

LA PROFESSIONE DEL GEOMETRA NEL CAMPO CATASTALE

Relazione (stralcio) al «Congresso nazionale dei Geometri» (Firenze 26-29 novembre 1959)

DEL NUOVO CATASTO TERRENI

Esso si può definire il complesso di elaborati in cui sono descritti tutti i terreni che costituiscono il territorio della Nazione, con indicate la loro estensione, qualità, classe, estimo, ed il loro proprietario: quindi il Catasto è l'inventario di tutti i beni immobili fondiari.

Questo complesso è corredato da una rappresentazione geometrico particellare dei terreni, costituita dai fogli di mappa.

Altri atti servono a collegare i registri alla rappresentazione cartografica.

Quasi sarebbe superfluo accennare qui che il Nuovo Catasto Italiano è un Catasto geometrico, con rappresentazione particellare uniforme, basato sulla stima e sulla misura, per cui si compone di due distinte parti: l'una tecnico-economica e l'altra geometrico-cartografica.

Riguardiamo questo inventario sotto l'aspetto della parte tecnico-economica, e cioè quella che determina il contributo che la proprietà fondiaria deve dare alla pubblica finanza.

Oggetto dell'imposta, per il Catasto terreni è il reddito prodotto dal terreno, al netto delle spese e perdite eventuali, o *reddito dominicale*, e cioè il reddito annuo medio ordinario continuativo, derivante dalla forza naturale del suolo e del capitale in esso stabilmente investito.

Il reddito imponibile non viene desunto singolarmente terreno per terreno, ma indirettamente dividendo i fondi in particelle, stabilendo il reddito unitario medio di ciascun gruppo di particelle aventi determinate caratteristiche comuni (qualità e classe) e prendendo in esame unità aziendali agricole reali nel loro armonico complesso.

La cartografia catastale è rappresentata dalla mappa. Essa costituisce uno dei documenti fondamentali del catasto terreni nonché del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, il quale mediante la mappa individua topograficamente le particelle edilizie e le corrispondenti unità immobiliari.

La mappa corrisponde appunto alla misura, nei suoi vari elementi, e fornisce la più dettagliata rappresentazione a grande scala del territorio italiano, lo raffigura in modo fedele nei suoi più minuti particolari di interesse topografico, civile ed agrario ed individua, con i possessi e le varie colture, moltissime caratteristiche del terreno (strade, corsi d'acqua, ecc.).

Le operazioni di misura sono inquadrare geodeticamente nella rete trigonometrica dello Stato. Per il passato la mappa è stata riferita all'ellissoide di BESSEL, in proiezione congruente di CASSINI-SOLDNER, e ciò fino ad un decennio fa, mentre da allora viene riferita all'ellissoide internazionale nella proiezione GAUSS-BOAGA.

I metodi di topografia impiegati nel rilevamento sono andati, via via, dalla tavoletta pretoriana – che però ebbe limitate applicazioni nella formazione del nuovo catasto – agli allineamenti appoggiati a rete poligonometrica.

Questo ultimo metodo ebbe moltissimi anni di successo, quando con semplici e modeste canne tripometriche, o con nastri graduati, vennero rilevati, con altissima precisione, non solo terreni pianeggianti, ma altresì qualche zona di bassa collina.

Il metodo tacheometrico fu dapprima impiegato per la formazione di linee poligonali da servire di appoggio al sistema degli allineamenti ed in seguito, col trascorrere del tempo, esteso al rilievo di dettaglio con procedimenti celerimetrici, fino a diventare «il re del rilevamento da terra», poiché si dimostrò nei risultati praticamente equivalente a quello degli allineamenti ed assai più rapido.

Con questi sistemi di topografia classica vennero rilevati planimetricamente all'in-

circa 29 milioni di ettari, sul complesso di 30 milioni 100 mila ettari costituenti l'intero territorio nazionale, cioè il 96 %.

