

Azione di riconfinamento: discordanze tra la mappa catastale e lo stato di fatto

Atti del convegno



Geom. Mauro Marchi - A.G.I.T.

Professione Geometra, n. 1/2008
Periodico Collegio Geometri di Macerata

Premessa

In questa giornata di studio vedremo insieme le linee guida da seguire per una corretta azione di regolamento di confini. Dobbiamo innanzitutto precisare che oggi, con l'avvento dei computer, del GPS, di Pregeo, della cartografia catastale digitale, è cambiato molto nei modi e nelle metodologie usate per il "confinamento" ma, comunque, non possiamo che convenire sul fatto che riconfinazione" e "confinazione" sono le due facce di una stessa medaglia.

Vorrei iniziare ricordando le parole di un illustre collega, purtroppo non più tra noi, che, in poche parole, ha sintetizzato tutto il tema della nostra giornata: "È bene precisare subito che non si può avere una 'buona' riconfinazione se, a suo tempo, non vi è stata una 'buona' con finazione". Questa citazione, alla base di ogni lavoro di riconfinamento, è dell'indimenticabile collega Aurelio Costa.

Analizziamo, innanzitutto, i significati delle parole confinare e riconfinare: "*confinare*" = descrivere, stabilire i confini di un dato luogo; "*riconfinare*" = confinare di nuovo.

È dunque chiaro che, prima di iniziare una qualsiasi operazione di riconfinamento, si dovrà accertare ed esaminare attentamente tutta la "documentazione probante" che ha dato origine al confine da ripristinare.

Uno degli errori più frequenti è quello di affidarsi immediatamente alle mappe catastali.

La strada da percorrere ce la indica chiaramente il Codice civile, al capo IV "Delle azioni a difesa della proprietà", all'**art. 950**. – Azione di regolamento dei confini: "*Quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente. Ogni mezzo di prova è ammesso. In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali*".

Non vi è ombra di dubbio che alla mappa catastale ci si debba riferire, solo ed esclusivamente, se non esistono altri documenti che permettano di individuare il confine.

Documentazione probante

Quali sono i mezzi di prova da valutare prima di decidere come operare?

Il primo documento da verificare è l'atto d'acquisto dell'appezzamento di terreno di cui il confine da ripristinare è parte.

Nel rogito notarile si devono leggere attentamente la descrizione del bene ed i dati dell'eventuale documento tecnico che ha originato la linea di confine. Perché, prima di tutto, si deve verificare il contenuto dell'atto notarile? Perché riporta la volontà delle parti, che prevale su ogni documento tecnico.

Purtroppo, attualmente, le descrizioni contenute nei rogiti sono molto generiche, e se identificano sicuramente ed

inequivocabilmente l'oggetto da trasferire con la corretta identificazione catastale, quasi mai sono puntuali in relazione ai limiti dell'oggetto del trasferimento. Diverso è per l'unità immobiliare che, essendo delimitata da pareti "difficilmente" rimovibili, può essere descritta ed individuata in modo definitivo con i dati catastali, mentre le particelle di terreno sono normalmente delimitate con picchetti, posti ai vertici ed in alcuni casi lungo i lati, elementi che possono essere facilmente rimossi.

Utilissimo sarebbe, quando possibile, riportare una descrizione che individui già quali sono i limiti dell'appezzamento di terreno da acquistare ("confine nord corrispondente all'asse del fosso; confine sud posto a dieci metri dalla parete del fabbricato e parallelo al lato di questo fino alla strada comunale: confine est corrispondente al ciglio della strada comunale"): questo, forse, ci eviterebbe tanti contenziosi. La normale descrizione sui confini, attualmente riportata negli atti notarili, si limita, invece, ad identificare i "confinanti", e pertanto soggetti e non oggetti, che sarebbero poi riscontrabili sul posto.

Verificati i rogiti, si devono ricercare tutti quegli elementi riscontrabili direttamente sul posto, sia naturali sia materializzati.



Questi possono essere vecchie recinzioni, filari di alberi, termini: tutti quei particolari che, nell'orografia dei luoghi, definiscono i confini. Non sono assolutamente da trascurare le testimonianze. Queste vengono normalmente utilizzate nel caso di azioni di riconfinamento per via giudiziale ed ascoltate dal giudice.

