



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Dipartimento Organizzazione, personale e
affari generali**

Piazza Fiera, 3 – 38100 Trento
Tel. 0461/496269 - Fax 0461/496224
e-mail: dip.org.pers@provincia.tn.it

Trento, 13 gennaio 2009
Prot. n. 50/GEN/09/D319/SF/FM

Gent.me Signore / Preg.mi Signori

dott.ssa Iole Manica
Dirigente Servizio Libro fondiario

arch. Roberto Revolti
Dirigente Servizio Catasto

Direttori degli Uffici del Libro fondiario

Direttori degli Uffici del Servizio Catasto

Ai Giudici Tavolari

dott. Michele Maria Benini
Tribunale civile e penale di Trento
largo Pigarelli, 2 - Trento

dott. Michele Cuccaro
Tribunale civile e penale di Rovereto
corso Rosmini, 65 - Rovereto

Alla Presidenza della Regione autonoma
Trentino-Alto Adige/Südtirol
via Gazzoletti, 2 - Trento

Alla Ripartizione 41. Libro fondiario catasto
fondiario e urbano della Provincia autonoma di
Bolzano
via Duca d'Aosta, 94 - 39100 Bolzano

LORO SEDI

Oggetto: Applicazione dell'articolo 5 della L.R. n. 6 del 1985.

PREMESSE E CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Recenti prese di posizione anche a livello di decisioni nel segno della reiezione da parte del Giudice Tavolare a fronte di fogli di notifica di correzione di errori di calcolo della misura della superficie presentati dal Catasto negli Uffici del Libro fondiario, unitamente alle comunicazioni dei Dirigenti del Servizio del Libro fondiario e del Catasto disponenti la cessazione della partecipazione agli uffici Tavolari competenti delle intervenute rettifiche di superficie, rende necessario procedere all'approfondimento che segue anche al fine di definire una linea comune e condivisa che, nel rispetto della legge, rappresenti un sicuro punto di riferimento per gli addetti dei rispettivi Servizi nell'espletamento delle attività ufficiose di cui trattasi.

La questione non può che prendere le mosse dall'esame delle norme contenute nell'art. 5 della L.R. 6/85, che attualmente regola la materia.

Art. 5

Cambiamenti relativi allo stato dell'immobile

- 1) *Il Catasto fondiario è tenuto ad apportare ai propri atti i cambiamenti riguardanti i diritti di proprietà e le modifiche catastali, disposti sulla base del decreto tavolare notificato ai sensi dell'art. 123, n. 6 del Testo Unico approvato con R.D. 28 marzo 1929, n. 499. Si considerano "modifiche catastali" le variazioni di configurazione e di superficie delle particelle.*
- 2) *Per i cambiamenti che riguardano le modifiche catastali di cui al comma precedente si provvede con tipo di frazionamento previsto dal titolo secondo. Nel caso di variazioni riguardanti l'immobile a seguito di erezione, modifica o demolizione di fabbricati, il titolare del diritto sull'immobile stesso ha l'obbligo di produrre all'Ufficio del Catasto il relativo tipo di frazionamento.*
- 3) *Le variazioni di configurazione delle particelle, quando la configurazione stessa non corrisponde sul terreno con quella esistente negli atti catastali, sono accertate d'ufficio dal Catasto in via provvisoria, comunicate al Libro fondiario e introdotte in via definitiva negli atti catastali medesimi sulla base del decreto tavolare.*
- 4) *Sono eseguite in via definitiva dall'Ufficio del Catasto e comunicate al Libro fondiario per la trattazione tavolare le variazioni di destinazione e di coltura dell'immobile, accertate d'ufficio o su denuncia della parte. La medesima procedura si applica anche per la correzione di errori di calcolo.*
- 5) *Sono eseguite in via definitiva dall'Ufficio del Catasto le correzioni di errori grafici nella mappa e di errori di scritturazione negli altri atti catastali.*

Nel più ampio contesto dei "possibili cambiamenti" di cui può essere fatto oggetto lo "stato dell'immobile" occorre tenere nettamente distinte le ipotesi implicanti modifiche di configurazione dagli interventi ufficiosi di tipo correttivo assunti dal Catasto ed integranti tanto l'ipotesi del ricalcolo della superficie che della correzione della rappresentazione cartografica dell'immobile in mappa.

Ricorre la modifica di configurazione a fronte di qualsiasi proposta di cambiamento della forma delle particelle catastali destinata a supportare, sotto il profilo cartografico, la successiva attività di produzione dei necessari titoli traslativi del diritto quali atti negoziali privati o provvedimenti definitivi sia dell'autorità giudiziaria che amministrativa.

Rientrano in tale accezione, a titolo esemplificativo, gli stacchi e aggregazioni di parti di particelle quando non le estinzioni ed aggregazioni di intere particelle catastali appartenenti a proprietari diversi e/o comunque in presenza di particolari disomogeneità sotto il profilo dello stato giuridico delle stesse.

