

CONSIDERAZIONI D'INDOLE GEOMETRICA SULLA PROBATORIETÀ DEL NUOVO CATASTO TERRENI

Dott. Ing. SERGIO FARULLI

In un interessante opuscolo dal titolo « L'Amministrazione Finanziaria al servizio della Collettività Italiana — il Nuovo Catasto terreni », edito recentemente dall'Istituto Poligrafico dello Stato (n. 3, anno 1956), figura in primo piano, fra i programmi per il prossimo futuro, quello della probatorietà del Nuovo Catasto.

Programma quanto mai importante, già del resto segnalato e propugnato dal compianto e insigne Prof. Ezio Vanoni in occasione della seduta inaugurale dell'attività 1953-56 della Commissione Censuaria Centrale (1).

Infatti, in tale occasione, il Prof. Vanoni ebbe così ad esprimersi:

« Sarà consentito a me, Ministro delle Finanze, di indicare come primo e più importante scopo specifico del Catasto quello voluto dalla Legge istitutiva del 1° marzo 1886 e cioè « l'accertamento delle proprietà immobili e la tenuta in evidenza delle mutazioni »; intendo dire di tutte le proprietà immobili e cioè dei terreni e dei fabbricati. Vicende che non è qui il caso di esaminare hanno fatto, se non dimenticare, passare in seconda linea, questo scopo che ora è tempo di riportare in primo piano, dato che è prossima l'ultimazione del Catasto inteso nella sua parte geometrica ed estimativa. In qual modo ed in che misura quello che è stato già fatto può essere utilizzato per certezza di diritto alla proprietà, come pure a tutti gli altri diritti ed oneri reali che si connettono alla proprietà stessa, può formare oggetto di esame, di studio e di eventuali proposte.

A ciò si è condotti oltre che dalla prevista fine delle operazioni catastali anche dal fatto che dopo la fine della guerra 1915-18 noi abbiamo nell'attuale territorio dello Stato due diversi sistemi di accertamento della proprietà immobiliare; precisamente quello della iscrizione nel Libro Fondiario nelle Provincie della Venezia Giulia e Tridentina, e quello della trascrizione nei registri pubblici immobiliari nel resto dello Stato.

Sarà però necessario tollerare la coesistenza dei due sistemi fino a quando la probatorietà del Catasto non figurerà fra gli istituti della nostra legislazione.

Grandi vantaggi si avrebbero da una identificazione catastale nel doppio aspetto dell'oggetto e del titolo dando ad essa il valore di prova legale nei

(1) « Rivista del Catasto », n. 1, Anno 1953. La seduta inaugurale dell'attività 1953-56 della Commissione Censuaria Centrale.

confronti dei diritti reali. Gli studi già da tempo iniziati in proposito dovranno essere progettati, e se giuristi e tecnici riusciranno a conciliare le fondamentali esigenze di carattere giuridico con quelle di carattere pratico, per facilitare la profonda innovazione, la meta potrà essere raggiunta ».

Premesso quanto sopra ci sia consentito di fare qualche considerazione di carattere geometrico sull'importante argomento.

È ovvio che se si dovesse soddisfare ad una rigorosa ed assoluta probatorietà geometrica occorrerebbe disporre di una mappa *geometricamente simile* (in senso matematico) alla corrispondente zona di terreno.

Ma una tale mappa evidentemente non può mai essere realizzata per gli inevitabili errori che si commettono nella esecuzione delle relative operazioni di formazione.

Trattasi, come è noto, di errori strumentali, di graficismo, di apprezzamento nelle letture degli angoli e delle distanze, ecc.; di errori cioè non assolutamente eliminabili, qualunque possa essere la cura, l'attenzione, e la diligenza degli operatori, sia nei lavori di campagna che in quelli di tavolo.

In concreto, essendo impossibile realizzare quella che vorremmo chiamare la espressione suprema del Catasto rigorosamente probatorio (cioè la soluzione strettamente vincolata alla similitudine geometrica anzidetta), ci dovremo necessariamente accontentare di risolvere il problema della probatorietà con criteri meno rigorosi, e cioè mediante la adozione di configurazioni geometriche deformate dagli inevitabili errori ai quali abbiamo sopra accennato.

Fatti questi brevi richiami di carattere generale, prendiamo in esame il campo di validità geometrica entro il quale è stata disciplinata la formazione della nostra nuova mappa, e vediamo — un po' da vicino — se esso possa essere ritenuto idoneo a conseguire in modo facile e sicuro quanto ci interessa in fatto di probatorietà.

Com'è noto, le vigenti Istruzioni Ministeriali sulla formazione del N.C.T. prescrivono che, a mappa completamente costruita, si proceda ad opportuni controlli mediante il raffronto fra un congruo numero di misure grafiche e le corrispondenti del terreno.

Ciascun punto della mappa viene cioè riconosciuto catastalmente valido quando le distanze grafiche fra di esso ed ogni altro punto della mappa, raffrontate alle corrispondenti del terreno, diano luogo a differenze di entità comprese fra il valore zero ed il valore

$$T = \begin{cases} 0,00025 N + 0,05 \sqrt{D} & (\text{per } D \leq 200 \text{ metri}) \\ 0,0002 N + 0,004 D & (\text{per } D > 200 \text{ metri}) \end{cases}$$

ove N è la scala della mappa e D è la distanza fra i punti.