Poiché in tutte le cose ciò che ha importanza decisiva è il fattore umano, il nuovo catasto terreni può considerarsi il capolavoro del rilevatore italiano.

È opera che conferisce lustro ed onore all'Amministrazione statale che l'ha realizzata: la Direzione Generale del Catasto.

La mole del materiale cartografico è costituita da circa 315 mila fogli di mappa, i quali hanno, in via normale, le dimensioni di cm. 70 × 100.

Nei primi anni del secolo volgente l'uomo riusciva a realizzare il desiderio vecchio dai primordi dell'umanità: la conquista dello spazio aereo.

Erano bensì, anche prima, conosciute le possibilità di impiego della macchina fotografica per il rilevamento a distanza.

Difatti è dal 1872 che l'Istituto Geografico Militare adopera procedimenti di fotogrammetria terrestre per rilievi topografici.

Ma l'abbinamento dell'aeroplano alla macchina fotografica apriva maggiori e vastissimi campi alla tecnica del rilievo, specie per la rapidità con cui si potevano ritrarre grandi ed impervie zone di terreno.

Era così nata l'aerofotogrammetria.

Cosicché, contemporaneamente ai metodi classici di rilevamento topografico, fin dal 1933 l'Amministrazione del Catasto — anche in questo pioniera rispetto ad altre Nazioni — si valse di rilevamenti aerofotogrammetrici per la levata delle proprie mappe e per talune zone le ha corredate della rappresentazione planimetrica mediante curve di livello, con equidistanza pari al millesimo del denominatore delle scale.

Col metodo aerofotogrammetrico — la cui restituzione cartografica con la rappresentazione plano-altimetrica è utilissima agli scopi più vari della tecnica nella libera professione — sono stati rilevati circa un milione di ettari.

Questo metodo di rilevamento, oltre alla superiorità consentitagli dalla formazione di carte tecniche plano-altimetriche, ha il pregio di essere molto rapido e trova le sue più favorevoli e vantaggiose applicazioni pratiche in grandi zone di alta montagna.

Oggi l'aerofotogrammetria è un metodo ordinario di rilevamento.

I fogli di mappa plano-altimetrici ammontano complessivamente a circa 8.000 e si riferiscono alle intere provincie di Terni e Viterbo, e ad alcune zone delle provincie di Roma, Firenze, Belluno, Novara, Pistoia, Sondrio, Udine e Vercelli.

Spetta ora agli Uffici tecnici erariali, mediante le Sezioni II, il compito di conservare, cioè di tenere aggiornati questa cartografia e gli altri atti relativi al catasto, introducendovi tutte le necessarie variazioni occorrenti, perché questa opera, se non attivamente e con rapidità aggiornata, impoverisce e decade.

La conservazione ha cioè per scopo di tenere in evidenza, in modo continuo, mediante volture, le variazioni che avvengono rispetto alle persone dei proprietari, possessori, usufruttuari, ecc. ossia mediante il trasferimento dei beni della partita dell'antico a quella del nuovo possessore; e mediante verificazioni periodiche e straordinarie in sopralluogo le variazioni che avvengono nello stato dei beni immobili e nelle loro rendite, ossia tali variazioni vengono di regola introdotte ogni 5 anni e cioè quando si compie per ciascun comune la cosiddetta lustrazione (verificazione periodica) od anche via via che si verificano, dietro denuncia degli interessati (verificazione straordinaria).

DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO.

A lato del catasto terreni, dal 1939, un altro catasto è stato formato: il catasto edilizio urbano in sostituzione dell'antico catasto fabbricati a finalità esclusivamente fiscale, nel quale l'applicazione dell'imposta è funzione delle denunce dei proprietari, controllate dal fisco, e concordataria.

