

INDIVIDUAZIONE DEL CONFINE IN ALCUNE CONTROVERSIE GIUDIZIARIE

BORDER LOCATION IN SOME JUDICIAL DISPUTES

M.Caprioli ^a, F. Mancini ^b, A. Scarano ^c, R. Trizzino ^d

^a Politecnico di Bari, DICATECh, via Orabona 4, 70125 Bari, Italy - m.caprioli@poliba.it

^b Politecnico di BARI, DICATECh, via Orabona 4, 70125 Bari, Italy – scarano.nino@libero.it

^c Politecnico di BARI, DICATECh, via Orabona 4, 70125 Bari, Italy – francesco.mancini@poliba.it

^d CNR, IRPI, via Amendola, 122/i, 70125 Bari, Italy – r.trizzino@ba.irpi.cnr.it

PAROLE CHIAVE: Catasto, confini, cartografia, geomatica, rilievo

KEYWORDS: Cadastre, borders, cartography, geomatic, survey

RIASSUNTO

La nota riporta alcune esperienze maturate nelle operazioni di riconfinamento, determinate nel corso di svolgimento di controversie giudiziarie. Dal presupposto della “non probatorietà” della mappa catastale scaturiscono alcune interpretazioni che hanno dato luogo a diversi contenziosi, alcuni risolti in modo semplice e diretto, altri per i quali è stata necessaria una attenta ed accurata analisi, sia dei precedenti confini che, soprattutto, dei relativi atti giuridici, notarili, segni di possesso, ecc. . . .

La improrogabile riforma digitale della rappresentazione cartaceo-numerica dei titoli di proprietà, anche alla luce delle recenti normative che utilizzano l’aggiornamento informatico sia della mappa che dei dati proprietari, viene resa ancora più urgente dalla necessità di realizzare il principio: “pagare tutti per pagare meno”.

ABSTRACT

This article presents some experiences of borders determination. From the assumption of "no-probateness" of the cadastral map some interpretations give rise to several disputes; some of these cases are solved in a simple and direct way, others require a careful and thorough analysis. A reform of the digital and numerical representation of property titles is necessary, especially in light of the recent regulations that refers to automatic updates. It is even more pressing due to the necessity of realize the principle: “pay everyone to undercharge all” .

1. INTRODUZIONE

In questo elaborato viene mostrato come il mancato aggiornamento cartografico degli strumenti urbanistici può portare ad una errata interpretazione delle prescrizioni e dei confini dettati dagli stessi.

Molte riforme nel settore urbanistico si sono susseguite – a partire dal Congresso INU di Bologna nel 1995 – per incentivare i Comuni a dotarsi di strumenti di pianificazione aggiornati. Tali norme hanno procurato numerosi benefici alle amministrazioni adempienti e virtuose, mentre alcune – ed in particolare quella della controversia in oggetto – non si sono ancora mosse in tal senso.

In questo insieme ricadono specialmente i Comuni minori, quelli soggetti all’uso di strumenti urbanistici semplificati come i *Programmi di Fabbricazione* che, talvolta, possono portare erroneamente ad un’interpretazione più o meno arbitraria dei contenuti e delle prescrizioni, come nel caso in esame.

Ulteriori criticità si aggiungono se i piani urbanistici vigenti non sono ancora riprodotti in formato digitale, ma rappresentati su carta. Le precisioni consentite dalla geomatica trovano piena applicazione per l’individuazione in situ di elementi rappresentati nella cartografia, solo se quest’ultima è di tipo numerico. Nel caso di cartografia su carta gli errori di partenza come quello di graficismo, o dovuti allo stato di conservazione del supporto cartaceo ovvero ad una sua eventuale deformazione, sono tali da vanificare tutta la precisione consentita dai moderni strumenti, in quanto comportano tolleranze elevate. A questo si va a sommare il fatto che spesso si ricorre a riproduzioni continue con fotocopie e scansioni che

alterano il contenuto della carta, accentuandone l’errore per ogni copia successiva. Inoltre frequentemente si commette l’errore di scansionare o vettorializzare una cartografia in formato cartaceo presumendo di potervi effettuare misurazioni con il livello di precisione consentito dal computer, non considerando la reale tolleranza dettata dalla cartografia cartacea di partenza.