Certo è che, comunque, testimonianze attendibili possono aiutare anche nell'espletamento di un incarico tecnico.

Dovranno poi essere verificati tutti i documenti allegati agli atti di trasferimento, che riportino disegni e misure usate per la realizzazione del confine. Tra quelli da utilizzare per il ripristino delle linee di confine, vi sono sicuramente anche gli atti di aggiornamento (tipi di frazionamento e tipi particellari).

E in ultimo, se non abbiamo reperito documentazione o informazioni sufficienti per determinare in modo certo i confini, si dovrà optare per la mappa catastale.

Per utilizzare questo strumento è fondamentale conoscerlo (come è stato costruito, come viene rappresentato ed aggiornato).

La mappa catastale da usare è la mappa d'impianto, normalmente consultata per ricostruire quelle linee di confine rilevate in fase di costituzione delle mappe stesse, e pertanto non derivanti da atti di aggiornamento e successive manipolazioni. Solo in casi eccezionali si dovranno impiegare le mappe di visura, ovvero quando le linee di confine da materializzare non derivano dall'impianto, ma non è stato in alcun modo possibile reperire gli atti di aggiornamento che le hanno generate e documenti o informazioni tali da dare indicazioni certe sulla loro costruzione.

Reperibilità della documentazione

Dove trovare i documenti necessari per verificare e successivamente definire un confine?

Documenti forniti dal proprietario. Dovrà essere richiesta al committente tutta la documentazione in suo possesso, a partire dall'atto di acquisto, da cui rilevare la descrizione dei luoghi e, soprattutto, la volontà delle parti. Nel caso in cui il nostro committente non fosse più in grado di reperire la copia del proprio rogito, si dovrà rintracciare il documento attraverso la visura alla Conservatoria dei registri immobiliari, per individuare il notaio rogante e gli estremi dell'atto, per poi richiedere allo stesso notaio copia del rogito. Se il notaio non è più in attività, con i dati reperiti in Conservatoria si dovrà effettuare una ricerca all'archivio notarile, per ottenere una copia dell'atto originale e dei suoi eventuali allegati. Dal committente potremo anche ricevere indicazioni sulle eventuali testimonianze, da utilizzare in via orientativa, poiché soltanto il giudice potrà ascoltare e riconoscere la validità delle testimonianze in una eventuale causa giudiziale.

Sopralluogo. È indispensabile effettuare un sopralluogo per verificare ed acquisire tutti quegli elementi oggettivi e necessari per individuare il confine, ed eventualmente riportati nella descrizione dell'atto di acquisto.

Agenzia del Territorio. Altra importante e sempre più utilizzata fonte di deposito della documentazione necessaria per un'operazione di riconfinamento è l'Agenzia del Territorio.

Negli uffici catastali potremo rintracciare le visure e gli estratti di mappa necessari per individuare i confini da ripristinare (documentazione che oggi, in gran parte, possiamo ottenere anche comodamente dai nostri studi, utilizzando il portale Geoweb).

Sempre all'Agenzia del Territorio potremo trovare le copie dei tipi di frazionamento e dei tipi particellari, da cui acquisire le necessarie informazioni per la ricostruzione della linea di confine determinata attraverso l'atto di aggiornamento ricercato. Inoltre potremo consultare le mappe catastali, sia di visura sia d'impianto. È necessario ricordare che l'unica mappa con una validità specifica, per le modalità con cui è stata redatta e per l'omogeneità del metodo di rilievo e di restituzione, è la mappa d'impianto. Solo in casi eccezionali si dovrà utilizzare la mappa di visura, e cioè quando non siano reperibili i documenti che hanno dato origine a questa o a quella linea di confine generata con un atto di aggiornamento non più recuperabile, linea derivata successivamente

all'impianto, oppure perché, pur essendo una linea d'impianto, la mappa originale non è più reperibile o è stata degradata da una carente conservazione.

Tutte queste operazioni, spesso, non sono semplici e comportano dispendio di tempo e denaro, ma sono indispensabili, in via preliminare, per fornire al nostro committente una ipotesi di spesa, oggi sempre più richiesta.

Riconfinazione

Come procedere ad un'azione di regolamento di confini per un cliente che intende ricostruire i confini della sua proprietà.