Col N.C.E.U. si è integrata la rappresentazione particellare della mappa con la planimetria delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

È stato quindi introdotto il concetto di unità immobiliare, entità economica di parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile e capace a produrre un proprio reddito (appartamento, bottega, ecc.). Si sono anche introdotti i criteri ed i metodi estimali già adoperati per il nuovo catasto terreni, e cioè il principio dell'ordinarietà e della stima per unità immobiliare ed il sistema delle unità « tipo » a cui paragonare le unità ordinarie.

Tali unità « tipo » vennero inquadrate in « categorie » e « classi » per ciascun comune.

Le « categorie » riguardano la destinazione ordinaria e permanente dell'edificio, mentre le « classi », riguardano i gradi, nella stessa categoria, completamente capaci di diversificarsi, secondo i rispettivi redditi.

Omissis

COMPITI PROFESSIONALI DEL GEOMETRA NEL CATASTO

Ora esaminiamo quali siano i compiti professionali dei geometri nel Catasto, incominciando dal Catasto fabbricati (N.C.E.U.).

Molto lavoro hanno avuto professionalmente le varie categorie dei tecnici, fra le quali, quella dei geometri anche in ciò è stata preponderante, durante il periodo di formazione di questo Catasto, con la presentazione, chiesta dalle leggi ai proprietari, delle planimetrie per ciascuna unità immobiliare.

Attualmente, stante lo stato di attesa che questo Catasto entri in conservazione, i proprietari sono tenuti a denunciare le nuove costruzioni edilizie, gli ampliamenti, le variazioni di intestazione per intere unità immobiliari o per parte di esse. A queste dichiarazioni può provvedere direttamente il proprietario, che però di solito incarica un tecnico.

La planimetria deve però essere firmata dai tecnici autorizzati, i quali attualmente sono: gli ingegneri, gli architetti, i geometri o periti agrimensori, i periti edili.

Tali planimetrie non occorrono soltanto per le nuove costruzioni od ampliamenti, ma altresì ogni qualvolta si verifica un trasferimento di proprietà per cui occorra frazionare una preesistente unità immobiliare.

È prevedibile che il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, allorquando entrerà in conservazione, procurerà maggior volume di lavoro alla classe dei geometri, per il collegamento fra questo catasto, a tipo geometrico-particellare con valutazione automatica del reddito imponibile, e quello che attualmente vige, conservato presso gli Uffici Distrettuali delle Imposte Dirette.

Presso quest'ultimo catasto i tecnici, e quindi anche i geometri, hanno minori possibilità di lavoro professionale, dovuto tutt'al più alle necessità di collegare tale catasto, per quanto riguarda i fabbricati, con il vigente nuovo catasto terreni, o anche per assumere notizie circa la consistenza allibrata ai proprietari, per presentare domande di revisione in favore di questi ultimi, oppure ancora per curare, seguire, concludere pratiche di esenzioni venticinquennali per fabbricati di nuova costruzione nell'interesse dei loro proprietari.

Ben più ampie possibilità professionali possono trarre i geometri dal Nuovo Catasto Terreni, giacché essi, di solito, assistono le parti negli atti di trasferimento delle proprietà, specie quando occorrono al notaio una relazione tecnica ed un tipo di frazionamento.

In tal caso le parti affidano al geometra l'incarico:

di accertare la consistenza dei beni da trasferirsi e conseguentemente richiedere il certificato catastale occorrente alla stipulazione dell'atto;

- di ricercare i documenti, onde poter fare effettuare, ove occorra, la rettifica di intestazioni catastali;
- di produrre, qualora manchino tali documenti, la cronistoria dei passaggi intermedi;
- di fare richiesta all'Ufficio Tecnico Erariale dell'estratto di mappa, nel caso che si trasferisca parte di una o più particelle;
- di redigere, su tale estratto, il tipo di frazionamento quotato planimetricamente e col relativo riparto delle superfici e rendite;
- di compilare le note tecniche da servire al notaio, nelle quali, tra l'altro, avrà cura particolare di ben specificare gli esatti dati catastali.