Il diagramma qui sotto riportato mostra chiaramente come tali valori generino un vero e proprio campo di precisione compreso fra una linea di massima precisione (asse delle distanze) ed una linea di minima precisione (avente andamento in parte esponenziale ed in parte rettilineo).

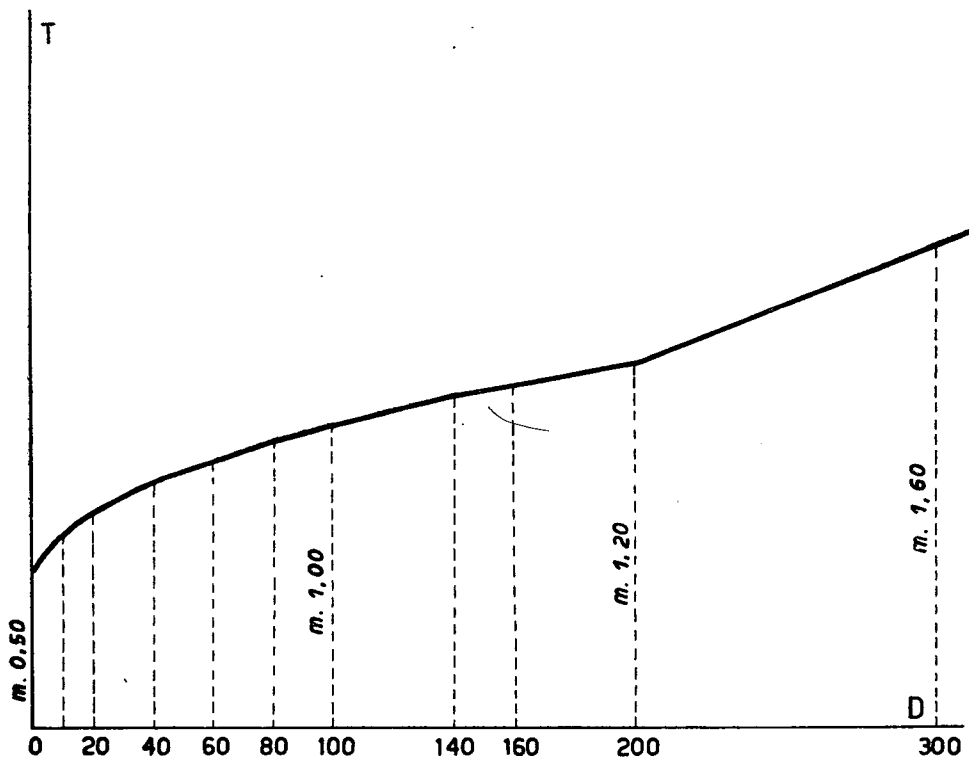


FIG. I.

Orbene non vi è dubbio che un tale campo – il quale finora è servito all'Amministrazione solo a disciplinare le proprie operazioni di carattere interno (cioè collaudo geometrico) – si presti anche a soddisfare agevolmente i nuovi obbiettivi che ci interessano.

Infatti, mentre appare lecito ammettere che entro tale ristretto campo non sia possibile il verificarsi di deformazioni tali da provocare apprezzabili mutamenti di valore giuridico ai confini di proprietà, non può non riconoscersi al tempo stesso che con l'adozione del diagramma in questione restano definiti con *assoluta chiarezza* i limiti di precisione geometrica entro i quali potrebbe essere resa probatoria la nostra mappa. E cioè quei limiti entro i quali appare ammissibile attribuire uguale valore od efficacia probatoria a ciascuna delle infinite rappresentazioni – geometricamente possibili in senso matematico – che sulla mappa possono farsi corrispondere ad una stessa linea del terreno.

Altra importante questione strettamente connessa al problema della

probatorietà è quella che riguarda la cosiddetta « *restituzione del terreno* », a mezzo della mappa, con particolare riferimento ai casi nei quali si renda necessario il ripristino o la verifica di linee in seguito a liti, a controversie, alla scomparsa di linee sul terreno, ecc.

Per meglio chiarire le idee si supponga – ad esempio – di dover ripristinare sul terreno, a mezzo della mappa, due linee di proprietà; l'una separante due importanti appezzamenti situati negli immediati dintorni di un abitato (ad esempio due orti pianeggianti) e l'altra separante due appezzamenti scadenti di alta montagna e perciò di importanza scarsa.

Orbene la prima di dette linee potrà in generale essere facilmente riportata quasi a coincidere con la linea scomparsa. Quando infatti trattasi di fondi importanti, la proprietà è generalmente ben curata, come naturale tendenza dei fatti dell'uomo, e non scarseggiano perciò i capisaldi di appoggio sul terreno (termini, spigoli di fabbricati, angoli determinati da muri o da reti metalliche con pilastri, ecc.) atti a rendere facili, spedite, e di precisi risultati le operazioni del genere.