Altro problema significativo è l’incongruenza che a volte si manifesta fra le rappresentazioni di uno stesso oggetto su strumenti urbanistici differenti. Nel caso oggetto di discussione, ad esempio, vi è una difformità significativa nel posizionamento di alcuni fabbricati già esistenti fra la tavola del piano e la tavola di una successiva variante; questo ha comportato, come verrà meglio descritto in seguito, inconvenienti nell’interpretazione dei confini della zonizzazione dell’area comunale.

Si sottolinea la ben nota *non probatorietà* del catasto, e, dunque, l’impossibilità di riferirsi ad esso nelle controversie giudiziarie (L. 1° marzo 1886, n. 3682); inoltre, la vicenda descritta dà l’opportunità di rimarcare come lo strumento urbanistico, nella sua formazione, deve esulare da ogni riferimento ad interessi privati, che, difatti, si traducono sulla carta come linee di confine di proprietà. Ben diverso il caso degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani di Zona, Piani degli Insediamenti Produttivi e via numerando), per i quali c’è, al contrario, l’obbligo di progettare sulla maglia catastale. Ma non è certo questo il caso.

A dimostrazione dei contenuti su esposti, con la presente nota vengono riportate alcune esperienze significative, accadute in tre località, quali San Salvo Marina (nei pressi di Vasto), Rossano Calabro e Rodi Garganico.

2. SAN SALVO MARINA

L'area di studio è situata sulla riva del Mare Adriatico in vicinanza del Comune di Vasto e proviene da un atto di divisione di eredità tra più eredi, anno 1972, del quale ancora oggi si intravedono sul territorio le linee dividenti (Fig. 1).



Figura 1. Inquadramento dell'area

Nella Figura 2 è rappresentata la suddetta porzione di territorio nel contesto catastale, ed in particolare nel frazionamento originale del 1972.

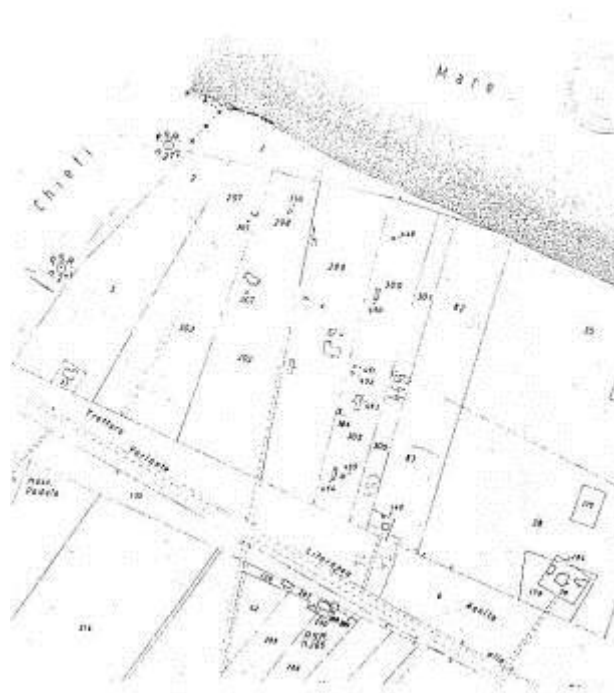


Figura 2. Frazionamento originale del 1972

In questo primo caso esposto si evidenzia la confusione che avviene spesso tra operazioni relative a nuovi accatastamenti e operazioni di verifica dell'esistenza di segnali che attestino la divisione tra le proprietà.

In questa controversia non viene richiesto un rilievo per "accatastare", cioè riportare nella mappa catastale una nuova linea dividente tra due proprietà, ma solo la verifica se il confine

che esiste nella realtà corrisponde a quello indicato nei diversi atti di proprietà (confine legale) e se lo stesso confine reale, sia materializzato da segni evidenti (eventuali recinzioni, pali di confine, piantumazione, ecc.).

Al concetto di "confine" vengono attribuiti degli aggettivi diversi per fornire idee o distinzioni diverse dello stesso concetto, nei confronti della situazione di contesto:

- CONFINE LEGALE (DI LEGGE) si intende, in genere, la linea di confine citata negli atti di proprietà;

- CONFINE DI FATTO (ESISTENTE) si intende la linea di confine materializzata nella realtà con segnali evidenti (muretti a secco, recinzioni, paletti, muri in tufo, ecc.);

-CONFINE CATASTALE si intende la linea grafica, riportata nella MAPPA CATASTALE, documento redatto dall' U.T.E. (Ufficio Tecnico Erariale ora Agenzia del Territorio- Agenzia delle Entrate), come rappresentazione cartografica della realtà ad una determinata scala, da utilizzare a scopi fiscali.