Tutto ciò, il più delle volte, induce il geometra ad una preventiva ricognizione in sito, poi a procedere alla divisione sul terreno mediante misurazioni, calcolo di superficie, valutazioni di valori, assegnazioni di quote, ecc.

Una cosa da non mai dimenticare è che le vigenti disposizioni legislative stabiliscono che « dovranno però essere rifiutati i tipi redatti da tecnici che in passato abbiano presentato due tipi di frazionamento errati ».

Le domande di accatastamento di nuovi fabbricati, intese ad ottenere lo stralcio della superficie dal catasto terreni e la relativa iscrizione al vigente catasto fabbricati, danno solitamente luogo a verificazioni straordinarie a spese delle parti.

In tali occasioni, solitamente, è al geometra che la parte dà l'incarico di:

compilare la domanda, fare il versamento richiesto dall'Ufficio tecnico erariale, assistere il tecnico erariale nel sopralluogo, e seguire la pratica fino alla registrazione nel vigente catasto fabbricati;

al geometra che si occupa di bonifiche idrauliche o di bonifiche montane o di miglioramenti fondiari viene solitamente affidato l'incarico di presentare domanda di esenzione dalla maggiore imposta fondiaria per i terreni bonificati e per le nuove piantagioni, o per ottenere la diminuzione di imposta decennale per i terreni nei quali si è operato il ringiovanimento degli ulivi, o la esenzione totale di imposta per i terreni rimboscati sotto la vigilanza dell'Autorità forestale.

Il geometra, nel campo catastale, di consueto fornisce un'ampia consulenza tecnica ai proprietari terrieri in materia di moderazione di imposta per infortuni atmosferici non previsti nella formazione degli estimi catastali, nonché per le agevolazioni di imposta concesse ai proprietari di vigneti flosserati, agrumeti colpiti dal marciume radicale o dal mal secco.

Il geometra, in occasione dei turni quinquennali di verificazioni ordinarie catastali che ogni anno cadono in vari comuni della provincia, ha modo di esplicitare anche un forte volume di lavoro tecnico e di consulenza, per riconfinazioni, rilievi topografici e determinazioni di aree, richieste da quelle parti che intendono regolarizzare la loro posizione catastale; fare denunce di nuove costruzioni e relativa domanda di accatastamento gratuito; fare domande di diminuzione di imposte o di esenzione totale per mutazioni avvenute nello stato dei beni immobili e delle loro rendite in seguito a perenzione del fondo totale o parziale, o alla perdita totale o parziale della potenza produttiva del medesimo, o per la revisione del classamento dei terreni per i quali alla qualità di coltura allibrata in catasto risulti sostituita una qualità di coltura di minor reddito imponibile, ecc.

Il geometra, infine, nel campo della tutela della proprietà, utilizza le risultanze delle mappe o dei tipi di frazionamento precedenti, come mezzo di prova in controversie giudiziarie concernenti il regolamento di confini incerti.

Come vedesi, il geometra, nel campo catastale, può esplicitare una grande attività e di conseguenza avere un rilevante volume di lavoro.

Nuove norme sulla cartografia ufficiale dello Stato e sulla disciplina della produzione cartografica e dei rilevamenti terrestri e idrografici.

Con la legge 2 febbraio 1960, n. 68, sono state impartite nuove disposizioni sulla cartografia ufficiale dello Stato, cioè sulla produzione degli *Organi cartografici dello Stato*, qualifica che viene attribuita ai seguenti enti pubblici: Istituto geografico militare, Istituto idrografico della Marina, Sezione fotocartografica dello Stato Maggiore dell'Aeronautica, Amministrazione del Catasto e dei Servizi tecnici erariali, Servizio geologico.

Riteniamo opportuno pubblicare qui appresso il citato provvedimento legislativo, nel suo testo integrale, per notizia dei nostri Soci.

La Camera dei deputati e il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

p r o m u l g a

la seguente legge:

Art. 1.