L'elaborato tecnico preordinato a questo tipo di intervento non potrà che essere costituito in via esclusiva dal tipo di frazionamento disciplinato nel titolo II della succitata L.R. 6/85,

specificamente posto in essere da uno dei soggetti indicati nel secondo comma dell'art. 6 della medesima norma (ingegnere, architetto, dottore in scienze agrarie, dottore in scienze forestali, geometra, perito industriale edile, perito agrario o perito agrimensore regolarmente iscritti nell'albo professionale della propria categoria).

Le modifiche di configurazione interessanti particelle appartenenti allo stesso proprietario e versanti in stato di perfetta omogeneità sotto il profilo giuridico, possono avvenire oltre che sulla scorta di un tipo di frazionamento come sopra prospettato, anche ed in alternativa in base ad un foglio di notifica assunto dal Catasto.

La giustificazione dell'intervento officioso catastale si rinviene in tali casi nella necessità di soddisfare precise esigenze di natura cartografico-fiscale. In quest'ottica l'erezione di una particella edificiale su una particella fondiaria perseguirà specificamente lo scopo di rendere in tal modo possibile la determinazione della capacità reddituale del fabbricato e parimenti potrà rendersi necessario procedere alla fusione di due o più particelle fondiarie limitrofe, evidentemente appartenenti allo stesso proprietario e quindi non diversamente aggravate, in quanto in tutte vi fosse praticato il medesimo tipo di coltura.

Le modifiche di configurazione, ivi comprese quelle promosse dal Catasto nel senso da ultimo evidenziato, daranno luogo alla prenotazione dell'operazione negli atti catastali e quindi alla loro recezione in via definitiva nella mappa solo sulla scorta del necessario decreto del Giudice tavolare, previa verifica da parte dello stesso dell'ammissibilità dell'intervento sotto il profilo della compatibilità giuridica.

Sono i commi 4 e 5 dell'art. 5 della L.R. 6/85 all'esame che diversamente regolano la disciplina degli interventi di cambiamento dello stato dell'immobile promossi in via esclusiva dal Catasto, nel contesto dell'esercizio dell'attività correttiva degli errori di calcolo della superficie catastale o di rappresentazione degli immobili nella mappa.

Per quanto attiene al primo aspetto si rende necessario ai fini della corretta comprensione della portata dell'intervento di "ricalcolo", prendere atto di come il Catasto non gestisca la c.d. superficie "reale" degli immobili, desunta dal terreno presupponendo confini certi ed incontrovertibili alla quale pure alludono gli artt. 1537 e 1538 c.c., quanto piuttosto ad un dato ricercato a fini esclusivamente fiscali, ricavato "a tavolino" dalla rappresentazione cartografica che degli immobili offre la mappa, e cioè, in buona sostanza, dal relativo "disegno" della figura geometrica che li rappresenta.

Proprio da ciò consegue da una parte l'oggettiva approssimazione di cui il dato superficie catastale risulta inevitabilmente permeato, dall'altra la concreta possibilità dell'insinuazione dell'errore nelle complesse fasi di materiale effettuazione del calcolo e nella compensazione.

Il Catasto Fondiario attribuisce la superficie alle particelle derivandola direttamente dalla sua rappresentazione in mappa e non dai dati di rilievo presenti nel tipo di frazionamento.

La sua determinazione è quindi influenzata da una serie di imprecisioni derivanti: da una cartografia non più coerente con la realtà dei luoghi; da una scala nominale non più adeguata (1:2880), in cui vengono amplificati gli errori grafici; dalle inevitabili deformazioni del supporto cartaceo e non ultimo, dalla digitalizzazione manuale (e quindi non sempre corretta) delle mappe al fine di consentirne la gestione informatizzata. Le superfici, che in origine sono state calcolate empiricamente con metodi grafico-meccanici, utilizzando planimetri per la scomposizione grafica delle particelle in figure geometriche semplici, vengono ora determinate con algoritmi matematici in base alle coordinate dei vertici della particella, sempre però desunte dalla rappresentazione cartografica e non dallo stato reale dei luoghi!

E' evidente che, dove il tipo di frazionamento, pur correttamente predisposto, viene adattato allo stato cartografico di conservazione, la sua rappresentazione non ha più una precisa corrispondenza con la realtà ma solo una "somiglianza" più o meno marcata. Vi sono inoltre gli errori di calcolo vero e proprio che vengono commessi in fase di prima determinazione della

superficie e di successiva ripartizione degli scostamenti, che vengono compensati sulla base delle superfici di partenza (stato vecchio) sulla nuova particella (stato nuovo). Infatti il prospetto della divisione deve sempre bilanciare in quanto per norma la superficie totale di un Comune Catastale non può variare se non a fronte di un errore di calcolo originale (ad esempio trasformazione di klafter in metri).

