



Realizzazione proposta d'aggiornamento in Pregeo

Prima di illustrare la sequenza di operazioni per realizzare la proposta di aggiornamento ci tengo a mettere in evidenza quanto segue:

sulla mappa catastale

Come ogni altro tipo di cartografia, la mappa catastale non è il territorio ma rappresenta lo stesso.

Da questo si può evincere che qualsiasi misura presa sulla mappa non corrisponde (anche se alcune volte davvero di poco) a quanto realmente presente sul terreno.

Quindi le reali forma e superficie della particella sono quelle derivanti dalle nostre misure sul terreno e fornite in catasto sotto forma di libretto.

Di fatto, il professionista dovrà realizzare il miglior adattamento del disegno ottenuto dalle misure, alla situazione della mappa attuale.

Voglio anche ricordare che l'articolo 7 del DPR 650 del 1972 prevede che si possano eseguire trasferimenti a misura (e non a corpo) solo nel caso di intero rilievo della particella da trasferire (praticamente per superficie reale) o nel caso di tipo particellare.

Il mio personale spunto è quello di cercare sempre di rilevare la superficie reale. Solo così garantiremo il nostro cliente, dimostreremo la nostra professionalità ed eviteremo eventuali contestazioni e riconfinamenti nel futuro.



Compiti del professionista e del catasto

Il professionista

1. Deve garantire le volontà del cliente realizzando il miglior lavoro possibile nell'individuazione dell'immobile;
2. Deve fornire le misure appoggiate a punti ben identificabili (oggi PF) e relativi controlli atti alla ricostruzione dell'oggetto del rilievo nel tempo. Praticamente, un qualsiasi tecnico, con le nostre misure, deve poter posizionare i picchetti delle nuove dividenti nello stesso posto dove li abbiamo posizionati noi.

Il catasto

1. Conserva le nostre misure in modo che possano essere a disposizione, nel tempo, dell'amministrazione stessa o di altri professionisti, sempre al fine della ricostruzione dell'oggetto del rilievo;
2. Può controllare, con verifiche sui documenti o sul posto, la veridicità delle misure stesse. A tal proposito ricordo che il DPR 650 del 1972 all'art. 13, prevede che nel caso di riscontro di errori fuori dalle tolleranze catastali, gli uffici sono tenuti a segnalare agli ordini e collegi provinciali le irregolarità riscontrate;
3. E' responsabile dell'inquadramento e dell'aggiornamento cartografico.

Io consiglio di tenere sempre presente quanto riportato precedentemente. Molto spesso mi trovo davanti a professionisti che affermano di realizzare in un determinato modo l'aggiornamento cartografico perché così richiesto da qualche funzionario catastale.

Questo a mio avviso è il modo più errato di affrontare il problema.

Noi dobbiamo realizzare il lavoro con la massima professionalità (che senza dubbio alla lunga paga), nel pieno rispetto delle reali norme (non delle consuetudini di questa o quella provincia) e con la certezza che quello che stiamo realizzando garantisce e soddisfa a pieno le esigenze del nostro cliente. Il committente va anche consigliato e guidato affinché richieda un lavoro definitivo e professionale (rilievo della particella per superficie reale).

Molto spesso quanto sopra detto si scontra con la situazione economica. Il nostro cliente vuole spendere poco ed ha necessità di un lavoro fatto nel più breve tempo possibile; questo non ci deve scoraggiare, dobbiamo sempre essere chiari con la clientela ed informarla che le possibilità di fare un ottimo lavoro esistono, che noi siamo in grado di farlo e che con un piccolo costo aggiuntivo potranno evitare sorprese, liti e contestazioni in futuro.



Di seguito viene elencata la sequenza delle operazioni per ottenere l'estratto di mappa aggiornato con la possibilità di approvazione automatica se ricade nelle tipologie previste:

1. Associare un libretto ad un estratto di mappa.
Bisogna indicare l'estratto e il libretto delle misure relativo.
2. Selezionare le particelle interessate all'aggiornamento.
Alcune volte l'estratto vettoriale potrebbe essere formato da alcune particelle che non vengono toccate dal nostro oggetto del rilievo; in questo caso bisognerà selezionare solo quelle da aggiornare.
3. Proposta di aggiornamento.
E' la fase in cui il professionista deve porre maggiore attenzione e perizia. Di fatto, l'adattamento del disegno derivante dal rilievo alla situazione di mappa deve sempre rappresentare al meglio la situazione dei luoghi, garantire le volontà del committente e rispettare le tolleranze previste.

Per far ciò si deve eseguire in sequenza:

A. Orientamento

L'intero rilievo si sposta e si orienta facendo coincidere dei punti del libretto con quelli presenti in mappa. Questa è la fase in cui usare i PV e PD scelti e letti in campo. Delle ottime scelte fatte in fase di rilievo producono poca deformazione dell'oggetto e basse variazioni di scala. Se si scelgono più di 5 punti è anche possibile decidere di deformare l'intero oggetto per adattarlo ai punti.

B. Adatta

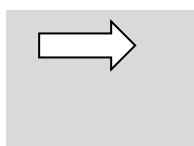
I vertici di linee dividenti (ROSSE) che non coincidono con altre linee rosse, linee nere o con i contorni originali di mappa, devono essere adattati fino a farli combaciare perfettamente. Di fatto si dovranno tagliare o allungare le estremità delle linee rosse fino a portarle a coincidere con gli altri elementi del rilievo o della mappa, in modo da avere solo poligoni chiusi. Ricordo che lo spostamento maggiore (maggiore distanza di un vertice tra la posizione dopo l'orientamento e quella finale) sarà messo a confronto con il valore di affidabilità del foglio per verificare se sarà possibile l'approvazione automatica.

C. Esecuzione frazionamento

Con questa operazione verranno assegnati i nomi di particella a tutti i poligoni chiusi formati dall'unione del disegno risultante dal rilievo e dall'estratto. E' necessario, in seguito, dichiarare i fabbricati ed anche accorpare due o più derivate in un'unica particella (porzioni di fabbricati da accorpate in uno solo, fusioni di particelle con ditta qualità e classe identici, ecc.), ed UNIRE fabbricati alle rispettive corti. Infine, dove necessita, rinominare le nuove derivate in AAA, AAB, AAC, ecc.. o conservare il numero dei fabbricati esistenti in precedenza.

4. Conclusione

Conferma di tutto il lavoro fatto e unione delle righe relative al libretto.



L'adattamento dell'oggetto alla situazione cartografica non modifica le misure del libretto, che rimangono le uniche valide per il trasferimento di diritti ed ai fini della ricostruzione dello stesso nel tempo.