Sono organi cartografici dello Stato:

l'Istituto geografico militare,
l'Istituto idrografico della Marina,
la sezione fotocartografica dello Stato Maggiore della Aeronautica, .
l'Amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali,
il Servizio geologico.

La cartografia ufficiale dello Stato è costituita dalle carte geografiche, topografiche, corografiche, nautiche, aeronautiche, catastali e geologiche pubblicate da un ente cartografico dello Stato e dall'ente stesso dichiarate ufficiali.

Le carte aeronautiche e geologiche sono ufficiali limitatamente alle particolari rappresentazioni di carattere aeronautico e geologico che vi sono contenute.

Sulle carte ufficiali è impressa, a cura dell'ente produttore, apposita stampigliatura.

Art. 2.

Sono documenti ufficiali annessi alla cartografia ufficiale i documenti geodetici relativi alle reti trigonometriche e di livellazione nonché i documenti relativi ai dati topografici, astronomici, gravimetrici e magnetici, redatti dagli organi cartografici dello Stato, dalla Commissione geodetica italiana e dall'Istituto nazionale di geofisica ai fini dei rilevamenti o ad altri fini scientifici e tecnici.

Sui documenti ufficiali è impressa, a cura dell'ente, della Commissione geodetica italiana o dell'Istituto nazionale di geofisica, che li producono, apposita stampigliatura.

Alla Commissione geodetica italiana è devoluto l'incarico del coordinamento dei dati di non completa coincidenza forniti dai diversi organi.

Art. 3.

Nelle provincie prive di cartografia ufficiale dello Stato possono essere utilizzati, come carte e documenti ufficiali, carte e documenti costruiti o redatti da enti pubblici e privati, purché, a giudizio del competente organo cartografico dello Stato, possiedano i necessari requisiti tecnici.

Art. 4.

Sono liberi la produzione e il commercio di carte e documenti che costituiscano sostanziale rielaborazione sotto un nuovo aspetto (statistico, scientifico, turistico, storico, didattico) delle carte e dei documenti ufficiali in libero commercio.

La riproduzione totale o parziale, da parte di organi non statali o di privati, di carte e documenti ufficiali in libero commercio, per utilizzazione a scopi vari, compreso quella di corredarne pubblicazioni o periodici, deve essere preventivamente autorizzata dall'organo statale produttore della carta o del documento.

Le rielaborazioni e riproduzioni debbono contenere l'indicazione dell'organo statale produttore della carta e del documento riprodotto o rielaborato, al quale ente sono dovuti i diritti d'autore a norma dell'articolo 11 della legge 22 aprile 1941 n. 633. I diritti predetti sono versati in tesoreria con imputazione al bilancio di entrata.

Salvo quanto disposto dal successivo articolo 6, nulla è innovato, circa la facoltà attribuita ai comuni, ai sensi dell'articolo 55 del regolamento approvato con regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153, di rilasciare copie ed estratti.

Art. 5.

Per l'inserzione nelle carte geologiche, anche ufficiali, e nelle carte, piante o piani di cui al primo comma dell'articolo 4 di particolari topografici non rappresentati nelle carte ufficiali dell'Istituto geografico militare in libero commercio, è necessaria la preventiva autorizzazione del direttore dell'Istituto geografico militare.

È comunque vietata l'inserzione nelle carte, piante e piani suddetti dei particolari topografici aventi carattere di riservatezza ai fini della sicurezza nazionale, stabiliti con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro per la difesa, in concerto con il Ministro per le finanze.

Art. 6.

I fogli di mappa e le carte catastali che contengono particolari topografici dei quali sono vietate la riproduzione e divulgazione e quelli relativi alle zone dichiarate dal Ministero della Difesa di particolare importanza ai fini della difesa nazionale non possono essere esposti alla pubblica consultazione.

Le riproduzioni dei suddetti fogli e carte catastali e di estratti dei medesimi possono essere rilasciate a privati solo se redatti dai competenti uffici tecnici erariali e quando riguardino tipi di frazionamento conseguenti a domanda scritta di voltura.