La superficie catastale non si pone in rapporto di perfetta identificazione con quella reale, dalla quale può discostarsi in maniera significativa; non è raro il caso ove lo scostamento possa raggiungere il 30% od oltre. Nel tipo di frazionamento vengono dunque validate delle superfici "catastali" che, come sopra esposto, seguono una logica di "derivazione cartografica" rappresentando un valore "convenzionale" o meglio, "istituzionale" per i precisi scopi fiscali a cui attende il Catasto.

Anche nel caso in cui tutti i limiti delle particelle fossero rilevati sul terreno e poi calcolate le superfici con metodo matematico (formula di Gauss), durante l'iter di approvazione queste subirebbero una rideterminazione in base alla loro rappresentazione in scala sulla mappa: in questo campo, solo i nuovi rilievi possono dare una garanzia di maggiore correttezza nella determinazione della superficie e corrispondenza tra rappresentazione mappale e stato reale; anch'essi, comunque, pur in modo molto limitato, possono essere soggetti a errori materiali come ad esempio un errore nella determinazione di una coordinata, o un errore di tipo topologico, che devono essere prontamente e autonomamente corretti da parte del Catasto.

E' dunque in questo contesto che si inserisce la figura del "ricalcolo" della misura della superficie attraverso cui, immutata rimanendo la configurazione della particella, si procede da parte del Catasto a correggere il rilevato errore in cui i tecnici fossero incorsi.

A norma dell'art. 5 comma 4 della L.R. 6/85 alla rettifica della superficie il Catasto procede in via definitiva comunicando quindi l'intervenuta correzione all'ufficio del Libro fondiario competente per la conseguente recezione tavolare.

La norma alla data in cui fu concepita, presupponeva l'esistenza di due distinte banche dati cartacee facenti rispettivamente capo al Catasto e al Libro fondiario.

Alla modifica così effettuata dal Catasto nei propri atti in via definitiva avrebbe dovuto far seguito la recezione della stessa nei distinti e diversi atti tavolari.

Pur nel silenzio della legge sul punto le rettifiche degli errori della superficie catastale conseguenti ad interventi ufficiosi da parte del Catasto stesso sono state tradizionalmente recepite nel registro reale tavolare, previa effettuazione di iscrizioni di evidenza nel foglio A2 della partita contenente l'immobile, sulla scorta di un decreto del Giudice tavolare che pure, in considerazione della definitività che la rettifica aveva già assunto a livello degli atti catastali da una parte e della assoluta necessità di garantire nel rispetto dell'art. 4 della L.R. 6/85 il massimo livello di concordanza tra atti catastali e tavolari dall'altra, avrebbe finito per assumere l'improbabile natura di una sorta di "atto dovuto", in ogni caso tale da non conferire al dato la copertura della pubblica fede.

Terminate le operazioni di informatizzazione del Libro fondiario su tutto il territorio provinciale trova ora piena applicazione la norma contenuta nell'art. 2 comma 2 della L.R. 14 agosto 1999, n. 4, legge di informatizzazione del Libro fondiario che in merito prevede la costituzione di una banca dati comune tra Tavolare e Catasto, a cui ciascun istituto concorre in maniera autonoma alla gestione per l'ambito di rispettiva competenza.

Rappresenta in merito una rilevante conseguenza l'intervenuta eliminazione della fase di voltura autonoma da parte del Catasto fondiario dai vecchi ai nuovi intestatari già operata sulla scorta del decreto tavolare a tal fine comunicato dall'ufficio del Libro fondiario, producendosi ora tale effetto anche a livello catastale per il sol fatto dell'effettuazione delle intavolazioni nel Libro fondiario informatizzato.

Rimanendo al tema che ci occupa occorre osservare come la norma dell'art. 2 comma 2 succitata preveda che "l'elenco delle particelle del Catasto va collegato con il libro maestro del Libro fondiario" con riproduzione congiunta alle iscrizioni del libro maestro, tavolare stesso, dei dati del Catasto fondiario, con riguardo oltre al "tipo di coltura, numero di mappa, redditi" anche e specificamente al dato della "superficie".

Il mantenimento in vigore della norma dell'art. 5 comma 4 della L.R. 6/85 anche a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 2 comma 2 della L.R. 4/99, pare dimostrare in maniera evidente come anche a fronte dell'introduzione della base dati comune e condivisa, l'intenzione del legislatore fosse nel senso di continuare a riconoscere in capo al Catasto la legittimazione di procedere agli interventi di cui trattasi in maniera autonoma e quindi in via definitiva.

Da ciò consegue come la modifica della banca dati comune in tal modo istituita non possa che avvenire, per quanto attiene all'aspetto che qui interessa e cioè alle rettifiche ufficiose della superficie delle particelle, in via definitiva e su iniziativa unilaterale da parte del Catasto così da rendere assorbito l'espletamento dell'ulteriore fase di recezione del cambiamento a livello tavolare come pure diversamente non poteva che aver luogo a fronte di una doppia gestione di banche dati distinte e tenute su base cartacea.