In primo luogo occorre ricordare che, in un'azione di riconfinazione o di regolamento di confini, non è mai opportuno agire autonomamente, ma è bene che le operazioni vengano effettuate in contraddittorio tra le parti, ovvero che le proprietà dei lotti confinanti incarichino, ognuna, un proprio tecnico per partecipare alle operazioni di verifica e determinazione dei confini.

È inoltre opportuno che, al termine delle operazioni, venga redatto e firmato dalle parti un atto di accettazione sulla determinazione e apposizione dei termini di confine.

Certo è che le operazioni preliminari, per un primo rilievo di verifica, possono essere eseguite autonomamente, ma è importante non apporre termini senza contraddittorio, soprattutto se essi fossero posti al di là di divisioni fisiche esistenti, come recinzioni o siepi.

Consultazione degli atti notarili. Reperire e leggere attentamente i rogiti notarili, con i riferimenti identificativi catastali dell'oggetto di vendita (dati riferiti a Comune, foglio e particella), oltre a quelle indicazioni necessarie per la definizione e la corretta individuazione del bene ed alla volontà espressa dalle parti.

Sopralluogo per la verifica dell'esistenza di punti di riferimento. Procedere ad una verifica dei luoghi, dove riscontrare l'eventuale esistenza di riferimenti certi e materializzati richiamati nell'atto di trasferimento o derivanti da testimonianze fornite.

Visura storica della particella interessata ed estratto di mappa. Effettuare la visura storica, nella banca dati catastale, della particella interessata dalle operazioni di riconfinamento, al fine di individuare gli estremi degli atti di aggiornamento che si sono susseguiti nel tempo. Acquisire, sempre dalla banca dati catastale, l'estratto di mappa per l'individuazione dell'oggetto da riconfinare. Per queste operazioni è utile, se non quasi indispensabile, il servizio messo a disposizione dal portale Geoweb, che permette la consultazione direttamente dallo studio, con conseguente risparmio di tempo.

Ricerche negli archivi catastali. Effettuare la ricerca, negli archivi catastali, degli atti di aggiornamento che hanno dato origine alle dividenti in fase di confinazione. È la prima operazione da compiere, una volta determinato che la linea o le linee di confine da ripristinare sono state originate da atti di aggiornamento.

Consultazione dello mappa d'impianto. Se la linea da ricostruire nasce lontano nel tempo, ovvero si tratta di un confine già esistente all'epoca della costituzione della mappa d'impianto, si dovrà procedere con l'utilizzo di questo supporto per individuare i punti di riferimento da rilevare, e determinarne le coordinate, per procedere alla trasposizione di quanto reperito. Riporto lo stralcio di una sentenza della Cassazione, del 31 ottobre 1988, n. 5911: "La prima cosa da fare è indagare sull'esistenza di mezzi di prova diversi dalle mappe catastali: a queste si ricorrerà solo in caso di mancanza o di inidoneità di altri elementi".

Rilievo d'inquadramento. Una volta reperita la documentazione e le informazioni necessarie, si procede all'esecuzione di un rilievo di ricognizione o d'inquadramento, per l'acquisizione in loco dei punti di riferimento, individuati nei documenti precedentemente analizzati, e del confine presunto, così da ottenere quegli elementi necessari per una prima verifica della situazione.

Modello geometrico. A questo punto si ricostruisce il modello geometrico del confine da ripristinare, sulla base dei dati ricavati dalla documentazione reperita.

Dovremo pertanto procedere alla ricostruzione dei tipi di aggiornamento che hanno originato le linee dei nostri confini.

Ci troveremo a dovere ricostruire linee determinate con atti redatti per allineamenti e squadri o, nei migliori dei casi, con rilievi celerimetrici ed, inoltre, con i più recenti, eseguiti secondo quanto previsto dalla Circolare n. 2/88. Per i rilievi redatti secondo quest'ultima procedura, non dovranno essere tenute in considerazione le coordinate dei PF, ma le misure andranno ricostruite così come rilevate al momento del confinamento e come riportate nel libretto originale, applicando solamente l'eventuale riduzione all'orizzonte delle distanze inclinate.