Art. 7.

Salve le limitazioni previste dalle vigenti disposizioni sulle servitù militari e quelle di cui al successivo articolo 8, sono liberamente consentiti i rilevamenti che riguardino misurazioni per opere di ingegneria, in progetto o in costruzione, o per lavori di agrimensura e di estimo.

Tuttavia, allorché trattisi di rilevamenti per opere idrauliche per bonifiche, canalizzazioni a scopo di navigazione o di irrigazione, grandi acquedotti, e di rilevamenti per vie di comunicazioni ferroviarie, tranviarie e rotabili o costruzione di aeroporti privati, deve esserne data comunicazione all'Istituto geografico militare o allo Stato Maggiore dell'Aeronautica, qualora trattisi di rilevamenti per costruzione di aeroporti privati.

Ad opera costruita, la ditta o l'ente costruttori sono tenuti ad inviare all'Istituto geografico militare gli elementi atti ad agevolare l'aggiornamento della cartografia ufficiale.

Art. 8.

I rilevamenti per qualsiasi scopo nelle zone militarmente importanti previste dalla legge 1° giugno 1931, n. 886, e successive modificazioni debbono essere preventivamente autorizzati dal direttore dell'Istituto geografico militare. Tale autorizzazione non è richiesta per i rilevamenti catastali, che restano regolati dalle apposite disposizioni legislative vigenti in materia.

I rilevamenti delle acque territoriali debbono essere preventivamente autorizzati dal direttore dell'Istituto idrografico della Marina. Sono esentati dal richiedere la preventiva autorizzazione gli organi dipendenti dal Ministero dei Lavori Pubblici per i rilievi idrografici necessari al Ministero stesso, nonché i Consorzi autonomi dei porti.

Art. 9.

Ogni qualvolta sia ritenuto opportuno, per ragioni di sicurezza e di riservatezza ai fini della difesa, l'autorità militare ha facoltà di assumere e di eseguire, con proprio personale, rilievi che possano occorrere ad organismi statali o pubblici e a grandi imprese di pubblica utilità, stabilendo i prezzi e versandone l'importo all'Erario.

Art. 10.

È fatto divieto di cedere a terzi, che non siano direttamente interessati a valersene per studi o lavori per i quali li abbiano richiesti, i rilevamenti indicati nel secondo comma del precedente articolo 7 e nel primo e secondo comma del precedente articolo 8 senza il preventivo benestare dei direttori dell'Istituto geografico militare o dell'Istituto idrografico della Marina.

Art. 11.

I rilevamenti aerofotografici, aerocinematografici ed aerofotogrammetrici saranno regolati da apposita legge.

Art. 12.

Di ogni pubblicazione cartografica prodotta da organismi non statali o da privati appartenente al territorio e le acque sotto giurisdizione italiana, oltre alla trasmissione della normale cartografia di obbligo secondo le leggi in vigore, devono essere inviate a cura dell'editore due copie dell'edizione di prova all'Istituto geografico militare e, ove si tratti di carte a denominatore inferiore al 100.000, due copie in edizione definitiva alla Direzione Generale del Catasto e dei servizi tecnici erariali. Per le zone lambite dal mare devono essere inviate due copie in edizione di prova anche all'Istituto idrografico della Marina.

Art. 13.

Le disposizioni contenute negli articoli precedenti non si applicano alle carte, mappe, piante e schizzi già pubblicati alla data del 23 luglio 1959 dei quali è consentita la vendita fino ad esaurimento delle copie stampate alla data predetta e, comunque, non oltre cinque anni dalla data stessa.

Art. 14.

Le infrazioni alla presente legge comportano il sequestro degli strumenti e apparati, delle lastre fotografiche, degli originali, tipi e copie della cartografia non autorizzata, senza pregiudizio delle altre sanzioni previste dalle leggi in vigore.

Art. 15.

È abrogata la legge 2 giugno 1930, n. 1139.