Ad analoghe considerazioni si perviene anche con riguardo al secondo ambito dalla legge riconosciuto come di esclusiva competenza del Catasto: la correzione della rappresentazione cartografica degli immobili nella mappa catastale.

Cospicuamente in proposito il successivo comma 5 sempre dell'art. 5 all'esame ricomprende ulteriormente tra gli interventi correttivi attuati in via definitiva dal Catasto, ed in tal caso senza comunicazione al Libro fondiario, "la correzione degli errori grafici nella mappa", e cioè degli errori di mera rappresentazione cartografica delle particelle. Determinante ai fini della corretta comprensione della norma risulta essere l'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L ove in merito ad ulteriore precisazione si afferma:

"Qualora risulti che la configurazione delle particelle sul terreno non corrisponda a quella esistente negli atti catastali, l'Ufficio deve verificare la documentazione catastale per accertare che le variazioni in oggetto derivano da errori materiali nella formazione o nell'aggiornamento della mappa e non da modificazioni intervenute sul terreno ad iniziativa delle parti".

La pertinenza del richiamo al tema specifico che si sta' trattando risulta rinvenibile nel fatto oggettivo che anche con riguardo a tali interventi ufficiosi da parte del Catasto, possa pur conseguire la necessità di operare la rieffettuazione del calcolo della superficie della particella di cui è stata corretta la rappresentazione in mappa e tanto in considerazione del fatto che, come si è avuto modo di evidenziare, la superficie catastale è desunta dal "disegno" delle particelle in mappa.

Da ciò consegue l'irrinunciabilità da parte del Catasto dell'assunzione tanto nel caso del ricalcolo della superficie errata che nell'ipotesi della rieffettuazione del calcolo della superficie in conseguenza dell'intervenuta rettifica della rappresentazione cartografica, dell'atto ufficiale del foglio di notifica (solo catastale).

Dall'elenco unico delle particelle dovrà poi necessariamente emergere a fianco del dato modificato della superficie l'indicazione della data di effettuazione dell'intervento oltre alla indicazione della categoria del tipo di intervento stesso, specificamente riconducibile alle due uniche fattispecie del ricalcolo e della rieffettuazione del calcolo per intervenuta rettifica della rappresentazione, così da rendere conoscibili gli elementi essenziali dell'evento tanto all'utenza in generale quanto è più precipuamente a livello tavolare.

Le perplessità avanzate con specifico riguardo al venir meno della fase di comunicazione al Tavolare e quindi di trattazione in questa sede degli interventi correttivi del Catasto sulla scorta di un decreto tavolare, pare trovare fondamento in un triplice ordine di considerazioni.

Rileva in primo luogo il convincimento di una sorta di indisponibilità della superficie catastale addirittura da parte del Catasto stesso, seppur a meri fini correttivi nel senso sopra esposto, a seguito dell'utilizzo che della superficie catastale stessa fosse avvenuto in altre sedi o quantomeno in altri contesti rispetto a quello istituzionale fiscale per cui il dato risulta ricavato e gestito.

Si allude qui all'utilizzo sistematico della superficie catastale a fini urbanistici da parte dei soggetti preposti al rilascio del titolo edilizio abilitativo, a fini amministrativo-giuridici per l'individuazione della consistenza dell'oggetto dell'espropriazione per pubblica utilità, fino ad arrivare alla dichiarazione in atto da parte dei contraenti di una compravendita al fine di indicare la consistenza del bene alienato.

Il ricorso al dato superficie catastale risulta in tali casi non certo indotto dalla assoluta pertinenza ed idoneità, con riguardo a tutti gli ambiti specifici succitati che pure, per quanto si è avuto modo di chiarire, non può per sua natura sussistere, quanto più banalmente per l'agevole possibilità di reperimento in considerazione del fatto oggettivo che solo l'istituto catastale è in grado di offrirlo con riguardo al territorio nella sua interezza.

Ma quel che in questa sede occorre evidenziare è come l'utilizzo, a questo punto ulteriormente qualificabile come improprio, del dato superficie catastale finisca per risolversi in ogni caso in una individuale quanto circoscritta responsabilità diretta dell'utilizzatore stesso, chiamato di volta in volta ora a vedere contestata nelle sedi competenti la decisione di avere negato o concesso il titolo edilizio abilitativo sulla sola base delle risultanze della superficie catastale, ora di dover di fatto tener conto, quanto meno ai fini liquidativi dell'indennità di esproprio, dell'eventuale superficie reale opposta dalle parti, ora infine di essere tenuto al pagamento dei conguagli quando non di subire gli effetti della revoca del contratto come previsto negli articoli 1537 e 1538 con riguardo tanto alla vendita a misura che a quella a corpo.

Si intende cioè dire che l'utilizzo della superficie catastale al di fuori di quello istituzionale per cui sussiste, non può andare oltre all'occasione che ha dato luogo al ricorso, senza cioè che da tale utilizzo possa conseguire una sorta di impossibilità *pro futuro* per il Catasto stesso di attendere ai propri compiti d'istituto.