Da tale equivoco è nata la controversia, che scaturisce da alcune "misure" catastali (Punti Fiduciali, Punti Stabili di Riferimento, ecc.) rivolte alla individuazione di una "nuova" dividente **"spostata di circa 4 m"** rispetto alla posizione esistente (fig. 3).

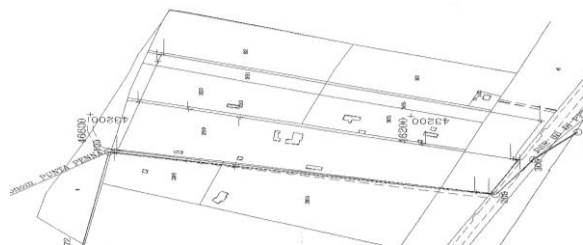


Figura 3. Spostamento del confine richiesto

Con alcune semplici considerazioni, che scaturivano dallo stato di fatto esistente in loco, è stato possibile definire la corretta posizione del confine esistente:



Figura 4. Frazionamento ENEL

- L'esistenza di una cabina ENEL, situata lungo il confine in esame, in virtù di un regolare atto di vendita e relativo tipo di frazionamento (Fig. 4);
- La posizione ed i relativi frazionamenti di alcuni fabbricati, nei quali venivano indicate anche le loro distanze dal confine, tutte regolarmente verificate (Fig. 5);

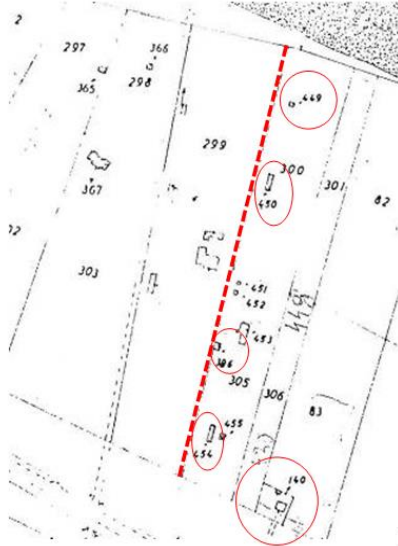


Figura n. 5 - Frazionamenti di fabbricati

- La corretta posizione di un termine cementizio all'estremità della linea di confine in area demaniale lungo la linea di costa, verificato presso il SIDM (Fig.6).



Figura 6. Cippo di confine in area demaniale

La controversia veniva facilmente risolta con la sentenza giudiziaria che confermava la linea di confine esistente senza alcuno spostamento.

3. ROSSANO CALABRO

Questa controversia ha avuto luogo nel Comune di Rossano Calabro, in provincia di Cosenza e riguarda un edificio inserito all'interno del tessuto urbano, come raffigurato in figura 7.



Figura 7. Inquadramento dell'area

Nel caso in esame si riteneva pretestuosa l'occupazione abusiva di una striscia, di "pertinenza stradale" per una profondità di ml 2,60 che risultava, invece, correttamente definita ed appartenente al proprietario del fabbricato sin dalla sua costruzione nel 1971 (Fig. 8).



Figura 8. Marciapiede-terrazza oggetto della controversia

Il Comune in oggetto ha consentito la redazione, l'approvazione, il finanziamento e la realizzazione di un marciapiede, senza una preventiva verifica della titolarità del "possesso" e soprattutto della "proprietà" della fascia di terreno interessata dal progetto, quella situata in corrispondenza del fabbricato.



Figura 9. Fabbricato in esame e muro di sostegno

Il Comune ha ricostruito con le solite "misure" catastali il confine della strada (ex SS N. 106 - ora comunale) "all'interno" dell'area di pertinenza del fabbricato, senza tener conto del confine esistente sin dal 1971. E' stato dimostrato, invece, come il confine esistente, materializzato da un robusto muro in c. a. di sostegno della strada, rappresenta dal 1971 il limite della stessa strada e, quindi, il confine della proprietà in oggetto (Fig. 9)

La verifica della situazione esistente ha permesso di constatare diverse prove a sostegno della corretta posizione del confine:

- Le misure riportate nella planimetria (Fig. 10) e nella sezione (Fig. 11) che risultano dall'originale delle tavole progettuali, di corredo della concessione rilasciata dallo stesso Comune alcuni decenni addietro;
- L'esistenza di una cabina ENEL (Fig. 11) all'interno del piano interrato, al di sotto dell'area oggetto di contesa, con regolare atto notarile di vendita e relativo tipo di frazionamento del fabbricato.