Trasposizione del rilievo sul modello geometrico. Completati i due passaggi precedenti, si potrà procedere ad una sovrapposizione dei modelli creati (rilievo e modello geometrico) utilizzando, quando possibile, punti di riferimento comuni. È pertanto indispensabile, nella progettazione del lavoro da svolgere, individuare preventivamente il maggior

numero di punti utilizzati al momento della confinazione ed ancora oggi presenti sul territorio.

Determinazione delle coordinate. Dal modello geometrico unico così ottenuto si determinano le coordinate dei punti corrispondenti ai vertici dei confini da ripristinare e tutti gli ulteriori punti necessari per un completo ripristino del confine.

Tracciamento del confine. Ultimo passaggio è la trasposizione e la materializzazione sul terreno dei vertici e dei punti determinati per la ricostruzione del confine, completando l'operazione di riconfinamento.

Geoweb

Offre agli utenti online la possibilità di operare dal proprio studio in tempo reale, mettendo a disposizione i servizi telematici da e verso l'Agenzia dei Territorio.

Ricapitolando, in una operazione di riconfinazione è quindi fondamentale:

- 1) **scegliere i punti di appoggio per l'inquadramento**, usando, quando possibile, i punti di appoggio presenti nella documentazione probante. Dovranno essere scelti punti geotopocartografici validi, possibilmente nello stesso foglio e che contornino il confine da ripristinare. Se non ve ne sono, vanno usati punti lontani, possibilmente di coordinate analitiche note (trigonometrici), applicando poi calcoli d'intersezione (apertura a terra multipla, Hansen). Si dovranno rilevare particolari in sovrabbondanza, così da scegliere i punti che ci garantiscano il miglior risultato;
- 2) **tenere in giusta considerazione le tolleranze della strumentazione usata all'epoca** nelle operazioni di confinazione, perché se oggi dovessimo verificare una linea di confine determinata con un rilievo celerimetrico, utilizzando tacheometro e stadia o per allineamenti e squadri, non possiamo pensare di confrontare i risultati con un rilievo effettuato con distanziometro elettronico e prisma o con rilievo GPS. Il metodo oggi utilizzato è molto più preciso, e proprio per questo va tenuta in considerazione la diversa tolleranza tra le procedure e le strumentazioni adottate. Non sarà corretto contestare e pretendere la rettifica di un confine, chiedendone lo spostamento, per alcuni cm o anche di più, se questo è stato eseguito per allineamenti e squadri con la cordella metrica o con le canne, e oggi rideterminato con strumentazione elettronica e GPS;
- 3) **considerare che oggi si utilizzano, nella maggior parte dei casi, strumentazioni più precise di quelle usate all'epoca**;
- 4) **utilizzare la metodologia e gli strumenti più idonei in funzione dei luoghi.** Non utilizzeremo mai un GPS per ricostruire un confine di una particella inserita all'interno di un denso centro abitato, magari con fabbricati molto alti che ne delimitano i contorni, ma opereremo con distanziometro ed eventualmente con paline e cordella.

Esempi

1) Ripristino di un confine sulla base di un tipo di frazionamento redatto a norma della Circolare n. 2/88.

Nel caso di dovere ripristinare sul terreno il confine determinato con tipo di frazionamento, redatto a norma delle disposizioni della Circolare n. 2/88, non si dovrà fare ricorso ad alcun elemento grafico, bensì andranno utilizzate le coordinate dei punti da ripristinare desunte direttamente dal libretto delle misure del tipo di frazionamento conservato all'Ufficio del Catasto.

Si dovrà pertanto effettuare un rilievo con stazione sul punto 400, dal quale saranno determinate le coordinate dei punti fiduciali utilizzati nel rilievo originale e, successivamente, mediante una rototraslazione baricentrica, verranno sovrapposti i due sistemi, così da ricavare le coordinate dei punti da ripristinare. I punti 401, 402, 403 (corrispondenti ai punti 313, 314, 223 originati dal frazionamento originale) saranno così riposizionati dalla stazione 400, trasformando le coordinate rettangolari in coordinate polari.



