;

non produce risparmio di spazio, perché richiede comunque due decimali.

Ha invece potenziali effetti di rilevante danno, quando l'arrotondamento porta il valore indicato a valicare un limite urbanistico, modificando l'incidenza di interi vani.

È dunque illegittimo imporre al Professionista di danneggiare il proprio Committente.

Conclusioni

Quanto sopra costituisce soltanto una parte significativa di una ben più ampia casistica di problemi generati da una circolare che definire frettolosa è decisamente eufemistico.

È di tutta evidenza **l'illiceità di imporre ai Professionisti di porre la propria firma sotto documenti coscientemente falsi!**

Pertanto la Commissione Catasto del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna

chiede

all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio:

- di sospendere l'applicazione delle imposizioni illegittime della Circolare fino al completo chiarimento di ogni dubbio di legittimità, e comunque fino al 30 marzo 2010,

- di applicare le norme di dubbia chiarezza utilizzando l'interpretazione più favorevole al cittadino, come previsto per legge,

- di adoperarsi presso la Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio affinché l'intera Circolare sia riscritta con completa cognizione di causa, avvalendosi anche della consueta e fattiva collaborazione dei Collegi, immeritatamente menzionata alla pagina 7 della Circolare stessa,

•di richiamare i propri Tecnici al rispetto per i Professionisti esterni, ricordando loro come sia opportuno astenersi dal dileggio insito in espressioni del tipo “sei così bravo che ce la puoi fare”.