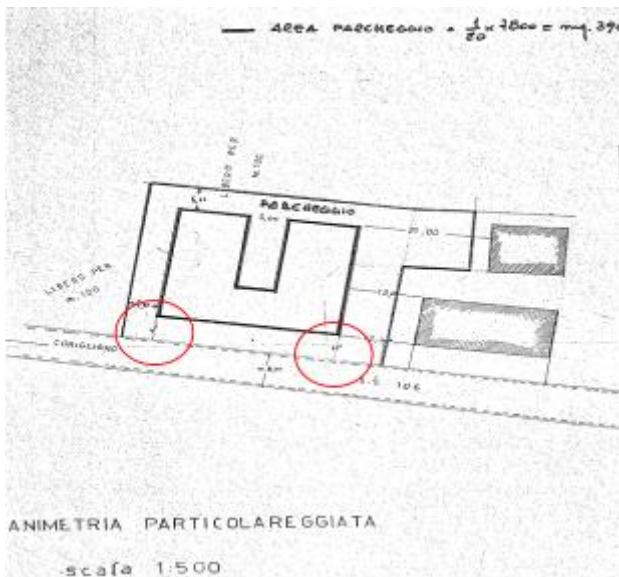


Figura 10. Disegni originali di progetto con le distanze

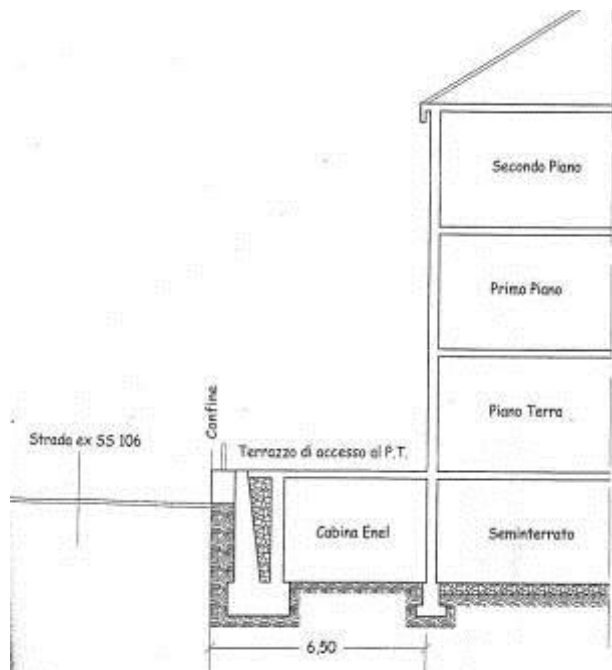


Figura 11. Sezione del fabbricato

Anche in questo caso la controversia è stata risolta con la necessità di "esproprio" da parte del Comune della zona interessata dal marciapiede.

4. RODI GARGANICO

Alla base di questa controversia è la posizione di un fabbricato, in corso di costruzione sulla collina, a margine del Centro Storico del Comune di Rodi Garganico, in provincia di Foggia (Figg. 12 e 13). La difesa ritiene che l'edificio in costruzione sia legittimo in quanto ricadente all'interno della zona B, di completamento, del Programma di Fabbricazione; l'accusa, al contrario, afferma che il fabbricato sia stato edificato illegalmente, in quanto posizionato in una zona differente rispetto a quella per la quale è stata richiesta ed ottenuta la concessione edilizia, presentando, a corredo della richiesta, il progetto e gli elaborati tecnici riportanti una falsa rappresentazione delle linee di confine della zonizzazione.



Figura 12 - Inquadramento dell'area



Figura 13. Inquadramento del fabbricato

Si è resa necessaria, quindi, una Consulenza Tecnica di Ufficio per valutare tali posizioni. L'analisi dei documenti ha dimostrato come in effetti il progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia presentasse l'immobile come ricadente nella zona B - di completamento - del Programma di Fabbricazione (PdF) del suddetto Comune. E' stato necessario verificare se tale rappresentazione fosse corrispondente al vero, o se l'edificio risultasse sconfinato nelle limitrofe zone A (centro storico) e zona G1 vincolata per la salvaguardia della costa (inedificabilità assoluta).