4) Troncatezze linee conduttrici integrate
 6) Tesoro CTS 3 & al 3 sc.
 6) Tesoro 6 acedine da 30 m
 6) C. v. P. n.
 1) 1300 skibada
 2) 1007 C19.380 C3.140 spigolo
 2) 7713 200.184 14.130 spigolo
 2) 1007 189.823 22.880 spigolo
 2) 1007 242.978 181.250 p.to rila
 2) 107 247.379 112.940 p.to rila
 2) 107 380.790 319.340 spigolo
 2) 7904 7064 249.713 234.420 spigolo
 2) 111 184.494 259.990 spigolo
 2) 200 244.190 190.070 skibada
 2) 200 239.430 129.190 giobetto
 1) 200 skibada
 2) 100 117.664 190.070 skibada
 2) 104 119.233 17.030 p.to rila
 2) 107 112.929 84.130 p.to rila
 2) 117 7.484 80.870 tesoro
 2) 7708 102.790 80.420 spigolo
 2) 200 190.621 94.420 spigolo
 2) 221 128.218 70.120 giobetto
 2) 221 6.414 94.420 giobetto
 2) 212 7.679 30.480 p.to rila
 1) 200 giobetto
 2) 100 141.007 119.190 skibada
 2) 107 172.881 22.000 p.to rila
 2) 200 188.124 30.790 spigolo
 2) 200 178.223 24.840 spigolo
 2) 200 122.103 32.300 spigolo
 2) 204 222.764 14.240 spigolo
 2) 200 207.780 19.620 spigolo
 2) 200 279.240 19.880 spigolo
 2) 211 374.901 27.410 spigolo
 2) 213 249.468 73.880 p.to rila
 2) 213 187.770 14.790 giobetto
 2) 214 18.488 77.240 giobetto
 6) 201 2113
 2) 174.021 4.01 spigolo
 2) 214 29.021 0.00 spigolo
 4) 204 2071 0.00
 2) 202 14.371 0.00 spigolo
 2) 201 14.271 12.80 spigolo
 4) 202 1071 0.00
 2) 113 001 0.00 spigolo
 4) 204 3071 0.00
 2) 19 002 3.40 spigolo
 2) 207 19.000 0.00 spigolo
 4) 207 19.000
 2) 19 001 0.00 spigolo
 6) 211 0.00
 2) 11 4.40 4.70 spigolo
 6) Tesoro dividute
 7) 4) 211 211 211
 8) appiamento fabbricato
 7) 4) 200 204 207 21
 6) Tesoro fabbricato
 7) 4) 211 211 202 21 211

cat.	FRONTO	LARG.	PROF.	AREA	VALORE C.A.
100	211000	100	211000	21100	21100
100	21100	100	21100	21100	21100
100	21100	100	21100	21100	21100
100	21100	100	21100	21100	21100
100	21100	100	21100	21100	21100

2) Ripristino di confini determinati dalla mappa originale e da tipi di frazionamento redatti anteriormente alla Circolare n. 2/88.

Considerando di dovere verificare e ripristinare delle linee di confine derivanti, la linea di confine 336, 404, 403 è rappresentata nella mappa originale; i confini delle particelle 14, 15 e quelli delle particelle 10, 66 sono stati determinati con tipi di frazionamento redatti prima della Circolare n. 2/88 e sono parte integrante di atti di compravendita. Per il ripristino del confine rappresentato nella mappa originale dovranno essere desunte le coordinate direttamente dalla mappa catastale (originale d'impianto).

Scala del disegno 1:4000

---- Linea di confine
 —— Atti poligonometrici
 Opposte del confine

Per i confini determinati con tipi di frazionamento redatti con sole misure lineari, si dovrà procedere nel modo seguente.

Effettuare un rilievo dei punti notevoli esistenti in prossimità del confine da ripristinare.

Rilevare i punti 117 e 213 (termini catastali), cercando di rintracciarli, anche attraverso l'ausilio di informazioni testimoniali fornite dai proprietari.

Con idonei e semplici programmi ed utilizzando le relazioni lineari riportate nei tipi di frazionamento, saranno calcolate, nel sistema locale, le coordinate dei punti necessari.

Ad esempio, note le coordinate dei punti 117 e 213 e le distanze 239,21 e 42,45, indicate sul tipo, verranno calcolate le coordinate del punto 214 con il programma dell'intersezione laterale.

Le coordinate rettangolari dei punti di confine saranno trasformate in polari rispetto alle stazioni prossime riuccupate ed orientate come il rilievo originario.