Non pare in altri termini sostenibile che la superficie catastale per il fatto di essere stata utilizzata in altri contesti rispetto a quello propriamente fiscale, finisca per assumere in termini assoluti una funzione che non le può spettare.

Significativamente anche per quanto riguarda le contribuzioni al mondo agricolo, preso atto dagli organismi pagatori (vedi AGEA) che spesso le superfici catastali non corrispondono con le superfici effettivamente coltivate, si è optato, abbandonando i valori areali attribuiti alle particelle catastali, per l'utilizzo delle ortofoto georeferenziate dalle quali desumere le superfici realmente coltivate.

Il secondo ordine di considerazioni attiene propriamente alla asserita necessità dell'espletamento di una fase di controllo rivendicata in sede tavolare sull'attività del Catasto in termini assoluti e cioè anche al di fuori delle procedure espressamente contemplate dalla legge al fine di garantire la concordanza nei casi di modifica di configurazione. Si ritiene in tal modo necessario operare a livello tavolare un vaglio estremo sull'effettiva veridicità delle dichiarazioni assunte dal Catasto nell'espletamento dell'attività correttiva degli errori di calcolo della superficie e di rappresentazione cartografica.

Si teme specificamente, che possano essere spacciate per meri ricalcoli o rispettivamente per semplici rettifiche della rappresentazione cartografica delle vere e proprie, malcelate, modifiche di configurazione che in tal modo potrebbero dar luogo all'introduzione del cambiamento dello stato dell'immobile, anche a livello tavolare, senza la produzione dei necessari titoli.

E così, pur ad onta dell'intervenuta modifica in via definitiva da parte del Catasto come pure la legge prevede, si riterrebbe opportuno conservare in sede tavolare la possibilità di smascherare l'eventuale imbroglio, non si sa bene su quale base tecnica, arrivando così a negare di conseguenza l'avvallo, nell'auspicio di un ritorno sulla posizione *quo ante* anche da parte catastale.

Occorre in merito constatare come di massima la regola non possa soffrire influenze da parte di deprecabili quanto patologiche eccezioni.

Si osserva comunque come sia ferma intenzione dei vertici del Servizio catastale garantire la fedele e puntuale applicazione delle norme nei termini sopra citati ed in questo contesto di responsabilizzare in tale direzione i direttori dei singoli uffici dipendenti allo scopo di scongiurare in maniera assoluta il verificarsi, seppur episodico, di incongruenze del tipo paventato.

La responsabilità diretta dell'assunzione del foglio di notifica è essenzialmente da riconoscere in capo al direttore dell'ufficio del Catasto che oltre a svolgerla personalmente vede riconosciuto il potere di delegarla solo a personale di sicura e provata esperienza nel settore specifico.

L'assunzione in ogni caso di un foglio di notifica, atto ufficiale del Catasto, come tale destinato ad essere conservato agli atti a tempo indeterminato, consentirà comunque di risalire anche a grande distanza di tempo, all'autore dell'intervento, di ricostruire le motivazioni a fondamento e soprattutto l'iter logico tecnico seguito.

Specificamente l'abuso nel ricorso alle categorie dei possibili interventi ufficiosi parrebbe integrare gli estremi del falso in atto pubblico che, accertato in sede ispettiva, comporterebbe nei confronti del responsabile l'applicazione di tutte le misure previste.

Il terzo e ultimo ordine di considerazioni attiene al timore, da parte tavolare, della perdita del controllo sul dato superficie catastale avvertito qui come elemento passibile di concorrere validamente all'identificazione in senso lato dell'immobile.

Pare significativo in merito, pur prendendo atto della datazione anteriore alla riforma di cui alla Legge 52/85, richiamare la pronuncia della Suprema Corte di data 27 gennaio 1981, n. 615 ove si ebbe ad affermare come *"In linea di principio, ai fini dell'individuazione dell'immobile oggetto di una compravendita, l'elemento essenziale è costituito dai confini indicati nel contratto, i quali servono a delimitare l'area compravenduta, mentre rispetto ad essi i dati catastali hanno rilevanza meramente sussidiaria e orientativa. Tuttavia, l'omessa indicazione dei confini e la mancanza del riferimento a termini lapidei, a specifiche caratteristiche del terreno e delle colture arboree ovvero ad opere sicuramente individuabili sul luogo, non autorizza l'interprete ad affidarsi esclusivamente ai dati catastali e, in particolare alla estensione del terreno risultante dalle mappe e dichiarata nell'atto di vendita. Anche in tal caso il Giudice, prima di fare esclusivo affidamento alla dichiarata estensione dell'area, deve indagare se una diversa volontà dei contraenti non risulti aliunde. Ebbene, il riferimento, contenuto nel contratto, all'estensione risultante dalle mappe catastali o da un precedente tipo di frazionamento non può autorizzare l'individuazione completa dell'immobile mediante una mera trasposizione al terreno della figura geometrica disegnata nella planimetria allegata, in particolare quando si tratti di vendita a corpo, denominazione che - se principalmente e usualmente adottata con riguardo alla determinazione del prezzo e in contrapposizione alla vendita a misura - può costituire, secondo le circostanze anche un elemento indiziario per ritenere che le parti abbiano inteso riferirsi ad un certo fondo nella sua delimitazione reale esistente in loco"*.