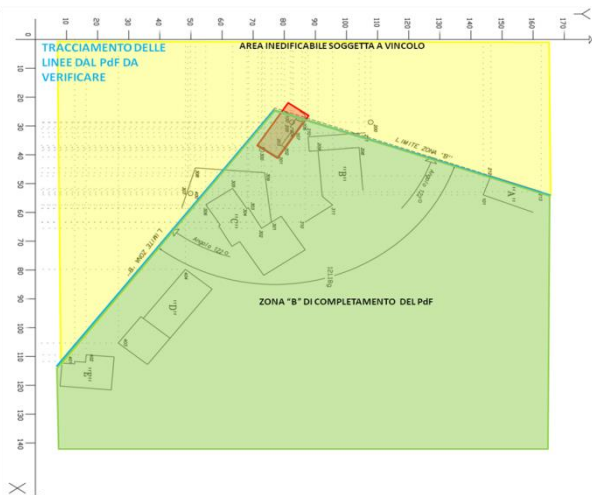


Figura 14. Posizionamento del fabbricato rispetto alla zonizzazione del Programma di Fabbricazione

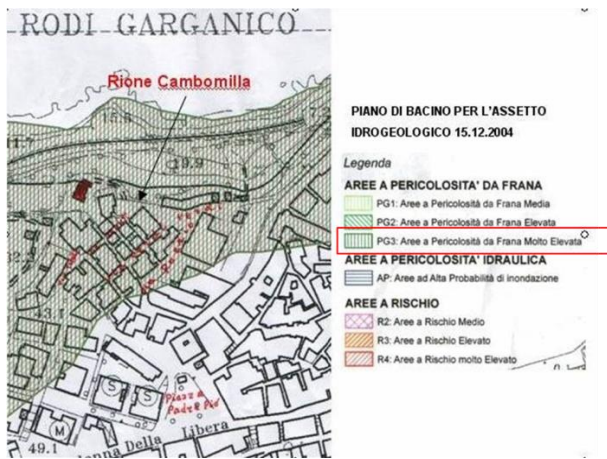


Figura 15. Tavola del rischio idrogeologico

L'indagine effettuata ha consentito la risposta ai quesiti, di seguito indicati sinteticamente:

- I. Ricostruzione del tracciato effettivo sul terreno della linea di demarcazione tra la zona edificabile e la zona G1 - Salvaguardia costa - in corrispondenza del fabbricato in oggetto, sulla base della rappresentazione cartografica della Tav. 3 bis del Pdf e della cartografia catastale allora esistente, che è stata utilizzata dallo stesso progettista del P.d.F (Fig. 14);
- II. Accertamento che il fabbricato sia stato realizzato (in tutto o in parte) sulla zona destinata a Salvaguardia Costa e in zona perimetrata come zona franosa I sulle tavole 3 e 3 bis del Pdf, precisando in caso di sconfinamento l'entità dello stesso (Fig. 15);
- III. Determinazione della misura dell'angolo, così come rilevabile sulle tavole del Pdf, formato dai due segmenti, intersecantisi in un vertice "V", che delimitano la zona edificabile in corrispondenza del fabbricato "Roccamare", ed accertamento in base alla misura di tale angolo del tracciato della linea di demarcazione della zona edificabile rispetto allo stato dei luoghi ed al fabbricato in oggetto; misurazione della lunghezza dei due segmenti che, partendo dagli spigoli dei due fabbricati distinti dai mappali nr. 959 e 152 del foglio 19, "confluiscono" (o si intersecano) in un vertice "V" in corrispondenza del fabbricato (Fig. 16);

- IV. Verificare che le tavole 3 e 3 bis della zonizzazione del P.D.F. riportino i confini del foglio d' impianto 7 o i confini del foglio d' impianto 19 del catasto terreni;
- V. Verificare che nella zona dell'intervento edilizio vi sia sostanziale corrispondenza tra quanto rappresentato dalla tavola 3 bis del P.d.F. e l'aerofotogrammetria disponibile presso il Comune all'epoca dei fatti, nonché l'aerofotogrammetria dell'attuale Carta Tecnica Regionale;
- VI. Verifica degli elaborati del progetto approvato con la C.E. e di quelli di progetto in sanatoria, per appurare se rispecchino la situazione reale accertata dallo stesso perito sulla base dei documenti dello strumento urbanistico (anche per quanto riguarda la tipizzazione della zona edificabile, se A o B), specificando: se sia veritiero il confronto che fa coincidere la posizione del fabbricato autorizzato con quella del fabbricato realizzato o se, invece, quest'ultima risulti spostata verso N.E. (verso mare) rispetto a quella autorizzata.