Serviranno per il tracciamento, ovvero per il ripristino sul terreno dei punti scomparsi.

Per un eventuale successivo frazionamento, il rilievo potrà essere appoggiato anche ai punti fiduciali. Per il ripristino del confine rappresentato nella mappa originale d'impianto saranno però utilizzati come punti di riferimento alcuni spigoli di fabbricati prossimi al nostro confine, ma non i punti fiduciali.

Conclusioni

I "confini" riportati oggi dal notaio nell'atto di trasferimento non hanno alcuna valenza per una operazione di riconfinamento, ma individuano solo i nominativi delle proprietà limitrofe, confinanti, ed identificano certamente il bene per mezzo degli identificativi catastali, senza però indicare nulla in merito agli aspetti geometrici o utili a definire materialmente i limiti della o delle particelle acquistate.

Vorrei pertanto avanzare alcune proposte:

- 1) rendere obbligatoria la descrizione geometrica oggettiva negli atti di trasferimento**, la relazione tecnica, perfezionando i tipi di frazionamento ed i tipi particellari con la firma delle parti, facendo cioè firmare il tipo non solo agli aventi diritto, la proprietà, ma anche all'acquirente. È bene precisare che, per norma, i tipi di frazionamento devono essere redatti solo per trasferimento di diritti, tant'è che, fino alla fine degli Anni '80, venivano allegati all'at-

Data: 20.04.01		Catasto: Comune di...		Sistema:...	
N°	Categoria	Area (mq)	Superficie (mq)	Coordinate X	Coordinate Y
117
213
214

Punto	Angolo originale	Sistema locale
117	-12800, 94	20179, 21
213	-12800, 15	20220, 89
111	-12849, 98	20208, 87
110	-12847, 84	20222, 87
120	-12828, 87	20243, 17

Data: 20.04.01		Catasto: Comune di...		Sistema:...	
N°	Categoria	Area (mq)	Superficie (mq)	Coordinate X	Coordinate Y
117
213
214

to di vendita, e la banca dati catastale era aggiornata, sia per la parte grafica sia per la parte censuaria, soltanto dopo l'effettivo trasferimento. Era difatti previsto il rinnovo del tipo di frazionamento dopo sei mesi dall'approvazione, se nel frattempo lo stesso non fosse stato allegato ad un atto di trasferimento. Oggi con le nuove procedure informatiche adottate dall'Agenzia del Territorio (Pregeo) questo criterio è stato stravolto, tant'è che i frazionamenti, una volta approvati, sono subito registrati nella banca dati e contestualmente è aggiornata la parte grafica, anticipando di fatto l'esito della volontà delle parti;

- 2) ripristinare i verbali di delimitazione e di terminazione con firma delle parti**, strumento indispensabile per evitare future contestazioni tra le parti;
- 3) elevare la professionalità del geometra**, mediante la realizzazione di eventi, convegni e l'avvio della "Formazione continua".

Anche queste proposte, che ritengo attualissime e condivido in pieno, le ho "prese in prestito" dal collega Aurelio Costa. Egli le aveva avanzate già nel 1997, ma purtroppo, fino ad oggi, non hanno trovato pratica attuazione. Noi non abbiamo la possibilità di rendere obbligatorio l'inserimento della relazione tecnica negli atti di trasferimento, ma quello che possiamo fare è stimolare i nostri vertici nazionali perché trovino un accordo con il Consiglio del Notariato, per rendere l'inserimento almeno auspicabile e far sì che le parti ne capiscano l'importanza e l'utilità.

E possiamo "elevare la nostra professionalità". Ricordiamoci che gli elaborati, gli atti di aggiornamento che noi produciamo per il nostro committente non devono limitarsi all'ottenimento dell'approvazione da parte dell'Agenzia del Territorio; dobbiamo dare al committente un documento completo di tutte quelle informazioni necessarie ed indispensabili per una buona e definitiva confinazione, così da permettere a chiunque di potere ricostruire, in qualsiasi momento, i confini determinati. Non mi resta, dunque, che ricordare la citazione dell'indimenticabile geometra Aurelio Costa: "Non si può avere una 'buona' riconfinazione se, a suo tempo, non vi è stata una 'buona' confinazione".