Nonostante pertanto l'estrema delicatezza dell'approccio che in modo significativo può rilevarsi pericolosamente fuorviante ogni qualvolta si arrivasse a ritenere in ogni caso ricavabile la configurazione stessa della particella dalla misura della sua superficie catastale invertendo in tal modo l'ordine "storico" dell'iter formativo dei due dati, non si può negare che da una

opportuna verifica del dato superficie possano talora desumersi utili elementi di natura indiziaria che consentono di scoprire, in tempo, eventuali lacune ad esempio con riguardo all'ordine di presentazione delle istanze tavolari a fronte di eventuali serie di tipi di frazionamento successivi interessanti lo stesso immobile o lo stesso gruppo di immobili.

Ed è proprio per motivi riconducibili a questo ordine di idee che si è ritenuto comunque opportuno, anche dopo l'introduzione dell'elenco unico delle particelle, di conservare comunque tutte le superfici discordanti con quelle catastali ritenendo, a buon diritto, che tali dati possano proficuamente essere utilizzati nel senso sopradetto.

Occorre peraltro osservare come anche sotto questo profilo la possibilità della ricostruzione della consecuzione dei mutamenti di stato dell'immobile desumibili dalle corrispettive e conseguenti modifiche della misura della superficie, risulti comunque garantita anche se gli interventi correttivi ufficiosi di cui trattasi fossero stati posti in essere unilateralmente dal Catasto. Tanto infatti potrà agevolmente avvenire attraverso il semplice incrocio delle risultanze del Libro maestro con quelle dell'elenco unico delle particelle, unitamente, se del caso alla presa visione del sempre disponibile foglio di notifica che fu a fondamento dell'intervento correttivo. Restano comunque disponibili per ogni ulteriore eventuale verifica, le notazioni relative alla data dell'intervento e all'indicazione della categoria a cui era stato ricondotto che il Catasto è in tutti i casi tenuto ad addurre.

Sempre all'apparato interno catastale di vertice, dovrà poi ed ulteriormente essere riconosciuto un preciso ambito di intervento di coordinamento specificamente mirato all'espletamento di sempre possibili attività di revisione dell'operato degli uffici dipendenti, finalizzato ad una puntuale verifica tecnica tanto intorno all'effettiva sussistenza dell'errore in quanto tale, sia esso di calcolo o di rappresentazione come sopra chiarito, che quindi, in maniera ancora più pregnante, di eccezione intorno all'idoneità della soluzione correttiva adottata.

Per completezza pare da ultimo opportuno, allo specifico fine di ricordare il fondamento storico della gestione anche a livello tavolare del dato "superficie catastale", procedere di seguito a ripercorrere le fasi salienti della questione attraverso l'esame delle fonti normative di disciplina prima dell'entrata in vigore della L.R. 6/85.

Il fondamento normativo della gestione dei dati "superficie catastale" e "rendita netta" anche a livello tavolare, fatto limitato ai territori del Tirolo Voralberg oltre che della città di Graz, risulta rinvenibile per quanto ci riguarda nelle norme contenute nel paragrafo 47 delle istruzioni esecutive per il Tirolo ed il Voralberg di cui all'ordinanza dei ministeri della giustizia, dell'agricoltura e delle finanze del 10 aprile 1898, che in merito espressamente disponeva:

"gli impiegati di misurazioni dovranno a questo scopo rispetto a quei comuni catastali nei quali già esistono libri fondiari, o dove i lavori per l'impianto di questi sono già in corso, partecipare al giudizio tavolare i prospetti dei cambiamenti che vengono spediti per l'attuazione negli operati catastali.

Il giudizio tavolare deve poi registrare nell'elenco (form. 6) rispettivamente nel registro reale (paragrafo 62) i relativi dati sulla estensione e sulla rendita netta oppure trasmettere allo stesso scopo i prospetti sui cambiamenti al Commissario per l'impianto del libro fondiario, quando gli operati per il libro fondiario si trovino ancora presso di lui".

Le norme in esame si inserivano nel più ampio contesto della normativa asburgica dettata al fine di garantire il perfetto stato di concordanza non solo tra libri fondiari e catasto ma anche ed inoltre con le cosiddette "condizioni di fatto" e cioè con lo stato reale degli immobili, in ossequio al principio fondamentale sancito dal paragrafo 11 della legge 23 maggio 1883, N. 83 B.L.I. che in merito espressamente disponeva:

"il catasto dell'imposta fondiaria da un lato ed i libri ferroviari, i libri montanistici ed i libri fondiari (le tavole provinciali) eseguiti in base agli operati della regolazione dell'imposta fondiaria dall'altro lato devono tenersi sempre in perfetta concordanza.