Per quanto invece riguarda le analoghe operazioni dell'altra linea, quella cioè separante i due terreni di scarsa importanza, può effettivamente accadere che per scarsità di capisaldi di appoggio o per altre difficoltà inerenti alle misurazioni di ripristino, il riporto della nuova linea sul terreno, sebbene eseguito con metodi e norme regolamentari, dia luogo a scostamenti piuttosto sensibili rispetto alla linea che esisteva all'atto della formazione della mappa.

Ma è da notare al riguardo che i limiti di proprietà di tal genere di appezzamenti (scarsamente importanti) sono molto spesso affidati a particolarità del terreno le cui caratteristiche topografiche (linee di compluvio poco marcate, cigli di straducole incerte, ecc.) consentono in genere di poter considerare tollerabili gli scostamenti ai quali abbiamo accennato.

Ad ogni modo, ove si voglia risolvere in modo notevolmente preciso il detto problema della « *restituzione* » anche quando si abbia scarsità di punti di appoggio per gli allineamenti di ripristino, ciò potrà essere conseguito (almeno in molti casi) adottando gli opportuni e speciali accorgimenti geometrici dei quali già abbiamo trattato nel nostro articolo dal titolo « *Sul ripristino (o la verifica) di linee del terreno a mezzo della mappa* » pubblicato nel n. 2 – Anno 1958 – di questo stesso Bollettino.

Chiuderemo infine queste brevi note con qualche semplice considerazione in merito al passaggio che – ai fini della probatorietà – occorrerà necessariamente attuare fra il vigente stato di fatto e quello di diritto, *circa la delimitazione o configurazione dei fondi*.

In proposito appare utile ricordare quanto già avvenne in Germania, ove, procedendo per gradi, si poté giungere appunto ad un catasto probatorio completo anche per la parte delle mappe, lasciando che per un *certo tempo* le mappe stesse facessero semplice presunzione (da potersi poi dirimere con opportuni mezzi legali) anziché piena ed assoluta prova di proprietà.

Ad ogni modo, qualunque sarà – al momento opportuno – il preciso criterio che il legislatore vorrà adottare, si ha ragione di ritenere che un tale passaggio (dallo stato di fatto allo stato di diritto) possa essere conseguito senza incontrare gravi difficoltà di ordine pratico.

Va infatti tenuto presente che la proprietà, nel caso di appezzamenti importanti, è stata quasi sempre così ben curata, *come naturale tendenza dei fatti dell'uomo*, da far sì che anche la rappresentazione geometrica dello stato attuale di fatto, il più delle volte coincide già di per sé stessa con lo stato di diritto; il che evidentemente – nella opportuna fase di contenzioso – renderà assai limitato il numero delle variazioni geometriche da apportare sulla mappa.

Nel caso poi di appezzamenti di poca o trascurabile importanza, e per i quali, com'è ovvio, maggiori e più numerose potranno essere le divergenze fra l'attuale stato di fatto e lo stato di diritto, è pure da attendersi che non sarà provocato, da parte dei possessori, un preoccupante numero di variazioni sulla mappa.

Utili indicazioni a tal proposito riteniamo che possano essere tratte dal raffronto fra il comportamento che la generalità dei possessori di fondi scarsamente importanti ha tenuto durante le operazioni di delimitazione del N.C.T. svoltesi prima dell'entrata in vigore del R. D. 30 gennaio 1941, n. 15, con l'analogo comportamento da essi tenuto, nelle medesime operazioni, successivamente a tale epoca.

Com'è noto, nessuna apprezzabile diversità di comportamento si è in proposito verificata, fra le due epoche, da pare dei possessori di tali fondi scarsamente importanti.

E non si può certo dire che ciò sia avvenuto per non essere stata messa sufficientemente in luce la importanza di tale Decreto, poiché – come ben sappiamo – l'Amministrazione Catastale non ha affatto trascurato, in opportuna sede, di richiamare la particolare attenzione dei possessori sul diverso valore giuridico che sono venute ad assumere le operazioni catastali di Delimitazione in seguito al Decreto stesso (1), il quale vincola appunto il giudizio definitivo del magistrato nelle azioni di regolamento di confine, dovendo egli, sia pure in mancanza di altri elementi, attenersi al confine delineato dalle mappe catastali, quando questo sia incerto fra due fondi (art. 140 – Comma 3 – Testo del Libro del Codice Civile).

(1) Immediatamente dopo l'entrata in vigore del R. D. 30 gennaio 1941, n. 15, la Direzione Generale del Catasto dispose infatti, con apposite circolari di servizio, che in sede di formazione del Nuovo Catasto Terreni venisse fatto presente ai possessori il diverso valore giuridico che, in virtù di tale Decreto, assume l'operazione di Delimitazione, e la conseguente necessità di intervenire all'operazione stessa per fornire tutti gli elementi atti a dirimere qualsiasi controversia.

Gli Uffici Catastali provvidero perciò mediante apposita stampigliatura (sui prescritti inviti » alle operazioni di Delimitazione), a portare in speciale rilievo quanto disposto in materia dal nuovo Codice.