Per lo svolgimento della consulenza sono stati necessari sopralluoghi per l'individuazione di punti di riferimento, per le misurazioni topografiche, con le relative verifiche degli originali cartacei di progetto.



Figura 16.- Posizionamento del fabbricato nelle carte catastali

Al termine delle fasi descritte, presso l'Assessorato all'Urbanistica della Regione, è stata eseguita la misurazione in contraddittorio sugli elaborati "originali" del Programma di Fabbricazione del Comune di Rodi Garganico (Fig. 17). In tal modo sono state determinate le misure dell'angolo formato dai confini di zona e quelle delle distanze del vertice "V" del detto angolo, dai fabbricati costituenti punti di riferimento, per mettere in relazione la situazione reale dei luoghi con quella rappresentata nello strumento urbanistico. Tale misurazione ha dimostrato la disomogeneità fra le rappresentazioni delle due tavole. Successivamente, si è proceduto al confronto dei dati rilevati con lo stato reale dei luoghi, in modo da valutare il posizionamento dell'edificio in oggetto, relativamente ad entrambe le rappresentazioni. Particolarità del rilievo topografico era quella di dover posizionare le linee del Pdf, E' stato scelto il vertice della copertura del fabbricato in oggetto come punto di stazione nel quale collocare la stazione topografica, con la quale effettuare l'acquisizione in sito delle distanze e dell'angolo citati.



Figura 17. Posizionamento della linea di confine fra zona edificabile e zona a vincolo

Al termine delle operazioni è stata dimostrata la errata posizione del fabbricato, che è stato realizzato completamente al di fuori della Zona B di completamento e che è situato, invece, nella Zona di vincolo.

5. CONCLUSIONI

Le esperienze maturate e ivi presentate mettono in risalto i problemi più comuni che si riscontrano in ambito forense dal punto di vista della “Geomatica”.

Si rende quindi indispensabile l'aggiornamento cartografico degli strumenti urbanistici, in particolar modo se i piani vigenti non sono ancora riprodotti in formato digitale, ma rappresentati su carta, caso frequente soprattutto nei comuni di piccola dimensione. Tale operazione eliminerebbe ogni sorta di incongruenza che a volte si manifesta fra le rappresentazioni di uno stesso oggetto su strumenti urbanistici differenti, fenomeno che si ripropone spesso quando si ha a che fare con carte catastali, generando ulteriore confusione sulla scarsa “probatorietà” della cartografia catastale.

BIBLIOGRAFIA

Bendea H., Cina A., De Agostino M., Manzano A., Piras M., Porporato C., 2009. La ricomposizione dei piccoli sistemi d'asse catastali nel sistema WGS84. *Atti della 13^a Conferenza nazionale ASITA, Bari, 1-4 dicembre 2009.*

Brovelli M.A., Zamboni G., 2003. Procedure automatiche per l'integrazione di diverse basi cartografiche. *Atti della 7^a Conferenza nazionale ASITA, Verona, 28-31 ottobre 2003.*

Cina A., 2008. La carta catastale in un sistema globale. *Rivista dell'agenzia del Territorio, vol.1; pp. 13-26, ISSN: 1593-2192*

Cina A., De Agostino M., Manzano A., Piras M., 2010. Valorizzazione metrica della mappa d'impianto catastale, *Bollettino della Società Italiana di Fotogrammetria E Topografia, vol.1, pp. 41-54, ISSN: 1721-971X*

Cina A., Ferrante F.C., Manzano A.M., Porporato C., 2010. Metodologie geodetiche e cartografiche per la ricomposizione della mappa catastale nel sistema UTM-ETRF2000, *Bollettino della Società Italiana di Fotogrammetria E Topografia, vol.1, pp. 27-40, ISSN: 1721-971X*

Crespi M., 2004. Inquadramento di mappe catastali nel sistema cartografico UTM-WGS84-ETRF89 mediante rilievi GPS RTK rispetto a stazioni permanenti. *Atti della 8^a Conferenza nazionale ASITA, Roma, 2004.*

Di Filippo S., 1995. Sulla trasformazione delle coordinate plano-cartografiche dalla rappresentazione Cassini-Soldner alla rappresentazione di Gauss-Boaga e viceversa. *Rivista del dipartimento del Territorio, n.3 1995, pp. 85-90*

Paroli A., 1948. *Triangolazioni topografiche e del catasto.* Milano, Hoepli, 1948