A tal uopo i cambiamenti avvenuti relativi al corpo del libro fondiario, all'indicazione dei singoli enti e del loro disegno sulla mappa devono eseguirsi tanto nel catasto come pure nel libro fondiario".

All'auspicata concordanza era orientato il complesso sistema di rapporti allo scopo regolati tra catasto dell'imposta fondiaria, giudizi tavolari, uffici chiamati alla commisurazione delle tasse, altre autorità ed organi pubblici chiamati espressamente dal legislatore ad interagire tra loro con i "possidenti", proprietari degli immobili, in ogni caso tenuti a segnalare alle autorità suddette ogni cambiamento o modifica tanto a livello soggettivo che oggettivo relativi ai beni di loro proprietà secondo quanto in merito disponevano sia la legge 23 maggio 1883, N. 83 B.L.I. di cui trattasi che quindi l'altrettanto fondamentale norma di cui alla legge 23 maggio 1883, N. 82 B.L.I..

Con specifico riguardo all'aspetto delle modifiche di superficie occorre distinguere le ipotesi in cui le stesse fossero conseguite a cambiamenti di configurazione delle particelle dal caso in cui la rettifica della superficie fosse invece dipesa da un ricalcolo della stessa a seguito dell'avvenuta constatazione di un intervenuto errore nell'effettuazione del suo calcolo.

Il legislatore asburgico parlava in proposito di "*sbaglio di conteggio*", che pure definiva nel paragrafo 9 sempre della legge 23 maggio 1883, N. 83 B.L.I. come segue:

"come sbaglio di conteggio da rettificarsi, si dovranno considerare i dati dei fogli di possesso non concordanti cogli operati di misurazione, di estimo, rispettivamente di reclamazione relativi alle indicazioni della misura della superficie o del reddito netto".

La correzione degli "*sbagli di conteggio*" dava luogo all'esecuzione dei conseguenti cambiamenti negli operati censuari, e cioè alla rettifica della superficie ed alla conseguente correzione della rendita netta.

Il tutto avveniva ad opera degli organi di misurazione direttamente in via definitiva, senza che vi fosse la necessità di prendere atto dell'avvenuta previa pertrattazione dell'operazione anche a livello tavolare, come espressamente era previsto nel paragrafo 35 n. 2, sempre della legge 23 maggio 1883, n. 83 B.L.I., secondo cui i cambiamenti di cui trattasi erano da eseguire in via definitiva:

Esecuzione definitiva

A) in generale

paragrafo 35

I cambiamenti si eseguiranno in via definitiva;

- 1. relativamente ai cambiamenti nei confini dei comuni d'imposte ordinati in via amministrativa;*
- 2. relativamente ai rilevati errori di scritturazione e di conteggio, poi alle inesattezze nell'esposizione sulla mappa colla restrizione contenuta nel paragrafo 8, ultimo alinea,*
- 3. relativamente ai constatati cambiamenti definitivi dell'ente dopo ottenuta previamente la decisione dell'autorità provinciale di finanza riguardo all'esenzione temporanea da imposta (paragrafo 33);*
- 4. relativamente ai quei cambiamenti nella persona dei possessori, per i quali:*
 - a) il cambiamento di possesso venne comprovato da documenti pubblici o privati e venne già accordata l'adesione di una autorità amministrativa o giudiziaria eventualmente occorribile pel trasferimento del possesso legalmente obbligatorio; oppure*
 - b) nel libro fondiario venne eseguito un cambiamento dell'iscrizione, ed esista già la relativa comunicazione del giudizio tavolare.*

B) In particolare per i comuni, nei quali non esistono nuovi libri fondiari

A seguito dell'adozione del D.P.G.R. 14 giugno 1968 n. 269, nel contesto di un'attività di tipo manutentivo della citata ordinanza dei ministeri della giustizia, dell'agricoltura e delle finanze di data 10 aprile 1898, si è proceduto allo stralcio dai dati gestiti nel registro reale tavolare della "rendita netta", che pertanto da quel momento non avrebbe più formato oggetto di trattazione a quel livello, arrivando così a scindere il tradizionale nesso di connessione che fino ad allora aveva legato i due dati anche nella trattazione tavolare.

DISPOSIZIONI OPERATIVE PER GLI UFFICI

Sulla base delle valutazioni che precedono, si procede a dettare le seguenti disposizioni operative cui gli uffici dipendenti sono chiamati ad attenersi.

1. Modifiche di configurazione tra particelle versanti in situazione di perfetta omogeneità sotto il profilo giuridico

Sulla scorta di oggettive esigenze di natura cartografico-fiscale l'Ufficio del Catasto propone modifiche di configurazione delle particelle appartenenti allo stesso proprietario e versanti in stato di perfetta omogeneità giuridica mediante assunzione di foglio di notifica e procedendo quindi alla prenotazione delle conseguenti operazioni nei propri atti, cui potrà far seguito la successiva recezione in via definitiva solo ed esclusivamente sulla scorta del decreto tavolare notificato ai sensi dell'art. 123, n. 6 del T.U. approvato con R.D. 28 marzo 1929, n. 499, a tal fine comunicato dall'Ufficio Tavolare all'Ufficio del Catasto competente.

E' in merito auspicabile che l'adozione del foglio di notifica da parte del Catasto avvenga solo dopo aver preso atto della perfetta omogeneità sotto il profilo giuridico desunta dallo stato tavolare delle particelle interessate all'intervento, dovendo al converso relegare l'ipotesi della non pertrattabilità nella successiva fase svolgentesi presso l'Ufficio del Libro fondiario esclusivamente al fatto dell'essere intervenute iscrizioni tavolari incompatibili in data successiva a quella di assunzione del foglio di notifica stesso.

Da ciò consegue l'oggettiva necessità dell'immediata giornalizzazione a livello tavolare dei fogli di notifica catastali, non appena comunicati all'Ufficio del Libro fondiario competente dall'Ufficio Catastale.

2. Ricalcolo della misura della superficie.

L'ipotesi ricorre solo a fronte di constatati errori intervenuti nella fase di effettuazione del calcolo materiale della superficie delle particelle rappresentate in mappa, immutata restando la loro configurazione.

Ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. 6/85 il Catasto procede alla rettifica in via definitiva del dato nell'elenco unico delle particelle assumendo un foglio di notifica solo catastale.

Tanto nel foglio di notifica che nell'elenco unico delle particelle dovrà essere espressamente indicata la categoria dell'intervento che, nella fattispecie, sarà esclusivamente: "ricalcolo della superficie della p.f. o p.ed.".

Nell'elenco unico delle particelle dovrà poi essere riportata la data del foglio di notifica a cui si deve l'intervento officioso correttivo.

Il foglio di notifica stesso sarà conservato agli atti a tempo indeterminato.

3. Rieffettuazione del calcolo della misura della superficie a seguito di rettifica della rappresentazione cartografica dell'immobile.

L'ipotesi ricorre solo a fronte di rieffettuazioni del calcolo della superficie delle particelle catastali per le quali è stata rettificata la rappresentazione cartografica secondo quanto in merito prevede il combinato disposto dell'art. 5 comma 5 della L.R. 6/85 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L, a fronte di errori originari di rilievo, errati inserimenti in mappa, errori di digitalizzazione della cartografia e armonizzazione cartografica.

L'Ufficio del Catasto, assumendo un foglio di notifica solo catastale, procederà in via definitiva alla modifica del dato superficie relativamente alla/e particella/e interessate nell'elenco unico delle particelle.

Tanto nel foglio di notifica che nell'elenco unico delle particelle dovrà essere espressamente indicata la categoria dell'intervento che, nella fattispecie, sarà esclusivamente: "rieffettuazione del calcolo della superficie della p.f. o p.ed. per rettifica della rappresentazione cartografica".

Nell'elenco unico delle particelle dovrà poi essere riportata la data del foglio di notifica a cui si deve l'intervento ufficioso correttivo.

Il foglio di notifica stessa sarà conservato agli atti a tempo indeterminato.

4. Modifiche di configurazione tra particelle non versanti in situazione di perfetta omogeneità sotto il profilo giuridico.

L'unico elaborato tecnico allo scopo sarà rappresentato in via esclusiva dal tipo di frazionamento di cui al titolo II della L.R. 6/85, posto in essere dai soggetti indicati dal II comma dell'art. 6 della medesima legge.

Da ciò consegue:

- che i fogli di notifica tanto comportanti il ricalcolo della misura delle superfici che la rieffettuazione del calcolo della misura delle superfici della particelle di cui è stata rettificata la rappresentazione cartografica in mappa, devono essere notificati dal Catasto ai proprietari tavolari.
- che sui tipi di frazionamento e con riferimento al dato superficie catastale riportato nel foglio A1 delle partite tavolari venga inserita la seguente dicitura: "le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'articolo 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'articolo 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L".

La presente disposizione diverrà operativa non appena saranno realizzate le necessarie integrazioni al sistema informatico e nel frattempo gli Uffici del Catasto dovranno astenersi dall'adozione di fogli di notifica del tipo di cui trattasi.

Per qualsiasi problematica relativa a casi dubbi o di difficile soluzione in quanto non immediatamente inquadrabili nelle categorie sopra descritte si invitano i direttori degli Uffici Catastali dipendenti ad investire, tramite il dirigente del Servizio Catasto, il Dipartimento Organizzazione, personale e affari generali.

Cordiali saluti.

f.to IL DIRIGENTE GENERALE
- dott. Silvio Fedrigotti -